

**MOORIANKUNNAS**  
**Selostus**

Diarinumero: 2255-2021  
Asemakaavatunnus: 15/2021

**Asemakaavanmuutos**

23.9.2024

Kaupunginosa: Kurjenmäki  
Osoite: Kingelininkatu 2-6, Kunnallissairaalantie 14,  
Kurjenmäenkatu 3-7



Havainnekuva etelästä © Arco Architecture Company Oy

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>4</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava .....	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	7
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemakuva .....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	13
3.1.6 Liikenne.....	14
3.1.7 Tekninen huolto.....	16
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät .....	17
3.2 Suunnittelutilanne.....	17
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	17
3.2.2 Maakuntakaava .....	17
3.2.3 Yleiskaava.....	18
3.2.4 Asemakaava .....	19
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	21
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	21
3.2.7 Pohjakartta .....	21
3.2.8 Selvitykset .....	21
3.2.9 Muut aluetta ja lähiympäristöä koskevat suunnitelmat .....	21
3.3 Maankäyttösopimus .....	21
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>22</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2 Osalliset .....	22
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	22
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	23
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana .....	25
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus .....	25
4.4.1 Käynnistäminen.....	25
4.4.2 Vireille tulo.....	25
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	25
4.4.4 Aloituskokous viranomaisille 1.2.2022 .....	26
4.4.5 Kokous Museokeskuksen kanssa 2.5.2022 .....	26
4.4.6 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	26
4.4.7 Luonnoskäsittely.....	27
4.4.8 Kaava-alueen tarkistaminen .....	27
4.4.9 Lausunnot .....	27
4.4.10 Nähtävillä olo.....	28
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>29</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	29
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen .....	30
5.3 Aluevaraukset .....	31
5.3.1 Korttelialueet .....	31
5.3.2 Virkistysalueet .....	32

5.3.3	Katu- ja liikennealueet .....	32
5.3.4	Tekninen huolto .....	32
5.4	Liikennejärjestelyt .....	32
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset, erityispiirteitä .....	39
5.6	Nimistö .....	40
5.7	Kaavan vaikutukset .....	41
5.7.1	Yleistä .....	41
5.7.2	Luonnonympäristö .....	41
5.7.3	Rakennettu ympäristö .....	41
5.7.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut .....	46
5.7.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	47
5.7.6	Liikenne .....	47
5.7.7	Tekninen huolto .....	52
5.7.8	Ympäristön häiriötekijät .....	52
5.7.9	Turvallisuus .....	56
5.7.10	Ilmastovaikutukset .....	56
5.7.11	Yhdyskuntatalous .....	57
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>57</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	57
6.2	Toteuttaminen .....	57

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä syyskuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Mooriankunnas (15/2021)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	022 KURJENMÄKI	TRANBACKEN
Korttelit:	2 (osa), 6 (osa) ja 7	2 (del), 6 (del) och 7
Kadut:	Kurjenmäenkatu (osa) Kingelininkatu Moorianpolku	Tranbacksgatan (del) Kingelinsgatan Moriastigen
Virkistysalue:	Kaskenpuisto (osa)	Kaskisparken (del)
Kaupunginosa:	021 KUPITTA	KUPPIS
Katu:	Uudenmaantie (osa)	Nylandsvägen (del)

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	KURJENMÄKI	TRANBACKEN
Korttelit:	2 (osa), 6 (osa), 7 ja 8	2 (del), 6 (del), 7 och 8
Kadut:	Kurjenmäenkatu (osa) Kunnalliskodinkatu Mooriankatu Moorianpolku	Tranbacksgatan (del) Kommunalhemsgatan Moriagatan Moriastigen
Katuaukio:	Moorianaukio	Moriaplan
Virkistysalueet:	Kaskenpuisto (osa)	Kaskisparken (del)
Kaupunginosa:	021 KUPITTA	KUPPIS
Katu:	Uudenmaantie (osa)	Nylandsvägen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: KURJENMÄKI-2.-15 ja -16.

Erilliset tonttijaot laaditaan kortteleihin KURJENMÄKI-2.-8.

Uusi korttelinumero 8.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

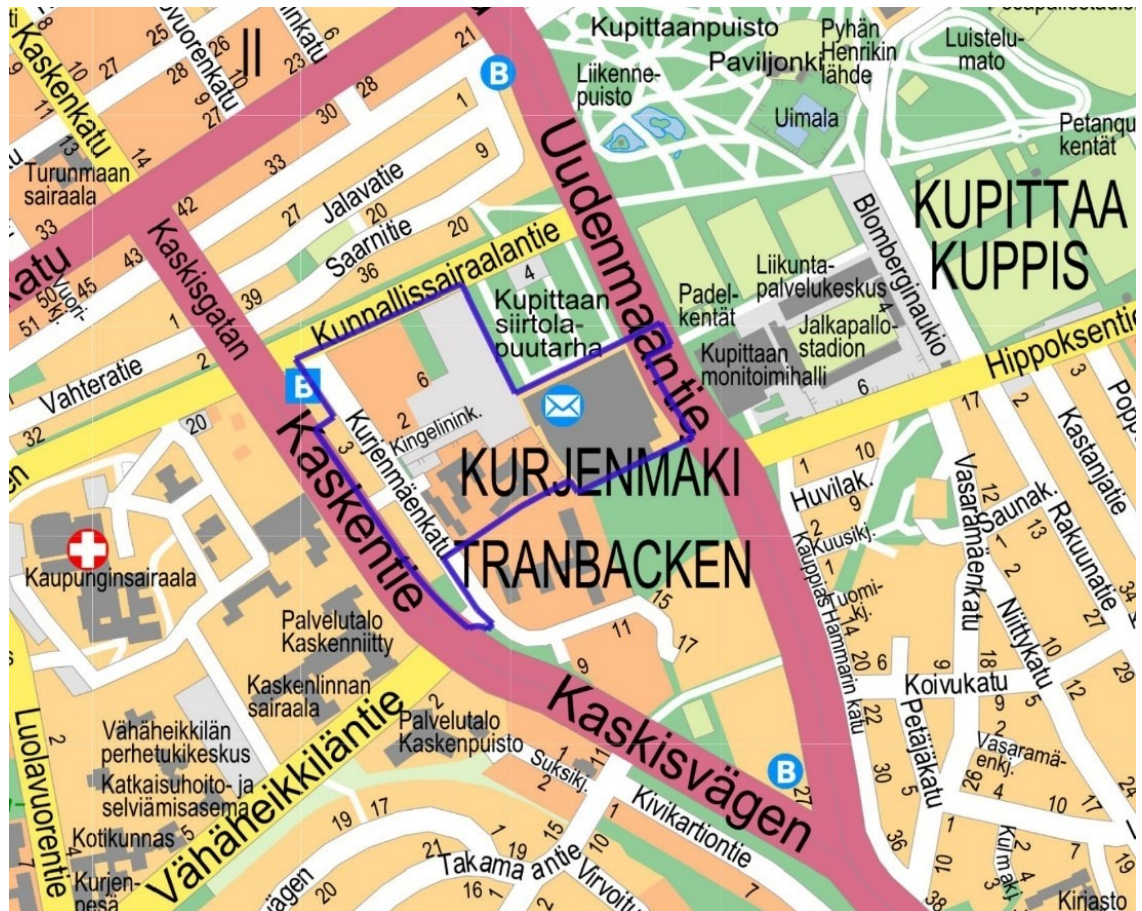
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelijat: Turun kaupunki, kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).  
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, arkkitehdit Mikko Rusanen ja Noora Lahdenperä

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kuvassa 1 rajauksella osoitetulle alueelle Kurjenmäen kaupunginosassa. Alueelta Kauppatorille on kävelymatkaa noin 1,8 km.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.12.2021, muutettu 18.2.2022
2. Asemakaavakartta 23.9.2024
3. Tilastolomake 23.9.2024
4. Vuorovaikutusraportti 23.9.2024
5. Ilmastovaikutusten arviointi 23.9.2024
6. Mooriantunnaan asemakaava-alueen viitesuunnitelmat 27.9.2024 (Arco Architecture Company Oy, Sigge Arkkitehdit Oy)

## 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Korttelialueiden siniviherkertoimen mitoituskalkelmat, 11.9.2024 (Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy)
2. Katu- ja puistosuunnitelmat, 18.9.2024 (Sitowise Oy)
3. Liikennemeluserveys, 27.5.2024 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
4. Liikennesuunnittelu, 9.3.2023 (Ramboll)
5. Kurjenmäenkatu 4 ja 6 rakennushistoriaselvitys 10.9.2022 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson / Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy)
6. Puiden kuntoarvio korttelissa 2, 22.8.2022 (Entti Oy)

## 2 TIIVISTELMÄ

Mooriankuntaan asemakaavan muuttamisen tavoitteena on lisätä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvaa keskustamaista asumista sekä laajentaa ja monipuolistaa alueen kaupallisia palveluja ja työtilojen tarjontaa. Asemakaavanmuutokselle on nähty tarve sekä yksityisten kiinteistönomistajien ja -haltijoiden että kaupungin taholta. Kaavoitettavan alueen sijainti Turun ruutukaavakeskustan eteläreunalla sekä Kupittaaan urheilupuiston vieressä hyvien liikenneyhteyksien varrella puoltaa alueen maankäytön tehostamista.

Uudisrakentaminen on osin purkavaa täydennysrakentamista, osin nykyisiä korttelialueita täydentävää. Suunniteltu rakentaminen edellyttää myös muutoksia nykyiseen katuverkkoon. Suunnitelmissa on huomioitu rakentaminen vaiheittain osapuolten hankeaikataulut huomioiden.

Kaavoitettavalle alueelle tavoitellaan noin 900 uutta asukasta. Kaupungin tavoitteena on rakentaa alueelle palveluasumista välimuotoisena asuinkonseptina. Yhteensä AK-1- ja AL -korttelialueille on mahdollista uudisrakentaa enintään 45 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueiden kaavamerkintä AL mahdollistaa asumisen lisäksi liike- ja toimistorakentamisen, joka toteutuessaan sijoittunee ensisijaisesti katutasoon. Kaavassa on määrätty velvoite toteuttaa kivijalkaliiketiluja toriaukion reunalle vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Yhdelle korttelialueelle mahdollistetaan hotellin toteuttaminen.

Kupittaaan Citymarketin toiminnan kehittämiseen varataan laajennusosa, uusi huoltoliikenteen katuyhteys sekä lisää asiointipysäköinnin autopaikkoja. Yhteensä liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi on varattu 24 000 k-m<sup>2</sup>.

Liikenneympäristöä ja julkisia alueita kehitetään jalankulkupainotteisina ja viihtyisinä keskustamaisina kaupunkitiloina. Uusien korttelien pysäköintijärjestelyt toteutetaan rakenteellisina ja osin yhteiskäyttöisinä kaupallisten palvelujen ja asukaspysäköinnin kesken.

Maankäytön tehostuessa hulevesien hallinta toteutetaan rakenteellisina viivytyratkaisuina ja viherrakentamisena, jonka minimimitoitusta ohjataan määräyksellä sinivihertoisesta.

Asemakaavanmuutoksen perustaksi on laadittu korttelien ja julkisten tilojen viitesuunnitelmat sekä katu- ja puistosuunnitelmat. Kaavatyön ohjaamisesta ovat vastanneet Turun kaupunki sekä alueen kaavoitusta ja toteutusta ohjaavassa yhteistyösopimuksessa mukana olevat kiinteistönomistajat ja -haltijat.

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	11.1.2022 § 8
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	13.1.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	15.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	31.1.2023 § 32
Kaavaehdotus lausunnoilla	30.9.-29.10.2024
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	30.9.-29.10.2024
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

## 2.2 Asemakaava

Kaavoitettava alue suunnitellaan palvelujen ja asumisen alueeksi yleiskaava 2029:n tavoitteiden mukaisesti. Kaupallisten palvelujen ytimenä on Kupittaa Citymarket, joka on asiakasmäärältään Turun keskusta-alueen vilkkaimpia päivittäistavarakaupan myymälöitä. Paikalliseksi uudeksi kaupunkirakenteen solmukohtaksi muodostetaan Moorianaukio. Kaava-alueen kautta kulkevia pyöräilyn ja jalankulun reittejä parannetaan sujuvammiksi, turvallisemmiksi ja viihtyisimmiksi.

Asuinrakentaminen on pääosin 6-7 -kerroksista. Moorianaukion reunalle on sijoitettu paikallisena kaupunkikuvakorosteena 12-kerroksinen rakennus. Turun kaupungin tavoitteena on toteuttaa alueelle uusia, nykyisiä hoivakotimalleja korvaavia ikäihmisten asuntoja välimuotoisena yhteisöllisenä asumiskonseptinä. Yhteensä uutta asuinrakentamista alueelle sijoittuu enintään 44 400 k-m<sup>2</sup>. Kupittaa Citymarket kattaa laajennusvarauksiin 24 000 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi kaavassa määrätään toteuttamaan Moorianaukiota rajaavien asuintalojen kivijalkaan vähintään 600 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto ja ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työtiloja.

Suunnittelualue on eri liikennemuodoilla hyvin saavutettavissa ja sijaitsee joukkoliikenteen korkean palvelutason piirissä. Kaavan yhteydessä laadituissa katusuunnitelmissa on huomioitu uusien asukkaiden ja kasvavan asiointiliikenteen vaikutus liikenneverkon toimivuuteen. Uuden asuinrakentamisen ja palvelujen autopaikat sijoittuvat pääosin korttelikohtaisesti pihakansien alle sekä Moorianaukion alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Citymarketin kattamaton pysäköintialue säilyy nykyisen laajuisena. Suunnitelma on toteutettavissa vaiheittain siten, että palvelujen sekä asumisen huolto- ja asiointiliikenne voidaan kussakin toteutusvaiheessa hoitaa sujuvasti ja turvallisesti.

Asemakaavassa määrätään kortteleilta edellytettävä siniviherkerroin. Kerroin ilmaisee tontin pinta-alan ja hulevesiä viivyttävän viherpinta-alan suhdeluvun, jonka hankkeen tulee vähintään saavuttaa. Nykytilanteessa pääosa alueen hulevesistä johdetaan putkessa Pihlajaniemen kautta Pitkäsalmeen saakka, ja putken kapasiteetin riittävyys on turvattava myös asemakaavanmuutoksen mukaisen tilanteen toteutuessa.

Rakentamiseen varattujen korttelialueiden maaperässä on aiemman toiminnan jäljiltä mahdollisesti pilaantuneita maa-aineksia. Kaava edellyttää rakennushankkeen yhteydessä tarvittaessa pilaantuneen maaperän puhdistamista.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelialueiden rakentaminen voi alkaa kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Asemakaava voidaan toteuttaa vaiheittain yksittäisten hankkeiden toisistaan poikkeava aikataulutus huomioiden ja estämättä säilyvien toimintojen asiointi- ja huoltoliikennettä. Uudisrakentaminen ja Citymarketin laajentaminen edellyttävät Kurjenmäkikoti 1 ja 2, TYKS:n sairaalakäytössä olevan rakennuksen sekä Kaskentietä reunustavien liikerakennusten purkamista. TYKS:n vanhassa asuntolarakennuksessa olevat toiminnot ovat siirtymässä uusiin tiloihin rakenteilla olevaan psykiatriseen sairaalaan. Kurjenmäkikoti 1 ja 2:n purkamisen edellytyksenä on toteuttaa korvaavia tehostetun palveluasumisen tiloja toisaalle.

Kappaleessa 6.2 *Toteuttaminen ja ajoitus* on kerrottu yksityiskohtaisemmin toteuttamisessa huomioitavista asioista.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 9,13 ha. Alue rajautuu kolmelta sivultaan Kaskentiehen, Kunnallissairaalantiehen ja Uudenmaantiehen. Katujen rajaamalle alueelle sijoittuu myös Kupittaaan siirtolapuutarha, joka ei ole kaavanmuutoksessa mukana. Eteläpuolella on vanhan kunnallissairaalan kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö ja Kurjenmäenpuisto luontoarvoineen.

Alue jakaantuu luonteeltaan selkeästi erilaisiin osiin. Kaskentietä rajaavat matalat, 1-2 -kerroksen korkeiset liikerakennukset, jotka on rakennettu 1970-1990 -luvuilla. Kaskentien kaupunkikuvan keskeinen piirre on katupuurivit, jotka alleviivaavat Kaskentien asemaa pääkatuverkon osana.

Kunnallissairaalantien ja Kingelininkadun välisellä alueella TVT Asunnot Oy:n, Turun Urheiluliiton säätiö sr:n ja Sato Rakennuttajat Oy:n 1990-luvulla valmistuneet kerrostalot rajaavat keskelleen vihreään yhteispihan ja erottuvat selkeästi arkkitehtonisena yhtenäisenä kokonaisuutena.

Alueen keskellä on Kupittaaan Citymarketin ja nykyisten kerrostalojen laajat pysäköintikentät. Citymarketin rakennus kattaa laajuudeltaan noin 20 % kaava-alueen pinta-alasta, mutta matalana ei erotu merkittävästi kaupunkimaisemassa. Rakennus on alkujaan rakennettu vuonna 1972.

Vuosina 1989-1991 rakennettujen vanhuspalveluyksikkö Kurjenmäkikoti 1 ja 2:en sekä vanhassa, vuonna 1957 valmistuneessa kunnalliskodin henkilökunnan asuntolarakennuksessa toimivan Tyksin psykiatrian toimialueen yksikön pihapiiri erottuvat puistomaisena alueena, osana vanhan kunnallissairaalan kokonaisuutta.

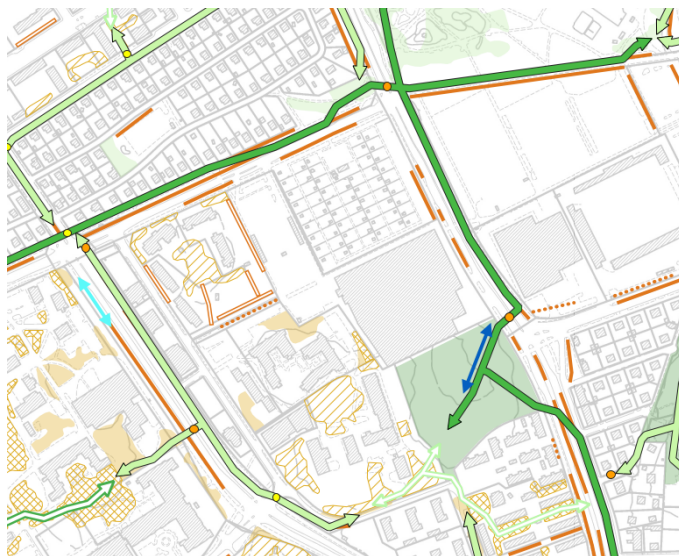


Kuva 2. Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa. Kupittaaan Citymarket erottuu laajana yhtenäisenä rakennusmasana. Suunnittelualan ulkopuolella, Citymarketin pysäköintialueen vieressä on vihreä ja pienimittakaavainen Kupittaaan siirtolapuutarhan alue. Vanhan kunnallissairaalan kookas rakennus ja Kurjenmäenpuiston lakialue erottuvat kaava-alueen eteläpuolella. © Turun kaupunki

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisemakuva

Kurjenmäen kaupunginosalle kokonaisuudessaan omaleimainen piirre ovat lukuisat eri aikakausien sairaala- ja hoivarakennukset, joiden ympäristö on säilynyt puistomaisen vehreänä. Mooriankuntaan kaava-alueita rajaavat vehreät Kupittaaan siirtolapuutarhan alue, Kurjenmäenpuisto, historiallinen vanhan kunnallissairaalan ympäristö sekä Kaskentien katupuurivistö. Kaskentien kolminkertaiset puurivit muodostavat pitkän ja näyttävän kokonaisuuden Turun yhden sisääntuloväylän varrella. Kurjenmäenpuistossa on luonnonsuojelullisia arvoja.

Metsäverkostoselvityksessä on osoitettu Turun alueen metsien ja puustoisten alueiden metsäekologisen verkoston nykytila. Metsäverkosto koostuu metsäverkostoalueista, niiden välisistä ekologisista yhteyksistä sekä yhteyksien toimivuutta ja kehityskelpoisuutta kuvaavista merkinnöistä. Metsäverkostoalueet eri luokkineen osoittavat metsien ja puustoisten alueiden suurpiirteistä sijaintia nykytilassa, ja metsäverkostoalueet toimivat taustana metsäverkoston yhteyksille. Selvityksessä on nostettu esiin yhteyksien aukkokohtia ja katkeamiselle alttiita kohtia, ja lisäksi on osoitettu yhteyksien tulevaisuuden kehittämisen kannalta selvitettäviä kohtia. Suunnittelualan reunoilla on tunnistettu metsäverkoston kannalta tärkeitä yhteyksiä.



#### Selitteet

##### Metsäalueet kaupungin mailla

- Ydinmetsät kaupungin mailla
- Metsät ja metsiköt kaupungin mailla
- Puustoiset puistot kaupungin mailla
- Puustoiset tukialueet kaupungin mailla

##### Metsäalueet vuokratuilla mailla

- Metsät ja metsiköt vuokratuilla mailla
- Puustoiset tukialueet vuokratuilla mailla

##### Metsäalueet yksityisillä mailla

- Metsät ja metsiköt yksityisillä mailla
- Puustoiset tukialueet yksityisillä mailla

##### Puurivit

- Puurivit kaupungin mailla
- Puurivit yksityisillä mailla
- Puurivit vuokratuilla mailla

##### Yhteydet kaupungin mailla

- Runkoyhteys kaupungin mailla
- Alueellinen yhteys kaupungin mailla
- Paikallinen yhteys kaupungin mailla

##### Yhteydet yksityisillä tai vuokratuilla mailla

- Alueellinen yhteys yksityisillä/vuokratuilla mailla
- Paikallinen yhteys yksityisillä/vuokratuilla mailla

##### Estevaikutukset

- Voimakas estevaikutus
- Kohtalainen estevaikutus

##### Selvitettävät mahdolliset yhteydet

- Vahvistettava yhteys
- Istutettava yhteys

Kuva 3. Ote metsäverkostoselvityksestä. © Turun kaupunki

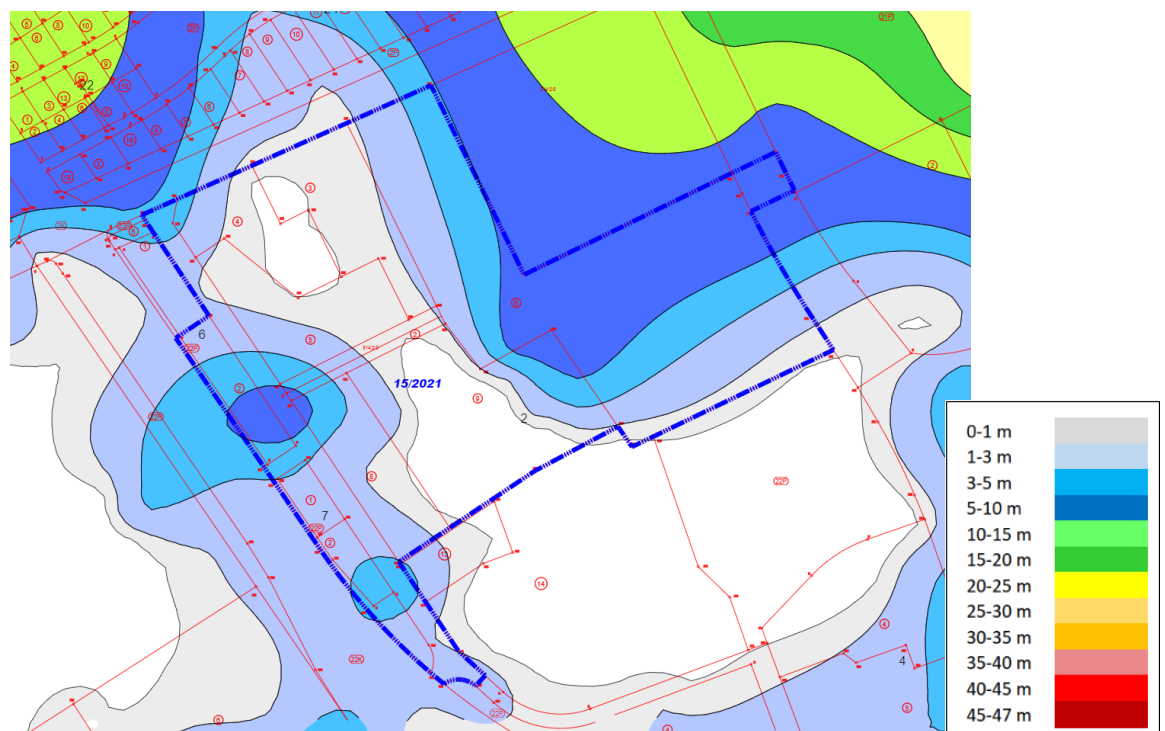
Kaava-alueella piha-alueet ovat maanvaraisia. Merkittävä osa kaava-alueesta on asfaltoituja pysäköintikenttiä asukas- ja asiointiliikenteen käyttöön. Citymarketin pysäköinti-alue on osin kansirakenteinen ja sen alla on asiakaspysäköintikellari.

Korttelien osana säilynyt viherympäristö on pääosin hyvin hoidettu ja viihtyisä. Kerrostalojen keskelle rajaamassa pihapiirissä kuin myös Kurjenmäkikoti 1 ja 2 hoitokotirakennusten sekä kunnallissairaalan vanhan asuntolan pihapiirissä on säilynyt kookasta puustoa.

Entti Oy on vuonna 2022 arvioinut puiden kuntoa korttelissa 2, Kurjenmäenkadun ja Uudenmaankadun välisellä alueella. Katu- ja puistopuista on Turun kaupungin kaupunkirakentamisen -yksikössä ajanmukaiset tiedot ennestään. Korttelia 2 koskevassa selvityksessä tarkasteltiin mitkä ovat merkittävät, säästämisen arvoiset puut kaupunkikuvan ja kunnan perusteella. Alueen valtapuina olivat vaahtera (76 kpl), kotipihlaja (41 kpl) ja vuorijalava (39 kpl). Selvityksessä on puiden / puuryhmien lajitiedot, koko (korkeus, rungon läpimitta ja latvuksen läpimitta), puun kunto ja sen aiheuttama riski, sekä toimenpidesuositus. Lisäksi on huomioitu muutama erityisen arvokkaaksi katsottu puu.

Kaava-alueella ei ole suojeluarvojen kannalta huomioitavia luontokohteita.

Kaava-alueella on vain vähäisiä, enimmillään kahden metrin korkeuseroja. Saven paksuus on suurimmillaan 5-10 metriä korttelin 6 kohdalla ja Citymarketin alla. Kingelininkadun molemmin puolin sekä kerrostalojen keskellä että Kurjenmäkikoti 1 ja 2:n tontilla, kallio on lähellä maanpintaa. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on pieni.



Kuva 4. Saven paksuus. @ Turun yliopisto Turun maankamara 3D-hanke ja Turun kaupunki.

Alueella vuonna 2002 tehdyn mittauksen perusteella pohjaveden pinta on Kingelininkadun päässä n. 1,9-2,8 metrin syvyydellä maanpinnasta. Kurjenmäenkadun Kunnallissairaalan tien puoleisessa päässä vuosina 2006-2007 tehtyjen mittausten perusteella pohjaveden pinta vaihtelee 1,5-4 metrin syvyydessä. Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Pääosa alueen hulevesistä johdetaan putkessa Pihlajaniemen kautta Pitkäsalmeen asti. Päälystämättömillä alueilla osa vesistä imeytyy suoraan maaperään.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### *Yhdyskuntarakenne*

Asemakaavoitettava alue on osa rakenteeltaan monimuotoista Kurjenmäen kaupunginosaa Turun ruutukaavakeskustan eteläpuolella. Kurjenmäki on luonteeltaan ydinkeskustan vaihettumisvyöhyke, jolla rakentaminen muuttuu väljemmäksi ja pienimittakaavaisemmaksi. Kaava-alueen erottaa ruutukaavakeskustasta Ruotsalaistalojen vehreä pientaloalue.

Toiminnallisesti Kurjenmäelle ovat leimallisia erilaiset sairaanhoidon, terveydenhuollon ja sosiaalityön rakennusryhmät ja korttelialueet. Kaupallisena palveluna merkittävä on Kupittaaan Citymarket, joka on asiakasmäärältään vilkkaimpia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä Turussa. Kaava-alue liittyy itäreunaltaan välittömästi Kupittaaan laajaan urheilun ja virkistyksen puistoalueeseen.

#### *Kaupunkikuva*

Kaava-alue rajautuu lännessä, pohjoisessa ja idässä väljiin pääkatuihin. Kaava-alue jää Uudenmaankadun suunnasta saavuttaessa Kupittaaan siirtolapuutarhan vehreän alueen taakse. Uudenmaantie muodostaa selkeän kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen rajan, jonka itäpuolella on laaja ja avoin Kupittaaan urheilupuiston maisema. Eteläpuolella korostuvat kaupunkikuvassa Kurjenmäenpuisto ja vanha sairaalakokonaisuus.

Kaava-alueen rakennuskannan rakentamisaikakaudet ja käyttötarkoitukset erottuvat selkeästi toisistaan. 5-7 -kerroksisten, 1990-luvulla rakennettujen asuinkerrostalojen piha-piiri erottuu yhtenäisenä kokonaisuutenaan Kunnallissairaalan tien katukuvassa.

Kurjenmäenkatu, Kaskentie sekä niiden välissä pitkällä ja kapealla korttelialueella olevat, 1980-1990 -luvuilla rakennetut matalat liikerakennukset erottuvat selkeästi autoliikenteen ehdoilla kehittyneenä vyöhykkeenä.

Laajuudestaan huolimatta Citymarketin matalahko rakennus (alkuperäinen osa valmistunut vuonna 1972) ei merkittävästi erotu kaupunkikuvassa. Kaava-alueesta merkittävän pinta-alan vievät kaupan ja asuinkorttelin tarpeisiin rakennetut asfaltoidut pysäköintikentät.

Kaava-alueen eteläisen osan rakennuskanta ja piha-alue on osa historiallista kunnallissairaalan ympäristöä, ks. seuraava kappale *Rakennettu kulttuuriympäristö*.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Kurjenmäen toiminnallinen muutos sosiaali- ja terveydenhuollon alueeksi käynnistyi Turun kunnalliskodin ja siihen liittyvien työlaitoksen ja talousrakennusten rakentamisella 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Tätä aikaisemmin alue, Turun kaupungin omistama Eteläinen takamaa, oli 1800-luvun alussa palstoitettu puutarhatiloiksi. Sairaala-käyttöön rakennuskanta muutettiin 1960-luvulla.

Vuonna 1957 kaava-alueelle rakennettiin kunnalliskodin henkilökunnan asuntolarakennus, joka muutettiin 1960-1970 -lukujen kuluessa sairaala- ja toimistokäyttöön. 1980- ja 1990 -luvun taitteen hoivapalvelujen rakentamista edustavat Kurjenmäkikoti 1 ja 2.

Alueen ensimmäinen asemakaava on vahvistettu 1941, jolloin alueen maankäytön rakenne ja katuverkko ovat jo olleet nykyistä paljolti vastaavia. Vuonna 2002 vahvistetussa asemakaavan muutoksessa alueelle mahdollistettiin vähittäistavarakaupan suuryksikkö.



Kuva 5. Alueen asemakaava vuodelta 1951. Suunnittelualueen rakenne on yleispiirteisissään hahmotettavissa. Kaskentietä laajennettiin ja katualue (nyk. Kurjenmäenkatu) lisättiin sen itäpuolelle. Siirtolapuutarhan aluevaraus erottuu koillisosassa. Keskellä on kunnalliskodin yleisten rakennusten korttelialue.  
© Turun kaupunki

Kurjenmäen kunnalliskodin historialliseen ympäristöön liittyvistä kaavanmuutosalueen rakennuksista on vuonna 2022 laadittu rakennushistoriaselvitys. Selvityksen mukaan arkkitehti Heikki Sarainmaan suunnittelema kunnalliskodin entinen asuntolarakennus edustaa 1950-luvulle tyypillistä vähäeleistä asuntola- ja laitosarkkitehtuuria, johon ei liity erityisiä rakennustaiteellisia arvoja tai arkkitehtuuriltaan erityisiä sisätiloja. Rakennuksella on kuitenkin kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista merkitystä osana Turun kunnalliskodin rakennusten ja puistomaisen ympäristön muodostamaa ainutlaatuista kokonaisuutta.

Asuntolan takana sijaitsevat Kurjenmäkikoti 1 ja 2:n rakennukset on huolella sovitettu kunnalliskodin ympäristöön muodostaen siinä oman kokonaisuuden, mutta niillä ei ole erityistä asemaa laajemmassa kaupunkikuvassa. Rakennuksilla on selvityksen mukaan erityistä kulttuuri- ja sosiaalishistoriallista arvoa hoivatyön uuden ajattelumallin ja toteutuksen eli kodinomaisen hoivakodin pioneereina. Ne ovat myös oman aikakautensa, postmodernistisen tyylin edustajia.



Kuva 6. Etualalla kunnalliskodin entinen asuntolarakennus, jonka takana Kurjenmäkikoti 1 ja 2.  
© GoogleEarth 2024

### *Virkistysarvot*

Kaava-alueella ei ole yleisiä virkistyskäytössä olevia alueita. Kaskenpuisto Vähäheikkiläntien risteyksessä ei liikennemelun vuoksi sovellu virkistykseen.

Eteläpuolella sijaitsevaan Kurjenmäenpuistoon ei kaava-alueelta ole selkeitä jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä vaikkakin asemakaavaan pohjautuen kulku on mahdollistettu tonttien kautta.

Kaupunginhallituksen päätöksessä 22.4.2024 § 134 Kupittaaan siirtolapuutarhan kehittämissuunnitelman tavoitteista keskeisenä tavoitteena on lisätä siirtolapuutarhan toiminnallisuutta, avoimuutta ja yleistä virkistyskäyttöä samalla huomioiden alueen arvot ja viljelytoiminnan jatkuvuus.

Kupittaaan urheilupuiston palvelut ovat välittömästi Uudenmaantien itäpuolella.

### 3.1.4 Maanomistus

Noin 9,13 ha kokoisesta suunnittelualueesta noin 78 % on kaupungin omistuksessa ja loput yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Alueen yhdeksästä tontista kolme on kaupungin omistuksessa. Yksi kaupungin tonteista on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kesko Oyj:lle ja tontilla toimii Kupittaaan Citymarket.

### 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kerrostaloissa on tällä hetkellä vajaat 300 asukasta. Kurjenmäki 1 ja 2 on Varhan vanhuspalveluyksikkö, joka Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston 21.6.2021 § 46 hyväksymän tarveselvityksen mukaan siirtyy Kuralankatu 2:een toteutettavaan laajennukseen. TYKS:n psykiatrisen hoidon toiminta on siirtymässä Kiinamyllynkatu 13:een rakennettaviin uusiin tiloihin.

Merkittävin yksittäinen työpaikkakeskittymä ja kaupallinen toimija on Kupittaaan Citymarket, jossa työskentelee keskimäärin 270 henkeä ja vuotuisia asiakaskäyntejä on noin 3,5

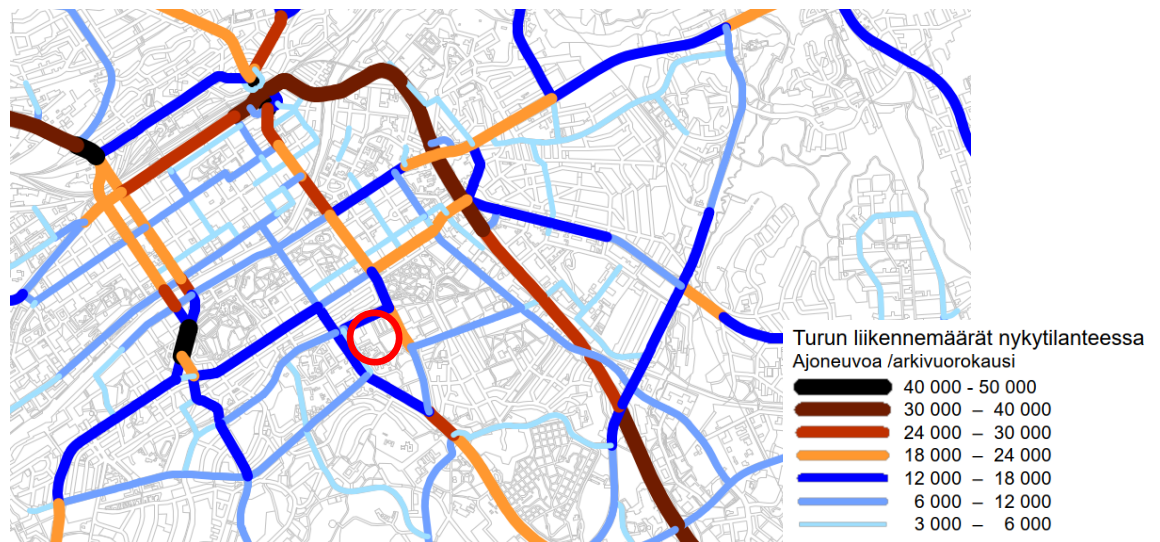
miljoonaa. Citymarketin yhteydessä ovat myös Alko, apteekki sekä posti.

Kaskentien varren liikerakennuksissa toimii nykyisin pikaruokaravintola, pienimuotoinen hotelli, lemmikkieläinkauppa, kuntosali sekä baari. Kaskentien ja Kunnallissairaалantien risteyksessä sijaitseva huoltoasema ei sisällä kaavanmuutosalueeseen.

### 3.1.6 Liikenne

Kaava-alue on pohjoisessa, lännessä sekä idässä katuverkon rajaama. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu Kunnallissairaалantiehen, joka on vilkas kokoojakatu. Kunnallissairaалantie rajautuu kaava-alueen läheisyydessä Kaskentien ja Uudenmaantien liittymiin. Lisäksi Kunnallissairaалantieltä on kaava-alueen sisällä liittymät Kurjenmäenkadulle sekä Citymarketin pysäköintialueelle.

Lännessä kaava-alue rajautuu Kaskentiehen ja idässä Uudenmaantiehen. Kummatkin kadut ovat osa kaupungin pääkatuverkkoa. Kaskentieltä on kaava-alueen sisällä liittymät Moorianpolulle ja Kurjenmäenkadulle. Citymarketin suuren kaluston käytössä olevan huoltopihan liittymät sijaitsevat Uudenmaantien puolella.

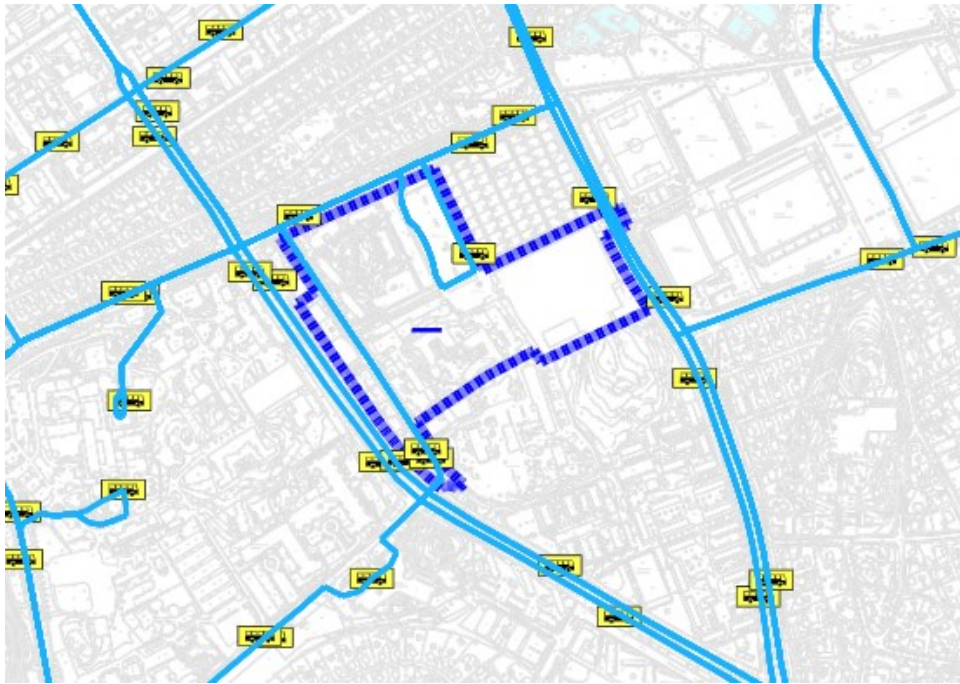


Kuva 7. Autoliikenteen nykyiset liikennemäärät (kaava-alue likimääräisesti punaisella rajattuna). © Ramboll

Merkittävä osa kaava-alueesta on asfaltoituja pysäköintikenttiä asukas- ja asiointiliikenteen käyttöön. Kupittaa Citymarketin pysäköintialue on osin kansirakenteinen ja sen alla on asiakaspysäköintikellari.

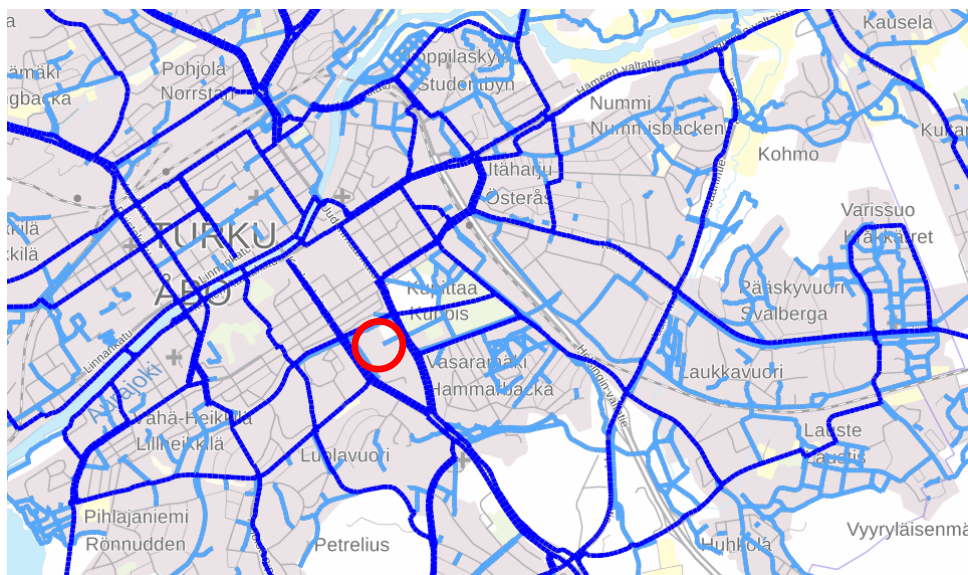
Linja-autoliikenne kulkee kaava-alueeseen rajautuvilla Kaskentiellä, Kunnallissairaалantiellä sekä Uudenmaantiellä. Linja-autoliikenne jakautuu usealle reitille. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee linja 13 reittiä Kunnallissairaалantie-Uudenmaantie sekä länsipuolella linja 12 reittiä Kaskentie-Kaskenkatu. Lisäksi Palvelulinjojen P1 ja P3 pysäkit sijaitsevat kaava-alueen sisällä Kurjenmäenkadulla ja Citymarketin pysäköintialueella.

Itäpuolella Uudenmaantiellä kulkee lukuisia linjoja, muun muassa linja 7 välillä Kaarina-Naantali sekä linja 9 välillä Katariina-Varissuo. Lisäksi Uudenmaantiellä kulkee useita pidemmän matkan linjoja keskustan / sataman ja Piikkiön, Toivolinnan, Paimion, Sauvon, Kemiön, Taalintehtaan, Paraisten, Korppoon sekä Houtskarinvälillä. Runkolinjaston käyttöönoton yhteydessä kesällä 2025 reitistöt muuttuvat, mutta edellä mainittu palvelutaso säilyy kaava-aluetta ympäröivillä kaduilla.



Kuva 8. Nykyiset bussilinjat sekä pysäkit (kaava-alue sinisellä rajattuna). Palvelulinjat P1 ja P3 kulkevat kaava-alueen sisällä. © Turun kaupunki

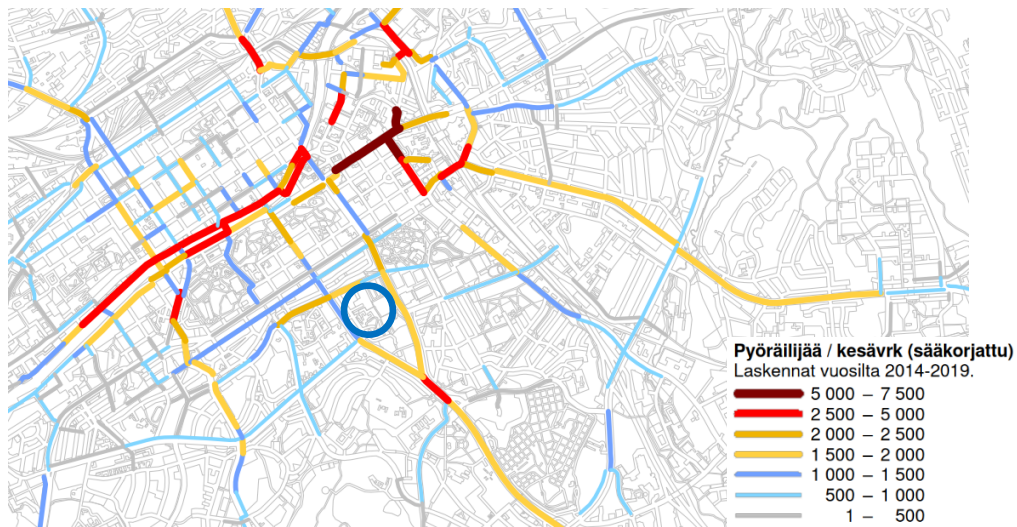
Polkupyörällä kaava-alueelle saavutaan valtaosin Uudenmaantien sekä Kaskentien pääpyöräverkostoon kuuluvien kaksisuuntaisten pyöreteiden kautta, joiden lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella Kunnallissairaantiellä kulkevat pyöräilyn pää- sekä lähiverkoston kuuluvat kaksisuuntaiset pyörätiet.



Kuva 9. Pyöräilyverkosto nykytilanteessa, tummalla pääverkosto ja vaalealla lähiverkosto (kaava-alue likimääräisesti punaisella rajattuna). © Turun kaupunki



Kuva 10. Jalankulku- ja polkupyörätie Kaskentiellä Kurjenmäenkadun risteyksestä kuvattuna.  
© Turun kaupunki



Kuva 11. Pyöräliikenteen nykyliikennemäärät (kaava-alue likimääräisesti sinisellä rajattuna). © Ramboll

Kaava-alueella katuverkon auto- ja pyöräliikenne toimii nykytilanteessa tyydyttävästi, ja-lankulun osalta yhteydet ovat kohtuullisen sujuvat. Katujen ja kiinteistöjen liikennejärjes-telyt ja huoltoyhteydet on laadittu pääosin autoiluun perustuen.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Kaava-alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Vesijohto- ja sähköverkosto, kau- kolämpöputket sekä tietoliikennekaapelit sijaitsevat pääosin katujen alla, vähäisessä määrin puistoalueella ja kaupungin hallinnoimalla kahdella tontilla.

Pääosa alueen hulevesistä johdetaan putkessa n. 3 kilometrin päähän Pihlajaniemen kautta Pitkäsalmeeen.

### 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-aluetta ympäröivien katujen sekä Kingelininkadun ja Citymarketin pysäköintialliin johtava liikenne aiheuttaa melua kaava-alueelle. Meluselvityksen perusteella nykytilanteessa kaava-alueella asuinkäytössä olevien rakennusten pihapiireissä alittuvat sekä päivä- että yöaikana Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 määritellyt melun A-painotetun ekvivalenttitason  $L_{A,eq}$  enimmäisarvot.

Alueella voidaan olettaa olevan pilaantuneita maita. Citymarketin pysäköintialueen paikalla on aikoinaan sijainnut puutarha ja alueella voi esiintyä torjunta-ainejäämiä. Lisäksi Citymarketissa on tapahtunut öljyonnettomuus vuonna 1998. Kurjenmäenkatu 3:ssa, tontilla 6.-2, on toiminut autokorjaamo / maalaamo. Kaava-alueen vieressä olevan polttoaineen jakeluaseman vedet eivät kulje kaava-alueen suuntaan.

## 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

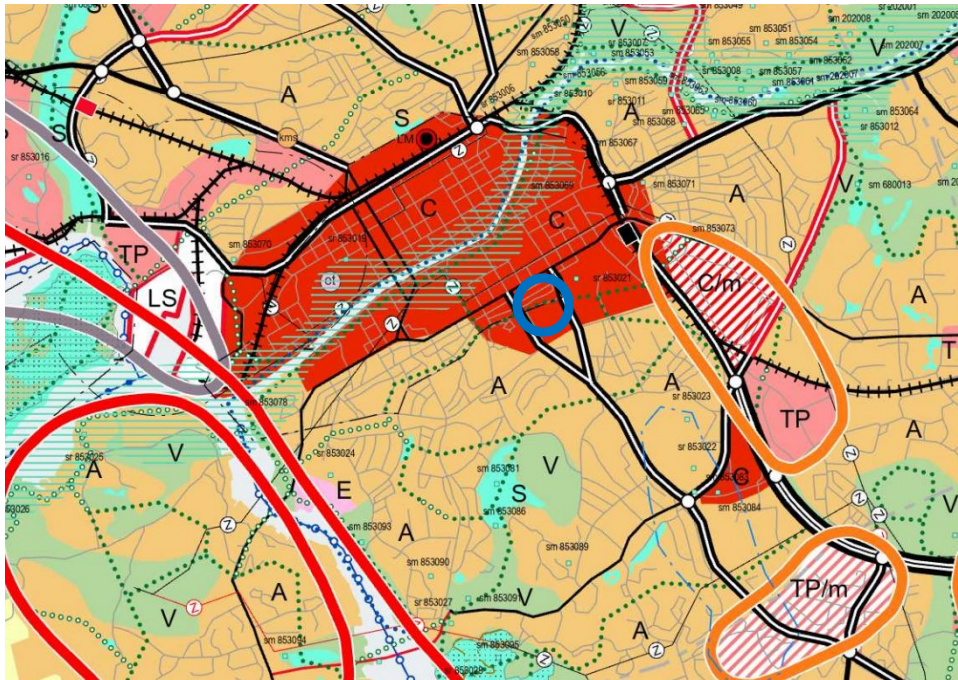
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistetään käytännössä maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Mooriankuntaan asemakaavoituksen kannalta tavoitteista voidaan nostaa esiin seuraavia osia:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.** Suunnittelulla luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä ja edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajanalueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Liikennemuodoista edistäminen painottuu joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.** Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveystahaittoja.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavanmuutosaluetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

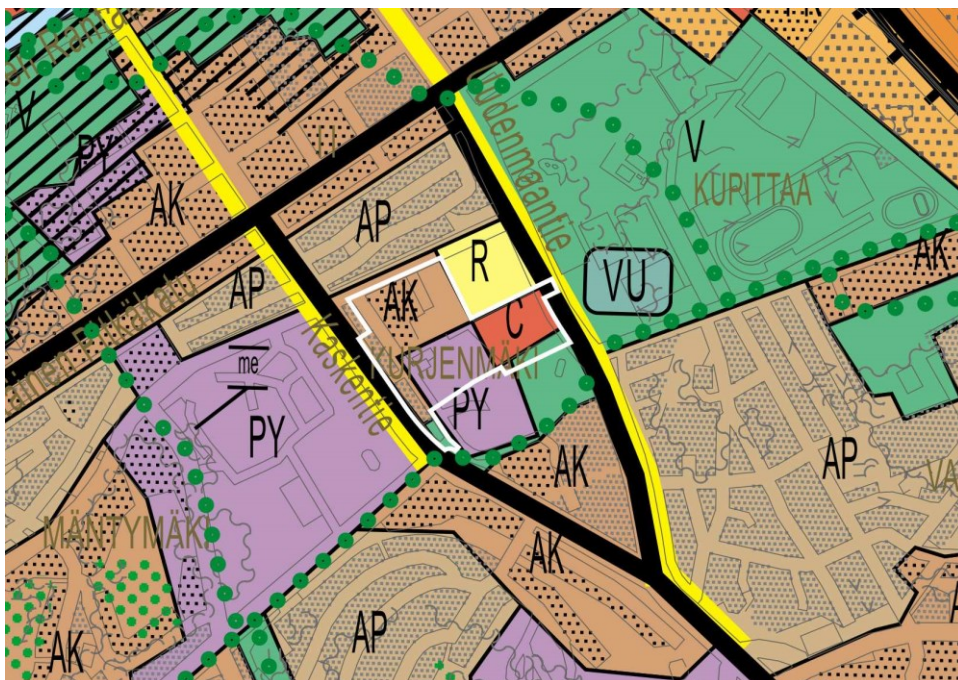
- Keskustatoimintojen alue (C). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen. Suunnittelumääräys: Maankäytön, kestävästi liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaava eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.
- Kaskentie ja Uudenmaantie ovat yhdysteitä / pääkatuja (yt)



Kuva 12. Ote vaihemaakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sini-sellä rajauksella. Alue kuuluu Turun ydinkeskustan C-alueeseen. Aurajoen suu on kuvan vasemmassa reunassa. © Turun kaupunki

### 3.2.3 Yleiskaava

Mooriankuntaan kaavanmuutoksen tultua tammikuussa 2022 vireille voimassa oli oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020. Nykyinen kerrostalokortteli sekä Kaskentien ja Kurjenmäenkadun väliset alueet olivat kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) lukuun ottamatta Kaskentien ja Kurjenmäenkadun risteyksessä olevaa virkistysaluetta (V). Citymarketin ja Kurjenmäenkadun välinen alue oli osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Osa Kupittaaan Citymarketin käytössä olevaa tonttia oli pääkeskustasoisien keskustatoimintojen aluetta (C).



Kuva 13. Ote Turun yleiskaava 2020:sta, suunnittelualueen sijainti rajattu valkoisella. © Turun kaupunki

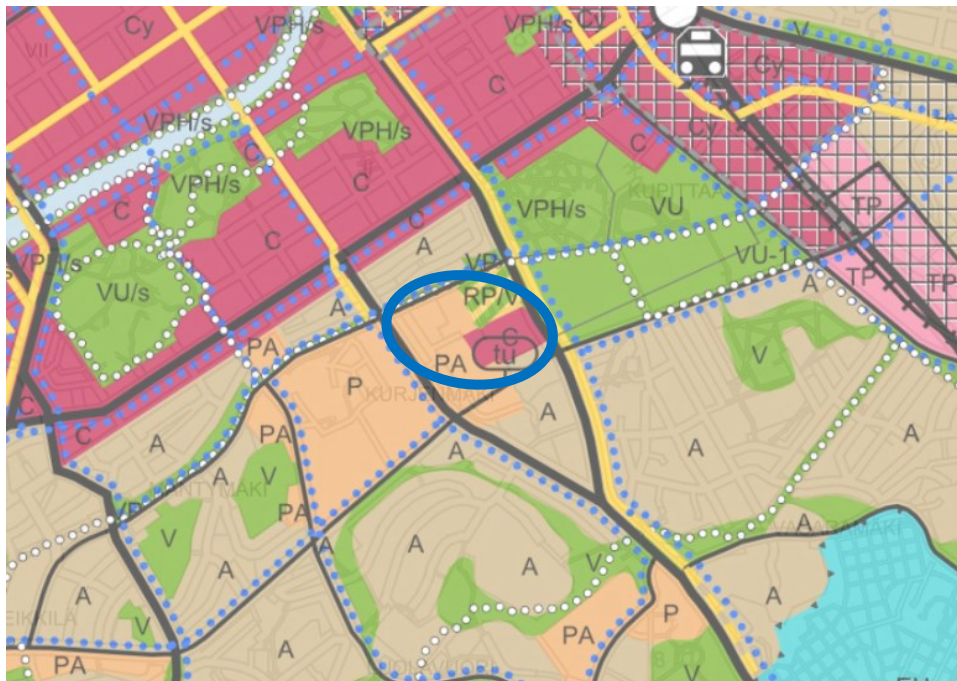
Ennen kuin Mooriankuntaan kaavanmuutos tuli vireille, kaupunginhallitus oli 20.12.2021 § 582 hyväksynyt Turun yleiskaava 2029 ehdotuksen. Turun yleiskaava 2029 tuli voimaan 10.8.2024. Mooriankuntaan kaava-aluetta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnot ja määräykset:

#### *Yhdyskuntarakenne, asuminen, palvelut ja elinkeino*

- Keskustatoimintojen alue (C). Merkintä kattaa nykyisen Kupittaa Citymarketin alueen. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on.
- Palvelujen ja asumisen alue (PA). Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

#### *Liikenne*

- Uudenmaantie, Kunnallissairaalan tie ja Kaskentie ovat kaupunkiseudun tai maakunnan pääväyliä.
- Uuden pääväylä- ja pääkokoojaväyläverkon maanalainen osuus, Kurjenmäen tunnelin varaus, Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien välillä on merkitty tu -merkinnällä.
- Uudenmaantie on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytäväksi, joka on korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.
- Uudenmaantie, Kunnallissairaalan tie ja Kaskentie on osoitettu osaksi pyöräilyn pääverkostoa. Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi.
- Kunnallissairaalan tielle on osoitettu ulkoilureitti.



Kuva 14. Ote Yleiskaava 2029 ehdotuksesta (Kv 13.2.2023 § 27), kartta 1 Yhdyskuntarakenne. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella. © Turun kaupunki

### 3.2.4 Asemakaava

**85/1955**, voimaan 7.11.1957

Kaskenpuiston osat korttelien 6 ja 7 ja Kaskentien välissä.

**22/1978**, voimaan 22.6.1979  
Osa Kurjenmäenkatua.

**27/1985**, voimaan 10.5.1986  
Osa Kurjenmäenkatua.

**9/1991**, voimaan 20.2.1993

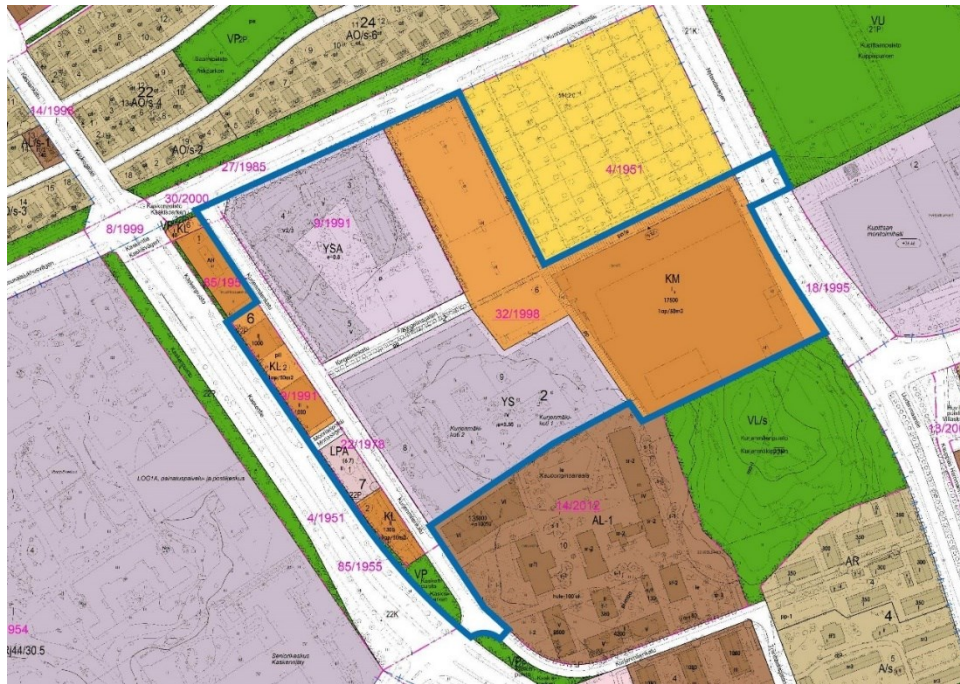
Kortteli 7, osa kortteli 6 Kurjenmäenkadun ja Kaskentien välissä sekä kerrostalojen kortteli Kunnallissairaalan tien reunalla. Kortteleissa 6 ja 7 on liikerakennusten korttelialueet (KL) ja autopaikkojen korttelialue kortteleiden 6 ja 7 käyttöön. Kerrostalot sijaitsevat sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YSA). Liikerakennusten korttelialueilla saa rakentaa kahteen kerrokseen ja rakennusoikeus on osoitettu rakennusalaakohtaisesti, yhteensä 3300 k-m<sup>2</sup>. YSA-korttelialueella saa rakentaa pääasiassa viiteen kerrokseen, yhdellä rakennusallalla osittain kuuteen kerrokseen ja rakennusoikeus on yhteensä 15428 k-m<sup>2</sup>.

**32/1998**, voimaan 12.1.2002

Kingelininkatu, liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). KM -korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä rakentaa maanalaista tilaa, johon saa sijoittaa pysäköintitiloja, huoltotiloja ja huoltoliikenneväyliä. KM -korttelialueelle on osoitettu yhteen kerrokseen rakennusoikeutta 17 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on määritelty korkeustasoon +28.46. YS-korttelialueella saa rakentaa neljään kerrokseen yhteensä 18309 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen kautta sekä itä-länsisuuntaan että pohjois-eteläsuuntaan on määritelty yleisen jalankulun ja polkupyöräilyn yhteystarpeet (pp). Jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyden jatkeeksi Kupittaaanpuiston suuntaan on Uudenmaantien alitse mahdollistettu rakentaa tunneli.

**35/1999**, voimaan 6.10.2001

Osa Kaskenpuistoa ja osa Kurjenmäenkatua.



Kuva 15. Ote ajantasa-asetuksesta. Suunnittelualue rajattu sinisellä viivalla. © Turun kaupunki

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

### 3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit on viety kiinteistörekisteriin lukuun ottamatta tontteja 11 ja 12 YS-korttelialueella. Suunnittelualan rajausta sisältää vain osan Kaskenpuistosta ja osan Kurjenmäenkadusta.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 23.8.2024.

### 3.2.8 Selvitykset

- Liikennemeluseelvitys, 27.5.2024 (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)
- Kurjenmäenkatu 4 ja 6 rakennushistoriaselvitys 10.9.2022 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson / Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy)
- Puiden kuntoarvio korttelissa 2, 22.8.2022 (Entti Oy)

### 3.2.9 Muut aluetta ja lähiympäristöä koskevat suunnitelmat

*Turun kaupungin ilmastosuunnitelma 2029 (kaupunginvaltuusto 11.6.2018 § 142)*

Turun kaupungin ilmastosuunnitelma 2029 on valmistelu Euroopan Unionin yhteisen mallin mukaisesti. Suunnitelma sisältää ilmastopolitiikan toimintalinjat ja välitavoitteet vuosille 2021, 2025 ja 2029. Lopputavoitteena on toteuttaa kaupunkistrategian asettama tavoite hiilineutraalista kaupunkialueesta 2029 ja vahvistaa Turun asemaa ilmastoratkaisujen kansainvälisenä edelläkävijänä.

*Katu- ja puistosuunnitelmat*

Asemakaavoituksen kanssa samaan aikaan on laadittu alueen katu- ja puistosuunnitelmat (Sitowise Oy). Suunnittelutyössä on sovitettu korttelialueiden suunnittelutavoitteet yhteen yleisten alueiden ja liikenteen tarpeiden kanssa. Katu- ja puistosuunnitelmat ohjaavat toteutussuunnittelua.

*Kupittaaan siirtolapuutarha*

Kaupunginhallituksen päätöksessä 22.4.2024 § 134 Kupittaaan siirtolapuutarhan kehittämissuunnitelman tavoitteista keskeisenä tavoitteena on lisätä siirtolapuutarhan toiminnallisuutta, avoimuutta ja yleistä virkistyskäyttöä samalla huomioiden alueen arvot ja viljelytoiminnan jatkuvuus.

## 3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten osapuolten kesken laaditaan maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutokselle on nähty tarve sekä yksityisten kiinteistönomistajien ja -haltijoiden että kaupungin taholta. Viisi kiinteistönomistajaa / -haltijaa on tehnyt kaavanmuutoshakemuksen ja yksi kiinteistönomistaja on tullut mukaan kaavanmuutokseen kaavoitussopimuksen laatimisen yhteydessä. Kaupungin tavoite välimuotoisesta asumisesta kytkeytyi silloisen hyvinvointitoimialan sopeuttamistoimenpiteeseen.

### 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 pvm. 18.2.2022 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto (1.1.2023 alkaen konsernihallinnon elinvoima -yksikkö), Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta sekä paikkatieto ja kaupunkimittaus.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupunkikehitysjaosto päätti 24.5.2021 § 43 nimetä Mooriankunnas – nimisen strategisen maankäytön hankkeen ja hyväksyi kehittämisen tavoitteet:

- Kehitettävä alue toteutetaan tehokkaalla rakentamisella, mikä tukee monipuolista palvelutarjontaa sekä mahdollistaa rakenteellisen pysäköinnin samalla vapauttaen maantasosta alueita kävelypainotteisiksi ja tiiviiksi lyhyiden kävelyetäisyyksien kaupunkitiloiksi. Alueelle tavoitellaan yli 1000 uutta asukasta.
- Kohteen kehittäminen tapahtuu isona kokonaisuutena, mutta rakentaminen tulee olla toteutettavissa eri osapuolten tarpeiden mukaisesti vaiheittain. Kehittämissuunnitelmassa tulee varmistaa kokonaisuuden teknistaloudellinen toteuttamiskelpoisuus.
- Kohteen asumissuunnitelmien toteutuksessa on huomattava osuus välimuotoisella asumisella ja sen asettamilla vaatimuksilla. Välimuotoisella asumisella on hyvinvointitoimialan sopeuttamistoimena erittäin suuri merkitys kaupunkitalouteen. Alueelle toteutetaan myös muuta asumista.
- Asumisessa tavoitellaan erityistä arjen sujuvuutta, läpimenevää esteettömyyttä sekä monipuolista ja helposti saavutettavaa palveluvalikoimaa.
- Kohteen julkiset kaupunkitilat toteutetaan kaikille, mutta erityisesti ikääntyneille veto-voimaisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Alueesta on muodostuttava luonteeltaan kaikille avoin.
- Alueen kaupallisten toimintojen ja palvelujen kehittämistä tuetaan erityisesti välimuotoisen asumisen ja kaupungin keskustan alueen kasvavan verkkokaupan tarpeiden näkökulmasta.
- Alueen liikennejärjestelyt eivät saa olennaisesti haitata olemassa olevia toimintoja.

Erityisesti on huolehdittava huolto- ja asiakasliikenteen sujuvuudesta, turvallisuudesta sekä siitä, ettei nykyiselle tai tulevalle asutukselle aiheudu häiriötä vuorokauden eri aikoina.

- Arvioidaan Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien yhdistävän tunnelin vaikutusta kokonaisuuden järjestelyissä, vaikka mahdollinen tunnelin toteutus ajoittuukin myöhempiin aikoihin.
- Kohteen asema joukkoliikennekäytävän varrella tulee suunnittelussa tunnistaa ja osoittaa turvalliset yhteydet kaikille aluetta sivuaville joukkoliikennereiteille. Myös palvelulinjojen edellytykset tulee varmistaa.
- Hankkeella ei ole vaikutusta tulevaisuudessa tehtäviin Kupittaaan siirtolapuutarhan aluetta koskeviin ratkaisuihin.
- Kurjenmäkikotien osalta tavoitteena on mahdollistaa purkava uudisrakentaminen valmistelussa olevaa tarveselvitystä vastaavasti.
- Aikataulullisesti kohteen asemakaavoitus priorisoidaan korkealle. Kurjenmäkikodin ja TYKS Psykiatrian (Kurjenmäenkatu 4) tonttien oltava rakentamiskelpoisia, kun nykyisille asukkaille ja toiminnoille uudet tilat ovat valmistuneet.
- Kaavoitustyön lähtökohtana ovat viitesuunnitelmassa esitetyt ja kaavoitusaloitteessa ilmaistut tavoitteet.
- Kaupungin omistukseen syntyvien tonttien luovutuksesta päätetään erikseen. Kaupungin konserniyhtiöille on osoitettava merkittävä osuus asuntorakentamisen luovutuksista kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.01.2022 § 8 hyväksyä asemakaavanmuutoksen tavoitteet:

- Tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen palvelurakenteeseen tukeutuvaa asumista hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle, asumisen viihtyisyystekijät ja viherympäristö huomioiden, uutena asumismuotona välimuotoinen asuminen. [Asumismuoto on kehitetty uudeksi, yhteisöllisen asumisen ratkaisuksi kotona asumisen ja tehostetun palveluasumisen rinnalle.]
- Hankkeella tavoitellaan myös Citymarketin laajentamista, joka mahdollistaa verkko-kaupan kasvun ja kuluttajakäyttämisen tapahtuneiden muutosten asettamien tilavaatimusten täyttämisen. Alueen kaupallisten ja työtilojen tarjontaa halutaan rikastuttaa.
- Hankkeen yhteydessä tarkastellaan alueen liikennejärjestelyitä, erityisesti jalankulkureittien monipuolistamista.

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### *Yleiskaava 2029*

Yleiskaava 2029:ssä alueen kehittämiseksi asetettavat tavoitteet on kuvattu selostuksen kohdassa 3.2.4 Yleiskaava.

##### *Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet (Kaupunginvaltuusto 13.2.2023 § 29)*

Periaateohjelmassa linjataan tavoitteet kaupungin maanhankintaan, tonttivarannon rakentamisen edistämiseen, kaupunkirakenteen hallitsemiseen sekä asuntotuotantoon. Asuntotuotannon osalta päämääränä on turvata kohtuuhintaisen asumisen edellytyksiä ja monimuotoisen asumisen toteutumista. Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Tämä

turvataan ensisijaisesti kaavamääräyksin, mutta voidaan liittää myös maankäyttösojmuksiin sekä poikkeamispäätöksiin ja tontinluovutusehtoihin. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m<sup>2</sup>.

### *Kaavoitusaloitteen tavoitteet*

Kaavanmuutosta hakeneiden kiinteistönomistajien ja -haltijoiden tavoitteena oli mahdollistaa Kurjenmäen kaupunginosan korttelien 2, 6 ja 7 täydennysrakentaminen asumisen, kaupan sekä näitä tukevien pysäköinti- ja lähivirkistysalueiden tarpeisiin. Perusteluina oli verkkokaupan kasvun ja kuluttajakäyttäytymisessä tapahtuneiden muutosten asettamien tilavaateiden täyttäminen ja kaupungin keskustan tiivistäminen sekä kasvavaan asuntotarpeeseen vastaaminen. Tarkemmin tavoitteita esiteltiin kaavoitusaloitteen liitteenä olleessa viitesuunnitelmassa.



Kuva 16. Maankäytön visio kaavanmuutoshakemuksen pvm. 12.2.2021 yhteydessä. © Schauman Arkkitehdit Oy

### *Kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet*

Kaavanmuutosaloitteen maankäytön visiosta ja kaavanmuutosluonnoksesta antamassaan lausunnossa kaupungin Museokeskus katsoi, että kunnalliskodin henkilökunnan asuinrakennus ja Kurjenmäkikoti 1 ja 2 rakennukset tulee huomioida kaavassa arvokaina rakennetun ympäristön kohteina.

### *Viherympäristöä ja hulevesiä koskevat tavoitteet*

Kaava-alueen hulevedet johtuvat putkessa Pihlajaniemen kautta Pitkäsalmeen. Korttelien ja yleisten alueiden hulevesien viivytyksen keskeisenä tavoitteena on, että alueen hulevesiä Pihlajaniemeen johtava putki ei ylikuormitu. Tehostuvan rakentamisen myötä lisääntyvien hulevesien viivyttämisen merkitys korttelialueilla korostuu. Kortteleiden viiherrakentamista koskevat siniviherkertoimen tavoitearvot ovat asumisen alueilla 0,8 ja liiketoimintojen alueilla 0,6.

### *Kansalaisosallisten tavoitteet*

Prosessin aloitus- ja luonnosvaiheessa naapuruston ja suunnittelualueen asukkailta ja käyttäjiltä saatujen mielipiteiden mukaan suunnittelussa tärkeää olisi mm.

- puiden säilyttäminen
- viheralueiden säilyminen ja uusien rakentaminen
- Citymarketin pysäköintipaikan yleisilmeen kohentaminen
- Kurjenmäkikotien säilyttäminen
- uudisrakentamisen korkeuden rajoittaminen
- liikenteen säilyminen sujuvana
- liikennemelun ja rakentamisaikaisen melun hillitseminen
- tärinävaikutusten minimointi rakentamisen aikana

#### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Turun Urheiluliiton omistama kiinteistö 22-2.-4 vetäytyi kaavan valmistelusopimuksesta ennen asemakaavaehdotuksen laatimista. Asemakaavassa todetaan urheiluliiton tontin osalta nykytilanteen säilyttäminen. TVT luopui uuden asuinrakennuksen sijoittamisesta tontilleen 22-2.-3.

#### *Liikenne*

Alueen liikenneyhteyksiä, julkisia tiloja ja pysäköintijärjestelyitä tarkasteltiin kokonaisuutena korttelialueiden kesken. Tavoitteena oli kehittää liikennettä erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta sekä niin, että sujuva asiointi ja palvelujen tarvitsema huolto- ja asiointiliikenne mahdollistetaan. Valmistelussa pyrittiin varmistamaan jalankulku- ja polkupyöräilymahdollisuus Kurjenmäenpuistoon. Polkupyöräilyn palvelutason parantamiseen varauduttiin osoittamalla ohjeellisena erillinen rakennusala yhteiskäyttöiselle, polkupyöräilyä säilyttämiseen varatulle rakennukselle. Muutokset tähtäävät viihtyisään, kaupunkimaiseen ja turvalliseen asuinympäristöön sekä alueen vetovoiman kasvattamiseen.

Kesko luopui sisäänajon tutkimisesta Hippoksentien risteyksestä, joten kaavanmuutoksella ei ole vaikutuksia mahdollisen Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien yhdistävän tunnelin toteuttamiselle.

## **4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus**

### 4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.1.2022 § 8.

### 4.4.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 15.1.2022. Ilmoitus vireille tulosta sekä 16.6.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 13.1.2022.

### 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-pisteessä 13.1.-15.2.2022 sekä kaupungin internetsivuilla. Alkuvaiheen valmisteluun liittyviä mielipiteitä saapui yhteensä seitsemän, joiden sisällöstä on kuvaus vuorovaikutusraportissa (liite 4). Mielipiteitä jättivät lähialueen kolmen asukkaan lisäksi Turun Energia

Sähköverkot Oy, Kupittaaan omakotiyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry sekä Koy Turun Kurjenkulma.

#### 4.4.4 Aloituskokous viranomaisille 1.2.2022

Tiivistelmä muistiosta on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

#### 4.4.5 Kokous Museokeskuksen kanssa 2.5.2022

Tiivistelmä muistiosta on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

#### 4.4.6 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Luonnosvaiheen maankäytön suunnittelu perustui kaavoitusaloitteen liitteenä olleen vision kehittämiseen. Asemakaavanmuutoksen luonnosvaiheen aineistona toimi viitesuunnitelma, jossa on esitetty liikenteen ja maankäytön kokonaisuus.

Kaavavalmistelun sopimuskumppanien kannalta tärkeä lähtökohta oli hankkeiden toteutuminen itsenäisinä rakennusvaiheina. Korttelirakenne huomioi nykyiset maanomistukset.

Suunnitelma laadittiin maanomistajien ja -haltijoiden valitseman konsultin toimesta. Työryhmään liitettiin myös maisema- ja liikennesuunnittelun asiantuntijat.

##### *Perustelut Kurjenmäkikoti 1 ja 2:n purkamiseen*

Kurjenmäkikoti 1 ja 2 eivät vastaa enää toiminnallisesti nykyvaatimuksia. Kaupungin tavoittelemaa välimuotoisen asumisen konseptia olisi erittäin hankala toteuttaa nykyisiin rakennuksiin. Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi 21.6.2021 § 46 Kurjenmäkikotien korvaavien tilojen tarveselvityksen.

Turun Museokeskuksen palautteen perusteella nähtiin kuitenkin tarpeelliseksi tutkia vaihtoehto, jossa Kurjenmäkikodit 1 ja 2 sekä vanhan asuntolan rakennukset säilytettäisiin. Tarkastelu osoitti, että Citymarketin laajennusta uusine liikenneyhteystarpeineen ei ole säilyttävässä vaihtoehdossa mahdollista toteuttaa. Samoin toteutumatta jäisi kaupungin tavoittelema ns. välimuotoista asumista tarjoava korttelikokonaisuus. TYKS:n vanhaan asuntolarakennukseen sijoittuvat toiminnot ovat siirtymässä uusiin tiloihin rakenteilla olevaan psykiatriseen sairaalaan.

Kaavoitus ei nähnyt riittäviä perusteita rakennusten korjaamiselle ja päättyi esittämään alueen maankäytön tehostamista ja rakennusten purkamista. Kurjenmäkikoti 1 ja 2:n purkamisen edellytyksenä on toteuttaa korvaavia tehostetun palveluasumisen tiloja toisaalle.



Kuva 17. Kaavaluonnos pvm. 9.12.2022. © Arco Architecture Company Oy

#### 4.4.7 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 31.1.2023 § 32 lisäyksellä:

*Lisäksi lautakunta toteaa, että kaupungin palveluverkon tarpeet tulee ratkaista tulevan asemakaavaehdotuksen valmistelussa esim. välimuotoista asumista sisältävässä korttelissa, ja että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota käveltvän ympäristön viihtyisyyteen, monipuolisuuteen, vehreyteen ja kauneuteen, turvallisuuden lisäksi.*

Palveluverkkojohtajan mukaan palveluverkon tarpeisiin liittyen kyseessä on ensisijaisesti ollut välimuotoinen asuminen. Päiväkodin sijoittamista alueelle, erityisesti AL-1 -kortteli-alueelle tutkittiin, mutta johtopäätöksenä todettiin, että otollista sijaintia alueelta ei ole osoitettavissa. Esiin nostettiin huoli välimuotoisen asumisen korttelin kokonaan kannen päälle sijoittuvan pihatilan laadusta ja riittävydestä asukkaiden tarpeisiin, mikäli kortteliin sijoittuisi myös päiväkotia.

#### 4.4.8 Kaava-alueen tarkistaminen

Ehdotusvaiheessa suunnittelualueeseen sisällytettiin Kurjenmäenkadun ja Kaskentien risteysalue liikennejärjestelyiden parantamisen mahdollistamiseksi.

#### 4.4.9 Lausunnot

23.9.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Digita Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY / Ympäristö ja luonnonvarat), Varsinais-Suomen hyvinvointialueelta ja museopalveluilta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelusta sekä paikkatieto ja kaupunkimittaus -yksiköstä.

#### 4.4.10 Nähtävillä olo

Kaavaehdotus on nähtävillä 30.9.-29.10.2024.



Kaskentien reunan nykytilanteessa muodostavan Kaskenpuiston kapean viherkaistan liittämistä korttelialueisiin. Kurjenmäenkadun ja Kaskentien risteyksessä osa Kaskenpuistosta liitetään AL-3 -korttelialueeseen tonttien 7.-1 ja 2 omistajan esitettyä kaupungille aloitteen määräalan ostamisesta puistoalueesta. Kortteliin suunnitellun ravintola- ja hotellitoiminnan asiakaspysäköinnille ei maankäytön tiivistyessä ole nykyisellä korttelialueella riittävästi tilaa.

Korttelien kivijalkaan varattavat liike-, toimisto- ja työtilat keskittyvät Moorianaukion ympärille. Edellä mainittuja tiloja on kaavassa määrätty AK-1 ja AL-1 -korttelialueille vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa Kaskentien puolelle liike- ja toimistotilojen lisäksi hotellin rakentamisen (AL-3 -korttelialue).

Täydennysrakennettavan AK-1 -korttelialueen tehokkuus on  $e = 1,20$  ja uudisrakennettavien AL-korttelialueiden korttelitehokkuus vaihtelee  $e = 2,44 - 2,94$ . AK-1 ja AL -korttelialueille on osoitettu uutta rakentamista 45 000 k-m<sup>2</sup>. Asumisen mahdollistavan rakentamisen määrä vastaa noin 900 asukasta (keskimääräinen asumisväljyys 50 k-m<sup>2</sup>/asukas).

KM-1 korttelin päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on laajennusvaraus mukaan lasien yhteensä 24 000 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi korttelialueelle saa rakentaa tarvittavat pysäköintijärjestelyt. Tontin tehokkuus on  $e = 0,6$ . Citymarketin nykyisen henkilökunnan määrä 270 nousee kaavanmuutoksen myötä arvioidusti 320:een.

Tehokkaan rakentamisen edellytyksenä on korttelien autopaikkojen sijoittaminen pääosin kansipihojen ja julkisten oleskelualueiden alle. Moorianaukion alle sijoittuu AL-1 -korttelin autopaikkoja sekä Citymarketin nykyistä pysäköintikellaria laajentava pysäköintihalli asiointipaikoille. Olemassa olevien kerrostalojen autopaikat voidaan säilyttää alueella maantasopysäköintinä ilman huomattavasti kalliimpien rakenteellisten autopaikkojen rakentamista. Citymarketin nykyiset maanpinnalla olevat asiakaspaikat ovat myös jatkossa kaupan toiminnan kannalta välttämättömiä.

Autopaikkoja asuinrakentamiselle on varattava vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/2 asuntoa, jonka lisäksi korttelialueille on varattava 1 vieras- ja palvelupaikka/10 asuntoa. Erityisasumiselle sekä korkotuetulle vuokra- ja asumisoikeustuotannolle on varattava 1 ap/ 135 k-m<sup>2</sup>. Liike-, toimisto- ja majoitusrakentamisen autopaikkojen mitoitusperuste on vähintään 1 ap/120 km<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupalta edellytetään vähintään 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. Citymarket lisää torialueen ja laajennusosan alle noin 300 autopaikkaa nykyisten 372 autopaikan lisäksi.

Autopaikkojen sijoittuminen on esitetty kuvassa 23 kohdassa *5.4 Liikennejärjestelyt, autoliikenne*.

Maanvaraisten hulevesiä viivyttävien pintojen vähäisyyttä kompensoivia ratkaisuja on haettu erilaisilla viherrakentamisen keinoilla. Korttelisuunnittelua on osaltaan ohjanneet hankekohtaisesti laaditut siniviherrakentamislaskelmat.

## 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kohdassa *4.3 Asemakaavan tavoitteet* esitetyt tavoitteet toteutuvat pääosin lukuun ottamatta museopalveluiden Kurjenmäkikoti 1 ja 2:een sekä entiseen kunnalliskodin henkilökunnan asuntolarakennukseen kohdistettuja suojelutavoitteita. Myöskään kaikkia kansalaisosallisten ideoita ei voitu mahdollistaa.

Alueen asuntorakentaminen toteutuu keskustamaisen tehokkaana, mikä tukee monipuolista palvelutarjontaa sekä mahdollistaa rakenteellisen pysäköinnin. Korttelirakenne ja niiden rajaamat julkiset alueet muodostavat uusia reittejä kaupunkirakenteeseen. Suunnitteluratkaisuilla edistetään kestäviin kulkutapoihin tukeutuvaa elämäntapaa, eri liikku- mismuotojen sujuvuutta, turvallisuutta ja häiriöttömyyttä, erityisesti viihtyisän ja

käveltävän kaupunkiympäristön toteutumista kivijalkapalveluineen. Alue liittyy laadukkailla joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.



Kuva 19. Viitesuunnitelman näkymäkuva Moorianaukiolta, 27.9.2024 © Arco Architecture Company Oy

Kaavamääräyksiin edistetään monipuolisen asuntotarjonnan toteutumista ja kaava mahdollistaa välimuotoisen asumisen rakentamisen. Citymarketin kehittämisedellytykset on huomioitu kaavassa osoittamalla tilaa toiminnan laajentamiseen ja sen tarvitsemalle uudelle liikenneyhteydelle. Kaavan rakenne mahdollistaa korttelien vaiheittain rakentamisen eri toimijoiden aikataulun mukaan.

Asemakaavanmääräys edellyttää AK-1 ja AL -korttelien siniviherkertoimelle vähimmäisarvoa 0,8 ja KM-1 -korttelille vähimmäisarvoa 0,6. KM-1 -korttelialueella velvoite ei koske olemassa olevan rakennuksen pinta-alaa. Kullekin korttelialueelle on laadittu asemakaavan yhteydessä alustava pihasuunnitelma, joka toteuttaa vaaditun viherkertoimen.

Kaavalla ei vaikuteta Kupittaan siirtolapuutarhan tuleviin maankäyttöratkaisuihin.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **AK-1 -korttelialue**

Olemassa olevia kerrostaloja täydentävän asuinkorttelin käyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena. Moorianaukion reunalle rakennettavan rakennuksen kaavamääräys m200 osoittaa katutasoon varattavan liike-, toimisto- ja ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakennusoikeuden vähimmäismäärän, joka sisältyy asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen.

#### **AL -korttelialueet**

Uudisrakennettavat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet. AL-1 -korttelialueelle saa sijoittaa myös lähipalveluita ja palveluasuntoja. Moorianaukion reunalle rakennettavan rakennuksen kaavamääräys m400 osoittaa katutasoon varattavan liike-, toimisto- ja ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavien työtilojen rakennusoikeuden vähimmäismäärän, joka sisältyy asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen.

AL-3 -korttelialueelle saa rakentaa myös hotellin.

### **KM-1**

Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön. Koko korttelialueelle saa rakentaa lisäksi maanlaisia tiloja huollon tarpeisiin ja pysäköinnille.

#### 5.3.2 Virkistysalueet

Kaskenpuisto Kurjenmäenkadun ja Kaskentien risteyksessä säilyy voimassa olevan kaavan mukaan puistona (VP).

#### 5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Moorianpolun liittymä Kaskentielle uudistetaan, jolloin nykyinen katualue levenee suunniteltujen AL -kortteleiden välissä. Kingelininkatu poistuu ja alueelle rakennetaan uusi katu, Kunnalliskodinkatu. Kurjenmäenkatu katkaistaan ja pohjoinen osa nimetään Mooriankaduksi. Mooriankatu ja kaava-alueelle sijoittuva osa Kurjenmäenkadusta voidaan katusuunnitelmissa tarvittaessa suunnitella pihakaduiksi.

Alueen keskeinen julkinen tila Moorianaukio on kaavassa osoitettu katuaukion / torin ruutumerkinnällä, samoin se KM-1 -korttelialueen osa, joka suunnitellaan yhtenäisenä kokonaisuutena Moorianaukion yleisen aukiotilan kanssa. Aukiotilan läntiseen pätyyn sijoittuu toriaukion saattoliikenne sekä ramppiyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

KM-1 -korttelialueella tulee järjestää yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu vähintään 3 metriä leveä turvallinen yhteys, joka yhdistää Kunnalliskodinkadun tontilla 14, Kurjenmäenpuiston reunalla olevaan kulkuyhteysrasitteeseen.

Kaavassa on säilytetty mahdollisuus toteuttaa jalankulun ja pyöräilyn alikulku Uudenmaantien alitse (a -merkintä).

#### 5.3.4 Tekninen huolto

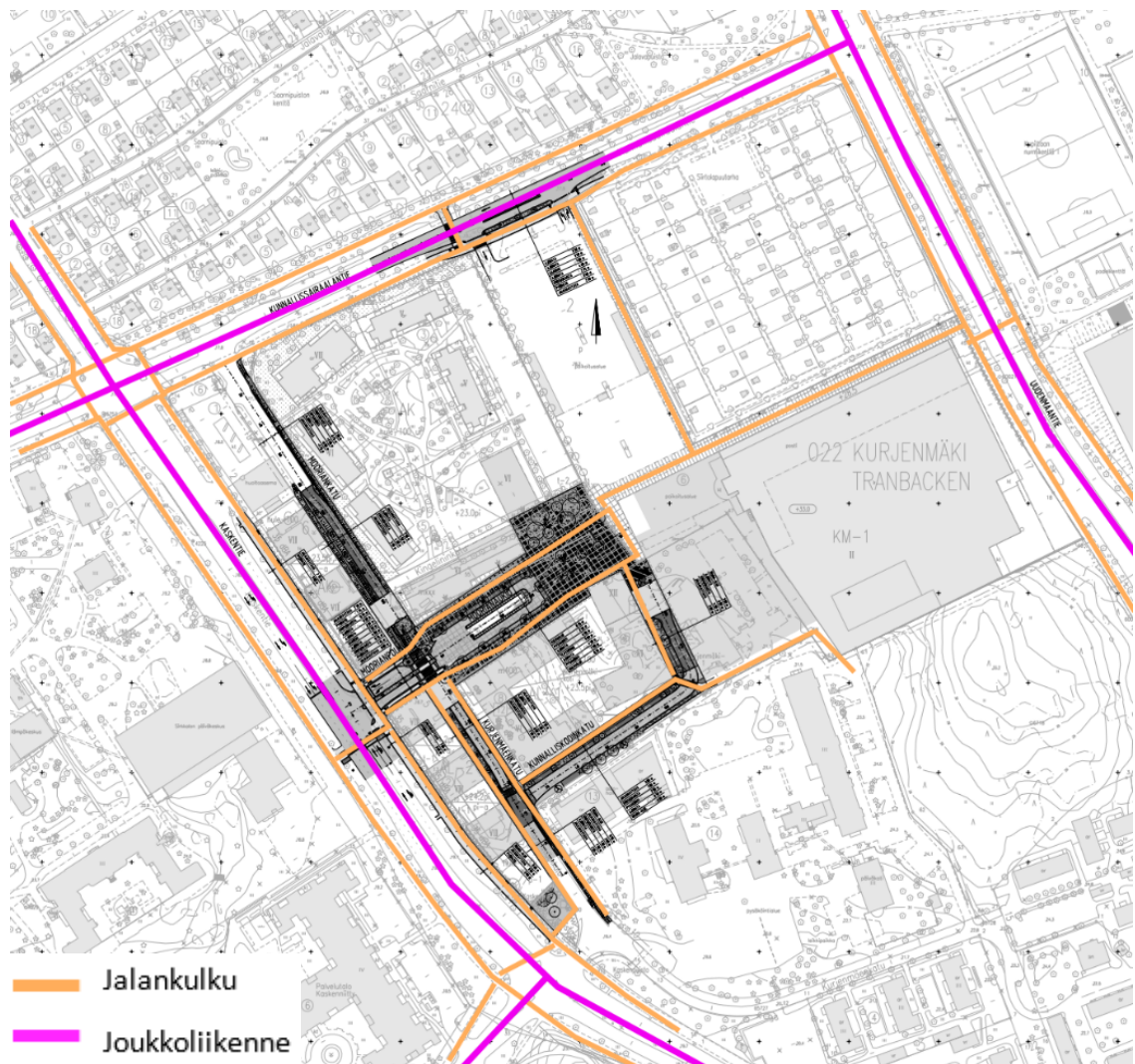
Teknisen huollon verkostoille suunnitellaan tilavaraukset katualueille kadunrakennussuunnitelmissa. Muuntamoille on varattu paikkoja rakennuksiin Moorianaukion molemmin puolin (muu-1 -merkintä).

## **5.4 Liikennejärjestelyt**

### *Joukkoliikenne ja jalankulku*

Kaava nojautuu nykyiseen joukkoliikennetarjontaan, sillä kaava-alueen sisällä ei ole joukkoliikenteeseen vaikuttavia liikenteellisiä ratkaisuja. Uutta maankäyttöä palvelee nykyinen melko tiheä pysäkkiverkosto ja lähimmät pysäkit sijaitsevat Kaskentiellä, Kunnallissairaantiellä sekä Uudenmaantiellä. Keskon mukaan palvelulinjat kulkevat jatkossakin Citymarketin pihalle.

Alueen sisäisessä liikenneverkossa painotetaan jalankulkua. Alueelle rakennetaan nykyistä laadukkaampi jalankulkureittien verkosto. Moorianpolun laajennettu liittymä Kaskentielle avaa selkeän jalankulkuakselin alueen halki. Moorianaukio liittyy sujuvin jalankulun ja polkupyöräily-yhteyksin eri lähestymissuuntiin ja Uudenmaantien joukkoliikenteen pääkäytävään. Ajoyhteydet korttelien pysäköintiin ja lyhytaikainen asiointiliikenne on pyritty järjestämään siten, että ne risteävät jalankulun ja pyöräilyn kanssa turvallisuus- ja viihtyisyysyistä mahdollisimman vähän.



Kuva 20. Joukkoliikenteen ja jalankulun yhteydet tavoitetilanteessa. © Ramboll

### *Pyöräily*

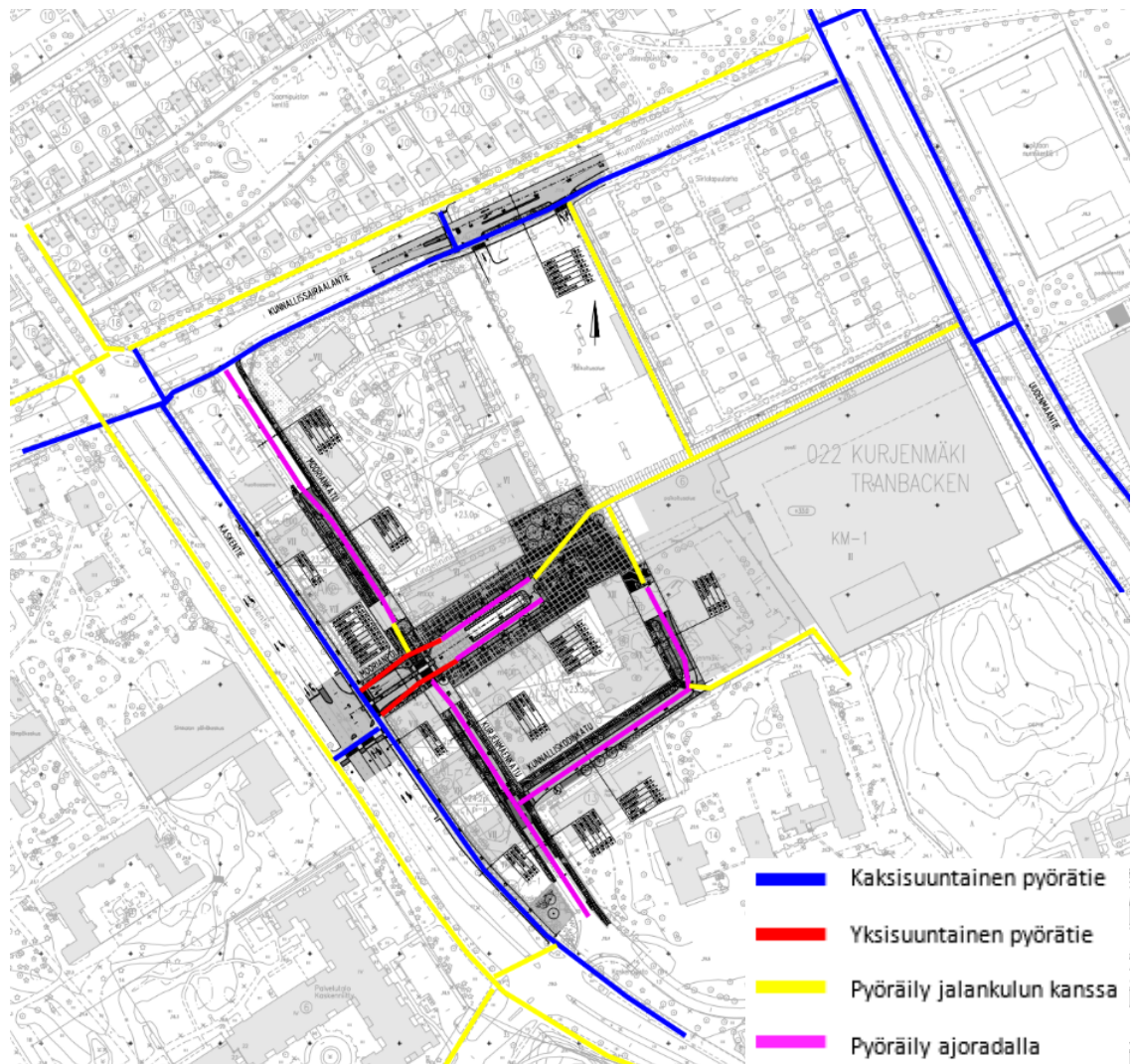
Kaava-alue tukeutuu vahvasti jo olemassa olevien ympäröivien katujen pyöräily-yhteyksiin. Lisäksi pyöräilyn olosuhteita kehitetään kaava-alueen sisällä. Erityisesti itä-länsisuuntaisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden toimivuuteen ja turvallisuuteen kiinnitetään huomiota. Moorianaukio on rauhallisen liikkumisen aluetta, jolla pyöräily on sallittu.

Katusuunnitelmien mukaan pyöräily sijoittuu tonttikaduilla ajoradalle. Vähäisten liikennemäärien ja tehokkaan maankäytön vuoksi pyöräilyn sijoittuminen ajoradalle on selkeä tapa erotella pyöräily jalankulusta ja tonttien toiminnoista. Kaava-alueella kulkee lisäksi raitteja sekä yhdistettyjä jalankulun ja pyöräilyn väyliä, jotka yhdistävät pyöräväyliä maankäyttöön.

Kaava-aluetta rajaavilla Kaskentiellä, Kunnallissairaалantiellä sekä Uudenmaantiellä on nykyiset kaksisuuntaiset pyörätiet, jotka toimivat osana pyöräilyn pääverkkoa. Moorianpolun uudessa liittymässä sekä Kunnallissairaалantien parannettavassa Citymarketin liittymässä on huomioitu pyöräteiden mahdolliset parannustoimenpiteet (leveämmät erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät).

Laadukasta pyöräpysäköintiä rakennetaan kaava-alueelle hajautetusti siten, että yhteydet pyöräilyverkostoon ovat sujuvat ja turvalliset. Kaavassa määrätään polkupyöräpaikojen mitoituksesta, pysäköinnin laadusta ja polkupyöräien huoltotiloista.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellisen rakennuspaikka Moorianaution reunaan pyöräilyinfraa tukevalle yhteiskäyttöiselle polkupyöräpysäköintirakennukselle.



Kuva 21. Pyöräily-yhteydet tavoitetilanteessa. © Ramboll

### *Autoliikenne*

Alueen liikennejärjestelyt perustuvat pääosin nykyiseen katuverkkoon. Kingelininkatu poistuu ja kaava-alueen eteläosaan kaavoitetaan uusi katu, Kunnalliskodinkatu. Ajoyhteydet kortteleiden pysäköintitiloihin johdetaan mahdollisimman suoraviivaisesti ja lyhyesti pääkatuverkosta alueen sisäisten kulkureittien rauhoittamiseksi. Poikkeuksena AK-1 korttelialueella olevien tonttien 2.-3 ja -4 asukaspysäköintiä ja huoltoa varten toteutettava uusi ajoyhteys korttelin KM-1 pysäköintialueen kautta. Kaava-alueelle tulee uusi valo-ohjattu liittymä Kaskentielle (Moorianpolun liittymä) jalankulun ja pyöräilyn liikenneturvallisuuden sekä sivusuunnasta liittymisen toimivuuden varmistamiseksi.



Kuva 22. Autoliikenteen yhteydet tavoitetilanteessa. Kuvaan on merkitty nykyiset ja uudet liikennevalo-ohjatut liittymät (liva). © Ramboll

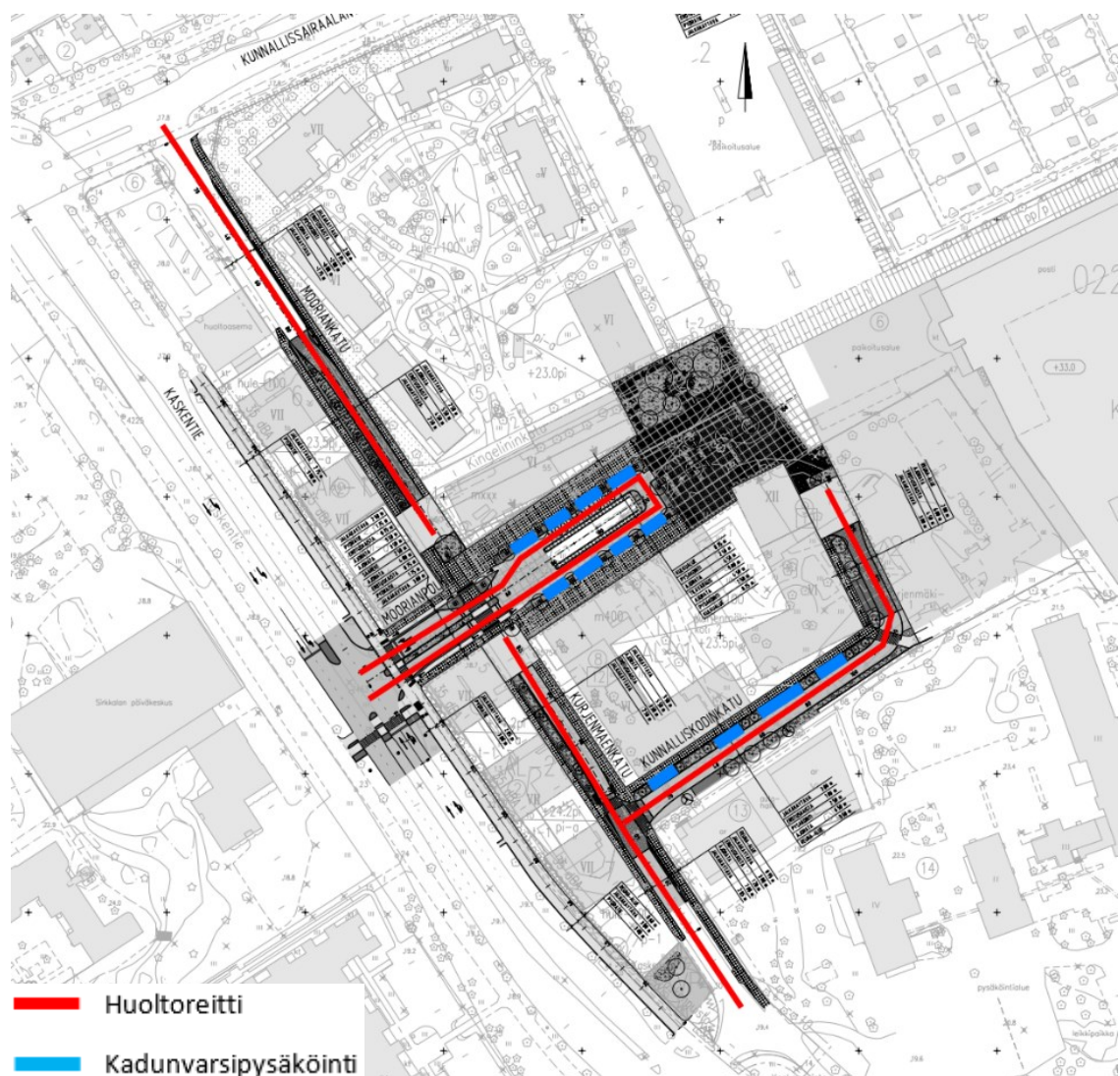
Autoliikenteen pysäköinti tapahtuu tonteilla, uudisrakennettavilla AK-1- ja AL-korttelialueilla pihakansien alla sekä Moorianaution alla pysäköintilaitoksessa. KM-1 -korttelialueella pysäköintiä saa järjestää lisää maanalaista pysäköintilaitosta laajentamalla. Moorianaution ja Kunnalliskodinkadulle on suunniteltu vähäisessä määrin maantasopaikkoja lyhytaikaista huolto-, palvelu-, asiointi- ja vieraspysäköintiä varten. Vieraspysäköinti tapahtuu maantasoinen rajallisen tilan vuoksi ensisijaisesti tonteilla.



### Huolto- ja asiointiliikenne

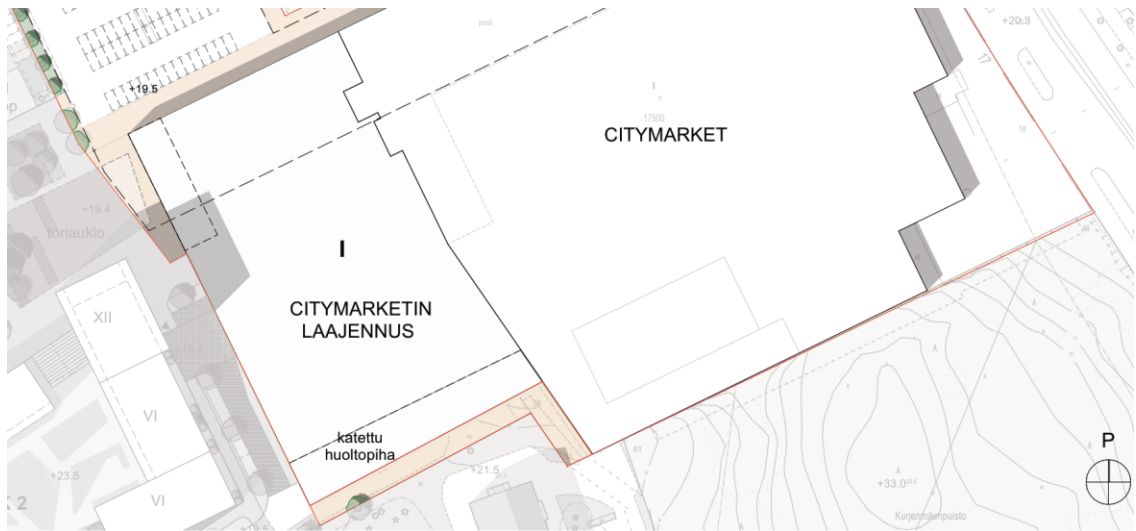
AK-1- ja AL -korttelien huoltoliikenne toimii ensisijaisesti kaava-alueen sisällä sijaitsevien Mooriankadun, Kurjenmäenkadun, Kunnalliskodinkadun sekä Moorianaukion kautta. Katualueilla huoltoliikenne on eroteltu jalankulusta. Lyhytaikaiseen huolto-, palvelu-, asiointi- ja vieraspysäköintiin on varattu pysäköintipaikkoja tonteilla 2.-3 ja -4 maantasossa sekä yleisillä alueilla Moorianaukion länsiosassa ja Kunnalliskodinkadun varrella. Moorianaukiolla huoltoliikenne on sallittava niiden rakennusten edustalla, joihin asemakaava pakottaa liike-, toimisto-, ym. tilojen rakentamisen maantasokerrokseen (kaavassa m200 ja m400 -merkinnät).

Korttelien jättepisteet tulisi sijoittaa huoltoreittien läheisyyteen. Kaupungin tavoite on, että jätehuolto tapahtuisi tontilla jolloin jäteauton katualueella peruuttamista vältetään. Tiiviisti mitoitetuissa kortteleissa voi olla haastava löytää tilaa jäteautolle ja pihakannen alle ajonostaa kannen korkeutta huomattavasti. Vaihtoehtoinen ratkaisu on jäteauton pysähtyminen esim. kadun käänntöpaikalle, mikäli jätehuoneen tyhjentäminen onnistuu turvallisesti.

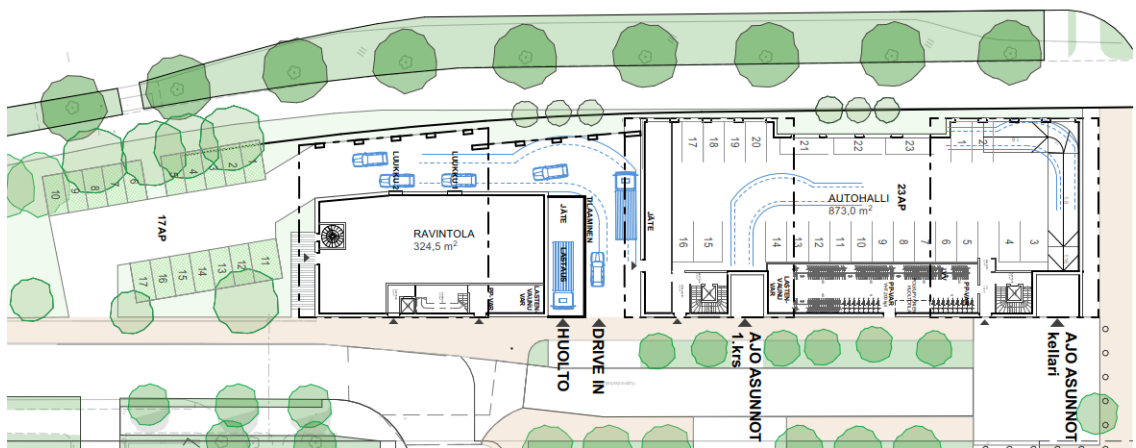


Kuva 24. Huolto- ja asiointiliikenne katualueilla. © Ramboll

Citymarketin huoltojärjestelyt tulevat osin muuttumaan. Kaupan laajennukselle on suunniteltu uusi huoltopiha, jonne on tarkoitus keskittää pienemmällä kalustolla tehtäviä kuljetuksia. Huoltopihalle on ajoyhteys Kunnalliskodinkadulta. Citymarketin huoltoliikenne suuremman kaluston osalta tapahtuu jatkossakin Uudenmaantien puolelta.



Kuva 25. Citymarketin laajennus ja sen eteläosaan sijoittuva uusi katettu huoltopiha. © ARCO Architecture Company Oy



Kuva 26. AL-3 -korttelin huolto- ja pysäköintijärjestelyt. Huoltoliikenne kulkee rakennusmassan alla maantasossa, viitesuunnitelma 2.9.2024. © Sigge Arkkitehdit Oy.

### *Pelustusreitit ja paikat*

Ainoastaan kansipihoille avautuvissa asunnoissa pelastautuminen perustuu kaavan viitesuunnitelmassa ensisijaisesti omatoimiseen pelastautumiseen, jolloin nostotikasautolle ei tarvita raskaita ja tilaa vieviä ajoyhteyksiä tai luiskia pihakannen päälle. Kansipihoille nostotikasauton edellyttämää reittiä olisi huomattavan vaikea sovittaa. Omatoimisen pelastautumisen tarkempi periaate (parvekeluukkujen kautta, viereiselle parvekkeelle, toista uloskäytävää käyttäen) esitetään rakennuslupavaiheessa. Toissijaisesti rakennuksiin toteutetaan sprinklaus. Sammutusajoa varten rakennuksille on järjestetty esteetön pääsy 10 m etäisyydelle sisäänkäynneistä. Nostotikasautolle on lisäksi varattu toimintapaikat rakennusryhmäkohtaisesti siten, että eri korkeusasemissa oleville kattopinnoille on pääsy sammutustyötä varten. Kortteli- ja rakennuskohtainen pelastuspaikkojen mitoitus ja sijainti täsmentyvät rakennushankkeiden lupavaiheessa ja voivat poiketa viitesuunnitelmissa esitetyistä. Katualueille esitetyt nostopaikat on sovittava katusuunnitelmassa esitettyihin puuistutuksiin, katuväläistykseen ja kadunvarren pysäköintipaikkoihin.



Kuva 27. Pelastuskaavio, viitesuunnitelma 27.9.2024. © ARCO Architecture Company Oy

## 5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset, erityispiirteitä

AK-1 -korttelialueelle, Moorianaution reunalle ohjeellisena merkitylle rakennusalueelle t-2 saa toteuttaa polkupyörien pysäköintirakennuksen, jolla varaudutaan yleisen pyöräilyinfraan parantamiseen.

AK-1- ja AL -korttelialueilla uudisrakennuksen harjan suunnan tulee poiketa julkisivulinjasta ja räystäslinjan tulee olla julkisivussa nouseva ja/tai laskeva. Korttelikohtaisesti vierekkäisten asuinrakennusten kattokaltevuudet, harjansuunnat ja räystäslinjat sovitetaan siten, että julkisivun räystäslinja muodostaa yhtenäisen aluejulkisivun / kokonaisuuden.



Kuva 28. Havainnekuva lännestä, viitesuunnitelma 27.9.2024. © ARCO Architecture Company Oy

## 5.6 Nimistö

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 30.8.2023 § 36. Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Moorianaukio – Moriaplan  
Mooriankatu – Moriagatan  
Kunnalliskodinkatu – Kommunalhemsgatan

Kurjenmäenkatu on entiseltä nimeltään Kunnalliskodintie. Kurjenlinnan rakennuksissa on toiminut kunnalliskoti.

Nimistörekisterin mukaan Kaskentien ja Kurjenmäenkadun yhdistävän kadun Moorianpolku-nimi on johdettu Moriaberg-nimestä, joka oli Kurjenmäessä sijainnut huvila ja puutarha. Paikan omisti 1800-luvun alussa puutarha-aatteen varhainen turkulainen edustaja Abraham Kingelin. Kurjenmäki-nimen alkuperästä ei ole varmaa tietoa. Nimen on arveltu liittyvän nimenomaan kurkiin, koska tämän mäen ympäristö on ollut alavaa, vesiperäistä seutua, johon kurjet ovat laskeutuneet.

## 5.7 Kaavan vaikutukset

### 5.7.1 Yleistä

Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen ja kaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Vaikutusarviointi on tehty lähtötietoaineistojen ja työn kuluessa laadittujen selvitysten ja suunnitelmien sekä kaavaprosessin kuluessa saadun palautteen pohjalta.

Vaikutusten arvioinnissa korostuvat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan, liikenteen järjestämiseen, palvelujen saatavuuteen, sosiaalisesti kestäväan asuntotuotantoon, terveellisen ja turvallisen ympäristön toteutumiseen sekä alueen nykyisten asukkaiden ja naapurien elinympäristöön.

### 5.7.2 Luonnonympäristö

Metsäverkostoselvityksessä paikallisiksi yhteyksiksi todetuista Kaskentien itäreunan suuriveistä toinen kaavanmuutosalueen reunalla pääosin häviää korttelialueiden kohdalla kun uudisrakennuksia rakennetaan. Asemakaavassa kuitenkin määrätään kortteleihin Kaskentien reunalle istutettavat alueet ja edellytetään t-1 -rakennusalan kohdalle istuttamaan puita tai köynnöskasveja.

Puustokartoituksessa (Entti Oy) arvioitiin 11 puuta merkittäviksi, säästämisen arvoisiksi kaupunkikuvan ja kunnan perusteella. Kolme niistä sijaitsee olemassa olevien kerrostalojen pihapiirissä ja yksi niistä joudutaan kaatamaan pihakannen alle rakennettavan pysäköintirakennuksen vuoksi. Kahdeksan muuta sijaitsevat Kurjenmäkikotien ja TYKS:n sairaalakäytössä olevien rakennusten pihapiirissä. Uuden korttelin rakentamisen myötä nämä puut joudutaan kaatamaan.

Kaavamääräyksen mukaan viherkaton toteuttamisessa tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia mutta vähintään kotimaisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja. Myös maksaruohot kuuluvat paikalliseen luonnonvaraiseen ketolajistoon. Lounais-Suomen kalliokedoilla yleisiä, luonnonvaraisia ja samalla kaupallisessa myynnissä olevia maksaruoholajeja ovat mm. keltamaksaruoho, valkomaksaruoho ja isomaksaruoho. Viherkattojen toteuttamisessa hyödynnetty kotoperäinen ja paikallista perimää edustava kasvilajisto ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Viherkatoilla menestyvät monet sellaiset kasvilajit, jotka luontaisesti kasvavat kedoilla. Kaikki kedot on luokiteltu äärimmäisen uhanalaisiksi (CR, Critically endangered) luontotyypeiksi. Luokittelu perustuu Ympäristöministeriön Suomen ympäristökeskuksella teettämään raporttiin luontotyyppien tilasta (*Suomen ympäristö 5/2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja. Osa 1 ja Osa 2*). Käyttämällä paikallista alkuperää olevaa siemen- tai taimiainesta luodaan taantuvalla ja uhanalaiselle lajistolle kasvupaikkoja samalla kun rakennetaan hulevesien hallinnan viherrakenteita. Tietyt niitty- ja ketokasvit ovat myös monien uhanalaisten hyönteisten kuten perhosten esiintymisen edellytys. Mikäli myös uhanalainen hyönteislajisto alkaa hyödyntää viherkattoja, voidaan viherkattojen kasvilajivalinnoilla jopa kääntää lajikato monimuotoisuuden lisäämisen suuntaan.

### 5.7.3 Rakennettu ympäristö

#### *Yhdyskuntarakenne*

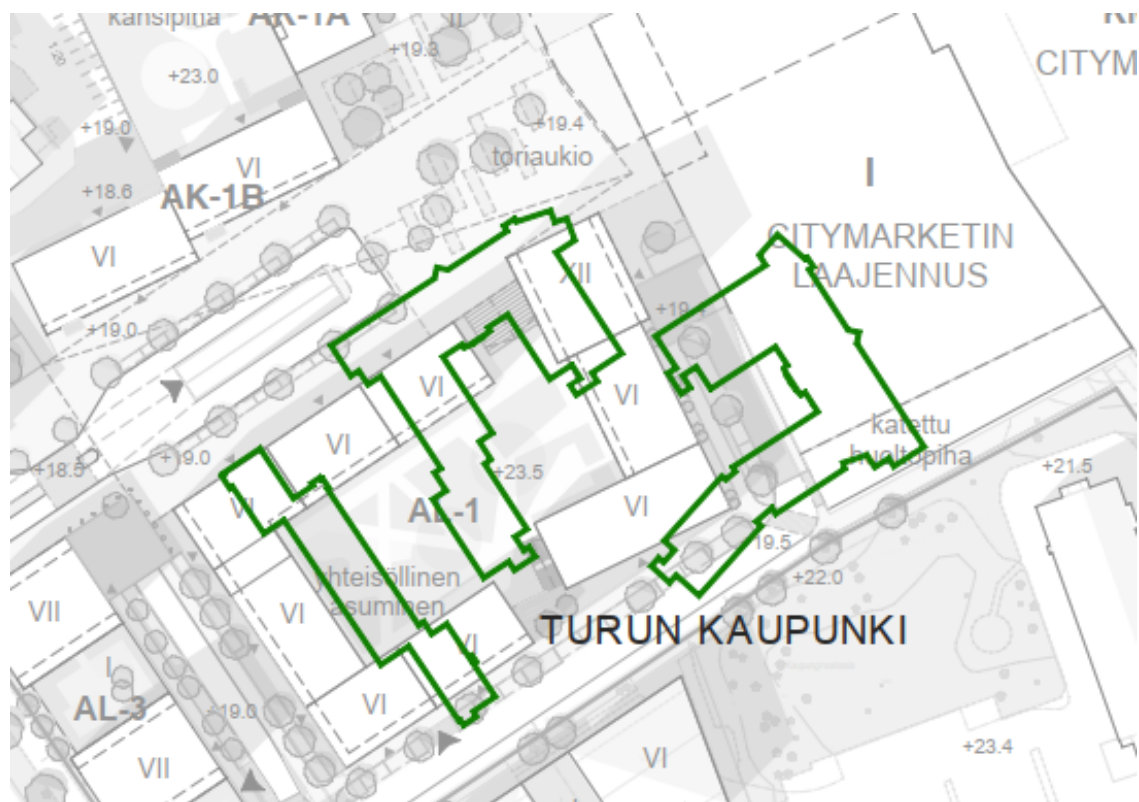
Kaavanmuutos toteuttaa yleiskaava 2029:n tavoitetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä joukkoliikenteen laatukäytävän varrella. Kaupunkimainen asuinrakentaminen ja palvelujen painottuminen erityisesti pysäkkien läheisyyteen edistää jalankulkuun ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaa elämäntapaa. Muutos tukeutuu pääosin nykyiseen katuverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin.

Alueelle toteutuu nykyistä laadukkaampi pyöräily ja jalankulun reittiverkosto, mikä

tukee jalankulkupainotteista arkielämää ja vähentää kaupunkirakenteellista estevaikutusta. Kulkutapojen ja kaupunkirakenteen uudistuksilla edistetään myös kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta.

Alueen rakentamisen tehokkuus kasvaa kaavan toteutuessa merkittävästi nykyisestä ak-1- ja AL -korttelien tehokkuuden vaihdellessa välillä  $e = 1,20-2,94$ . Voimassa olevan asemakaavan mahdollistama korttelitehokkuus vaihtelee edellä mainituilla alueilla välillä  $0,5-0,83$ . Vain tontilla 7.-2 rakentaminen on toteutettu huomattavasti väljempänä eli rakennettu vain 45 % rakennusoikeudesta.

Moorianaukion pysäköintilaitoksen, sitä pohjoispuolella reunustavan uudisrakennuksen ja AL-1 -korttelin rakentaminen sekä Citymarketin laajentaminen edellyttävät Kurjenmäkkikoti 1 ja 2:n ja TYKS:in sairaalakäytössä olevan entinen kunnalliskodin henkilökunnan asuinrakennuksen purkamista. Mikäli Moorianaukion pysäköintirakennusta ei päästä toteuttamaan, Kingelininkatua tulee pohjoispuolella reunustamaan uusi kerrostalo ja pysäköintilaitos.

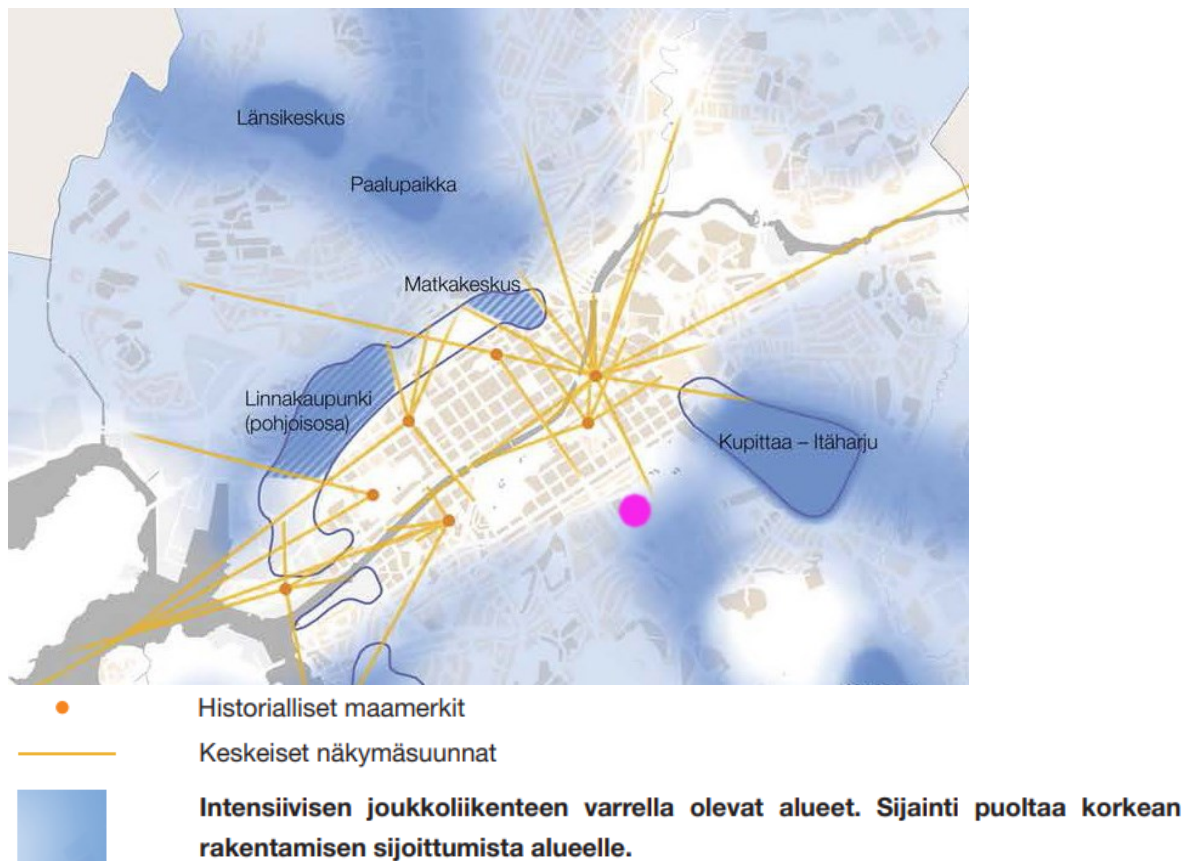


Kuva 29. Purettavien rakennusten (vihreällä) sijoittuminen suhteessa maankäytön suunnitelmaan. © ARCO Architecture Company Oy

### *Kaupunkikuva*

Asuinrakentaminen koostuu vaihtelevasti pistemäisistä taloista ja rajatumpia korttelipihoja muodostavista lamellitaloista. Asuinrakennusten kerros-luku on pääosin 6-7. Alueen sydämenä olevaa Moorianaukiota korostaa 12-kerroksinen asuintalo.

Turun kaupungin korkean rakentamisen selvityksessä (2017) kaavanmuutosalue sijoituu vyöhykkeelle, jolla korkeaa rakentamista voi puoltaa sijaitessaan tiivistyvällä alueella joukkoliikenteen pääkäytävän varrella. Muuta rakentamista korkeampi 12-kerroksinen rakennus erottunee selkeimmin Kupittaaanpuiston ja Kunnallissairaalantien suuntaan. Keskusta-alueen historiallisiin maamerkkeihin tai korkean rakentamisen selvityksessä linjattuihin keskeisiin näkymäsuuntiin suunnitelman rakentamisella ei ole vaikutusta.



Kuva 30. Ote korkean rakentamisen selvityksestä, kartta 9. Kaava-alue (magenta ympyrä) sijoittuu vyöhykkeelle, jolla korkeaa rakentamista voi puoltaa sijaitessaan tiivistyvällä alueella joukkoliikenteen pääkäytävän varrella. Korkea rakentaminen voi tulla kyseeseen myös, mikäli sijainti on kaupunkirakenteellisesti tai -kvaliteetillisesti perusteltu. © Turun kaupunki, 2017.

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi paikallista kaupunkikuvaa. Kaskentien maisema muuttuu kantakaupunkimaisesti rajatuksi ja alueen sisälle muodostetaan kivijalkapalvelujen rajaamaa jalankulkupainotteista kaupunkiympäristöä oleskelualueineen. Kaava-alueen reuna ruotsalaistalojen ja RKY-alueen suuntaan säilyy nykyisen kaltaisena uudisrakennusten sijoituessa selkeästi etäämmälle Kunnallissairaalan tien suuntaan.

AK-1- ja AL -korttelialueilla rakentamisen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas korttelikokonaisuus. Jalankulkijan mittakaavalle keskeisen maantasokerroksen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota materiaalivalintoihin, riittävään aukotukseen ja sisäänkäyntien korostamiseen. Asemakaavan tavoitteellista kaupunkikuvaa ja kaupunkiympäristöä on havainnollistettu asemakaavan liitteenä 6 olevassa viitesuunnitelmassa.

Kaavamääräysten mukaan uudisrakentamisessa:

- Rakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Julkisivumateriaalin tulee olla korttelikohtaisesti yhtenäinen.
- Julkisivuissa pitää kiinnittää huomiota keskinäiseen vaihteluun värityksen ja/tai aukotuksen osalta.
- Julkisivujen tulee olla tyyliltään muuriaukollisia, yhtenäistä lasijulkisivua ei sallita.
- Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja elleivät saumat ole osa rakennuksen julkisivuarkkitehtuuria.
- Erityistä huomiota tulee kiinnittää korkean sokkelin ja maantasokerroksen julkisivujen elävöittämiseen esimerkiksi aukotuksin, materiaalivalinnoin ja istutuksin. Maantasokerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

- Mikäli rakennuksen ulkonurkassa katuaukion / torin reunalla ei ole liike- tai ravintolatilaa, tulee siihen sijoittaa ikkunapinnoin avautuvia asukkaiden monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavia yhteiskäyttötiloja).
- Katuun tai katuaukioon / toriin rajautuvissa rakennuksissa porrashuoneista tulee olla suora yhteys sisäpihalle sekä kadulle tai torille. Katualueen sekä toriaukion puoleisella sivulla ovien tulee olla syvennyksissä vähintään oven leveyden verran. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin.
- Parvekkeilla tulee olla pinnakaiteet.
- Katujen ja torin puolella ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.
- Rakennuksen harjan suunnan tulee poiketa julkisivulinjasta ja räystäslinjan tulee olla julkisivussa nouseva ja/tai laskeva. Korttelikohtaisesti vierekkäisten asuinrakennusten kattokaltevuudet, harjansuunnat ja räystäslinjat sovitetaan siten, että julkisivun räystäslinja muodostaa yhtenäisen aluejulkisivun / kokonaisuuden.
- Hissikonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida eheästi julkisivuarkkitehtuuriin ja rakennuksen kattomuotoon.
- Vesikaton läpäisevät hormit on koottava kokonaisuuksiksi ja sovitettava hallitusti rakennuksen kattomuotoon.

Moorianaukiolle määrätään istuttamaan suurikokoiseksi kasvavia puita sekä istutettavien alueiden vähimmäismäärä. Muilta osin torialue tulee laatoittaa. KM-1 -korttelialueen Moorianaukioon välittömästi liittyvälle tontin osalle tulee suunnitella julkinen luonne ja se on sovitettava pintamateriaalein Moorianaukion toteutukseen.

#### *Korttelipihan laatu*

Pihakannen alaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on suunnittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota. Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, polkupyöräpaikkoina, terasseina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. AK-1- ja AL1 -korttelialueilla pihakannen tulee kestää suureksi kasvavien puiden mahdollistavan kasvualustan tuottama paino. Piha-alueen tulee olla kortteliin rakennettavien rakennusten yhteiskäytössä. Mikäli piha-aluetta hallinnoidaan usean eri tahon toimesta, ei piha-alueen osia saa aidata toisiaan vasten. Kattamattomat autopaikat sekä jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasistutuksin. Istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet tulee esittää pihasuunnitelmassa.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Kaavan toteutuessa rakennukset Kurjenmäkikoti 1 ja 2 ja samassa pihapiirissä oleva sairaalakäytössä oleva entinen kunnalliskodin henkilökunnan asuinrakennus tullaan purkamaan. Purkaminen ja korvaava asuinrakentaminen ja katujen rakentaminen rajaa pienemmäksi kunnallissairaalan kulttuurihistoriallisesti merkittävää vehreää korttelikokonaisuutta.

#### *Viherympäristö ja hulevedet*

Yleisten viheralueiden osalta muutos koskee Kaskenpuistoa. Kaskentien reuna-alueena toimiva Kaskenpuiston kapea kaista liitetään osaksi uusia asuin kortteleita, jolloin Kaskentien katumaisemalle leimallisesta kolminkertaisesta puurivistä kaadetaan itäisin puurivi. Korttelia 7 (AL-3) laajennetaan etelään asiointipysäköinnin tilan järjestämiseksi. Kaavassa on osoitettu laajennusalueella suojeltava yksittäinen vuorijalava. Kolme muuta pysäköintialueen kohdalla olevaa vuorijalavaa säilyvät Kaskentien katualueen puolella.

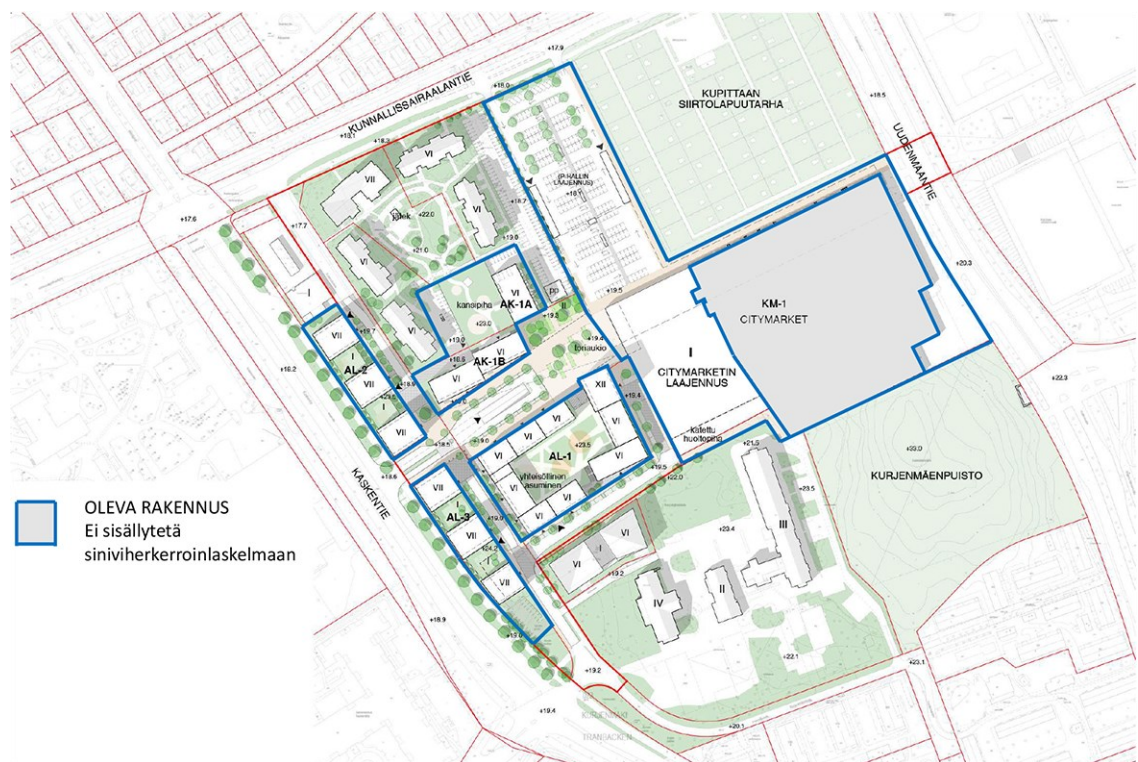
Moorianaukiolle määrätään istuttamaan vähintään neljä suurikokoiseksi kasvavaa puuta maanvaraiseen kasvualustaan. Istutettavia alueita tulee olla vähintään 650 m<sup>2</sup>. Tontilla

22.-3 Moorianaution reunalle tulee istuttaa havuaita kunnes polkupyörien pysäköintirakennus rakennetaan.

Muutoksen kohteena olevat alueet ovat monin osin jo nykytilanteessa asfalttipintaisia ja vettä läpäisemättömiä. Merkittävin muutos tapahtuu hoivakotipihapiiriin ja vanhan asuntolan kohdalla, josta purkamisen ja uudisrakentamisen myötä poistuvat nykyiset viherpinnat.

Korttelialueiden viherrakentamista ohjaa asemakaavassa määrätty siniviherkerroin, joka ilmoittaa tontin pinta-alan ja viherrakentamisen suhdeluvun vähimmäisarvon. Siniviherkerroimen tarkoituksena on varmistaa, että kortteleihin toteutetaan hulevesien viivyttyämiseen riittävä määrä vihreitä pintoja. Korttelien kasvillisuus ja viherrakentaminen parantavat myös asuinympäristön pienilmaston laatua.

AK-1- ja AL -korttelialueilla vihertehokkuuden tasoa tarkastellaan uudisrakennettavilla alueilla koskien kutakin pihakanteen (pi-a) tukeutuvaa rakennusryhmää. KM-1 -korttelialueella laskelmassa ei tarvitse huomioida olevan rakennuksen pinta-alaa. Kaavan valmistelun aikana on korttelialueille tehty siniviherkerroimen koetarkastelu. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa.



Kuva 31. Aluekokonaisuudet, joilta vihertehokkuuden taso tarkastellaan.

Kaavassa määrätään korttelialueen hulevesien osalta viivytystilavuuden vähimmäismäärä vettä läpäisemättömältä pinta-alaa kohti. Viivytyksessä hidastaa hulevesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään sadetapahtumien aikana. Tämä vähentää kaupunkitulvien todennäköisyyttä.

Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu katu- ja puistosuunnitelmat. Osalla kaduista hulevedet johdetaan ensin viherkaistoille. Viherkaistoilla on joko painanteet, joita pitkin maahan imeytymätön hulevesi johdetaan hulevesikaivojen kautta hulevesiviemäriin, tai viherkaista toimii hulevesien viivytysalustana kuten Moorianaution istutuslaitteet.

### *Virkistysalueet*

Kaava-alueella ei ole nykyisin yleisiä virkistyskäytössä olevia alueita, eikä niitä kaavanmuutoksessa sinne osoiteta. Kupittaan puistoalue urheilu- ja virkistyspalveluineen on välittömästi alueen vieressä. Paikallisesti merkittävän Kurjenmäen puistoalueen saavutettavuus huomioidaan toteuttamalla alueelle uusi yleinen jalankulkuyhteys.

### *Sosiaalinen ympäristö*

Alueelle pyritään toteuttamaan monimuotoista asuntotarjontaa ja edistää erilaisten sosiaalisten ryhmien rinnakkaiseloja. Asemakaavan asuntorakentamista koskee määräys: *Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25% asuntojen määrästä (ei koske erityisasumista). Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m<sup>2</sup>.* Määräyksen tavoitteena on varmistaa riittävän asumisväljyyden ja perheasuntotarjonnan toteutuminen alueella.

Tavoitteena on toteuttaa AL-1 -korttelialueelle välimuotoista palveluasumista. Välimuotoinen asuminen on asumismuoto, jossa korostuvat itsenäinen asuminen, yhteinen toiminta, esteettömyys sekä sijainti palvelujen lähellä. Välimuotoinen asuminen sijoittuu tavallisen asumisen ja palvelusasumisen väliin.

Yhteisöllisyyden tavoittelun vuoksi asemakaavassa määrätään rakentamaan asukkaiden monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavat yhteiskäyttötilat) vähintään 1 % kerrosalasta. Pihakannen alaisten tilojen ja piharakennusten kerrosala ei mitoiteta monitoimitiloja. Pihakannelle tulee rakentaa yhteistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 150 m<sup>2</sup>/pihakanteen tukeutuva rakennusryhmä.

#### 5.7.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnitelman mukainen asuntorakentaminen tukeutuu alueen omien kaupallisten palvelujen lisäksi keskusta-alueen palveluihin.

Kaava-alueen työpaikkatarjonta ja elinkeinotoiminta painottuu muutoksen myötä palveluihin ja kauppaan. Nämä toimijat myös hyötyvät kasvavasta asukasmäärästä. Purettavien liikerakennusten myötä poistuvaa kapasiteettia korvaa uusiin rakennuksiin sijoittuvat kivijalkaliiketilat sekä Citymarketin laajennus. Citymarketin nykyisen henkilökunnan määrä 270 nousee kaavanmuutoksen myötä arvioidusti 320:een. Tämän lisäksi tulevat rakennuksessa olevien etumyymälöiden (Alko, apteekki, posti) työntekijät. Citymarketin vuotuisen asiakasmäärän ennakoidaan kasvavan noin 25 % 4,4 miljoonaan asiakkaaseen.

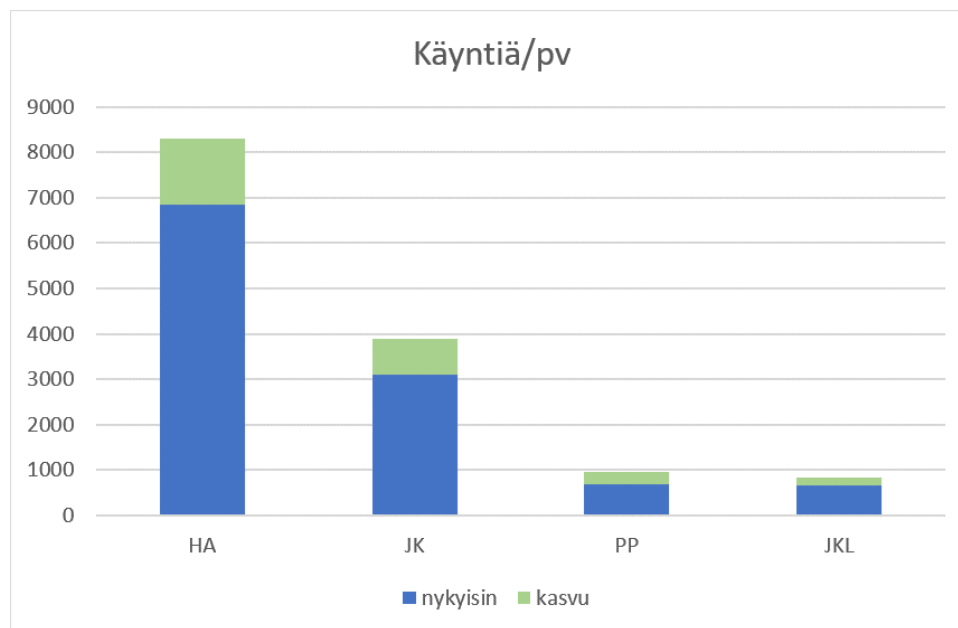
Asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialue mahdollistaa joustavuuden käyttötarkoituksessa, eri käyttötarkoituksia varten varattavaa kerrosalaa ei ole määritelty. Moorianaution reunalle rakennettavien rakennusten katutasoon määrätään kuitenkin rakentamaan tietty vähimmäismäärä liike-, toimisto- tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työtiloja. Tilat tulee toteuttaa sellaisin lvis-ratkaisuin, että tilojen käyttö useampien eri käyttötarkoitusten mukaisesti on mahdollista ilman merkittäviä rakenteellisia muutoksia. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,0 m. Tilat tulee suunnitella siten, että niihin on suora pääsy kadulta tai torialueelta. Näiden tilojen julkisivun tulee olla näyteikkunapintaa. Kaava mahdollistaa alueelle myös hotellin rakentamisen.

Vanhassa asuntolarakennuksessa sijaitsevan TYKS:n psykiatrisen hoidon toiminta siirtyy uusiin tiloihin ennen asuntolarakennuksen purkamista. Välimuotoisen asuminen tuo mukanaan korvaavia työpaikkoja kun Kurjenmäki 1 ja 2:n vanhuspalveluyksikkö siirtyy Kuralankatu 2:een toteutettavaan laajennukseen.



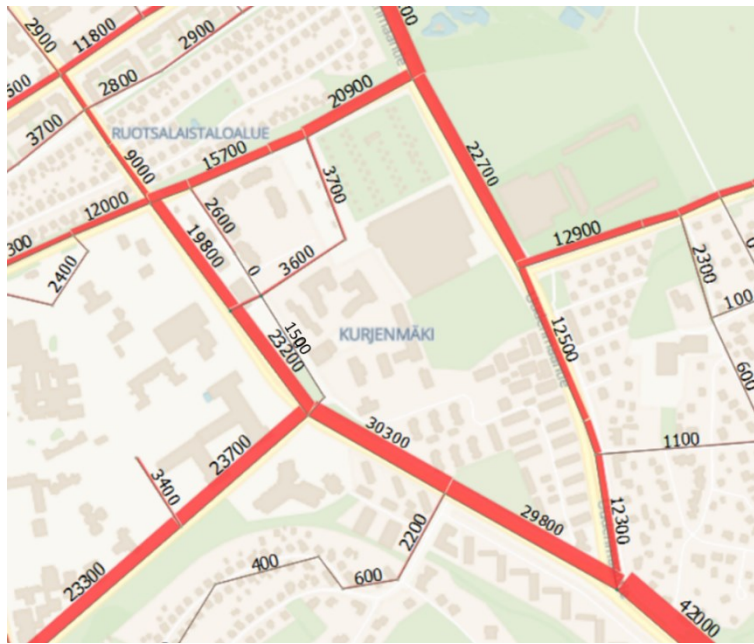
Maankäytön tehostuminen lisää liikennettä suunnittelualueella. Liikennetuotos on arvioitu ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” -julkaisun (Kalenoja 2008) perusteella. Asemakaavan arvioidaan aiheuttavan valtaosin joukkoliikennevyöhykkeen matkatuotosten perusteella liikennettä noin 14 000 käyntiä vuorokaudessa, joista noin 59 % tapahtuu henkilöautolla joko kuljettajana tai matkustajana. Kaava-alueen liikenteestä noin 80 % aiheutuu kaupoista ja palveluista, erityisesti päivittäistavarakauppa aiheuttaa paljon automatkoja. Nykyisellään autoliikenteen kulkutapaosuus kaava-alueella on arvioitu olevan 61 %.

Kaikki liikenne ei ole lisäystä nykytilanteeseen, vaan esimerkiksi Citymarketin liikenne (laskennallinen arvio nykytilanteesta 8000 käyntiä vuorokaudessa) on valtaosin jo olemassa. Esitetyt liikennetuotokset perustuvat nykyisiin liikkumistottumuksiin kaupunkirakenteellisesti vastaavilla alueilla. Joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn verkoston sekä maankäytön ja katu ympäristön kehittäminen parantaa kestävien kulkutapojen kilpailukykyä. Kaupan ja palveluiden aiheuttamat liikennemäärät riippuvat voimakkaasti oletuksista.



Taulukko 2. Kaava-alueen arvioitu liikennetuotos kulkumuodoittain. © Ramboll

Moorianpolun uudella liittymällä sekä Kurjenmäenkadun katkaisulla autoliikenteeltä ei ole suurta vaikutusta ympäröivien katujen liikennemääriin.



Kuva 33. Autoliikenteen liikennemäärät ennustemallilla vuonna 2040. Kaava-alueen matkatuotos sekä katuverkon muutokset on huomioitu ennusteessa. Lukumäärä 0 Kurjenmäen tien keskellä kuvaa kadun katkaisua autoliikenteeltä. © Ramboll

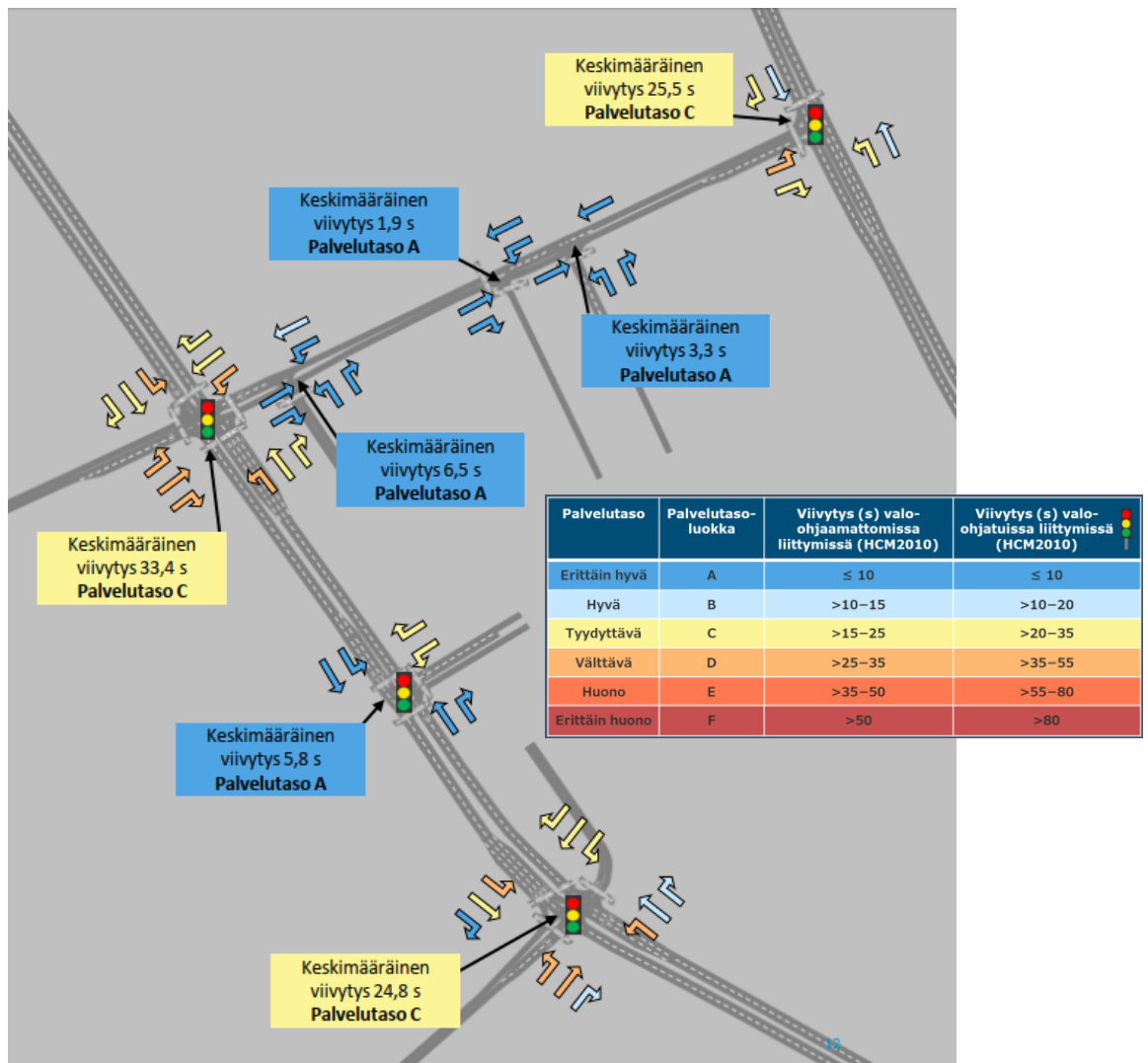
### Toimivuustarkastelut

Kaava-alueen läheisyydessä on valo-ohjattuja ja vilkkaita liittymiä. Ramboll tarkasteli viitesuunnitteluvaiheessa autoliikenteen sujuvuutta Vissim-mikrosimulointiohjelmalla vuoden 2040 aamu- ja iltahuipputuntin tilanteessa. Iltahuipputunti on alueella vilkkein hetki päivästä. Lisäksi laadittiin toimivuustarkastelut lisäämällä nykyisiin liikennemääriin kaava-alueen liikennetuotos sekä muutokset katuverkkoon. Simulointiin sisällytettiin kaava-alueen läheisyydessä olevat vilkkaat liittymät.



Kuva 34. Toimivuustarkastelujen rajaus. © Ramboll

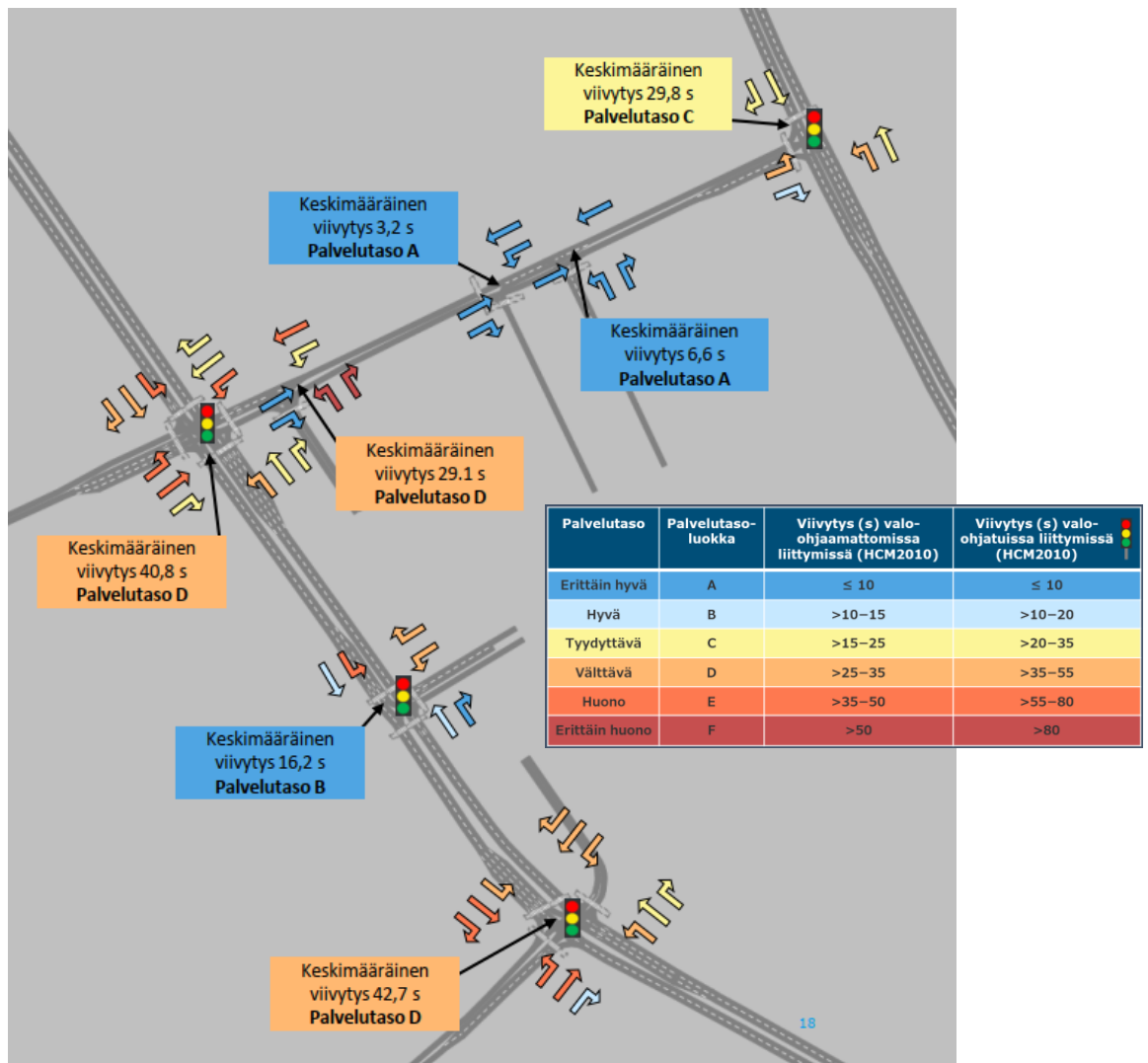
Nykyisillä liikennemäärillä autoliikenne on kaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sujuvaa ja jononpituudet maltillisia. Palvelutaso on kaikissa liittymissä joko erittäin hyvä, hyvä tai vähintään tyydyttävä.



Kuva 35. Toimivuustarkastelut nykyisillä liikennemäärillä, johon on lisätty kaava-alueen liikennetuotos. Toimivuustarkasteluihin on sisällytetty kaava-alueen aiheuttamat katuverkon muutokset. Alueen liikenne iltahuipputuntina on sujuvaa. Uuden liittymän palvelutaso A, keskimääräinen viivytys 5,8 s. Kunnallissairaalan- tiellä pysäköintialueen liittymien viivytykset myös iltahuipputuntina alle 10 s. © Ramboll

Liikennemäärien ennustetaan kasvavan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Liikenteen kasvu on erityisen suurta Kaskentiellä, Kunnallissairaalan- tiellä sekä Uudenmaantiellä Mooriankuntaan kaava-alueen ulkopuolisten liikenneverkollisten muutosten sekä koko seudun maankäytön kehittymisen aiheuttaman liikenteen vuoksi.

Vuoden 2040 kasvaneilla liikennemäärillä liikenne jonoutuu hetkittäin iltahuipputuntin aikana erityisesti Kaskentiellä pohjoisen suunnasta sekä Kunnallissairaalan- tiellä lännen suunnasta. Jonot pääsevät kuitenkin purkautumaan kohtuullisesti ja liittymien palveluluokat vaihtelevat erittäin hyvästä välttävään. Vilkkaut liittymät ovat monesti palveluluokaltaan välttäviä liikennevalojen aiheuttaman viiveen vuoksi, vaikka liikenne toisinkin hyvin.



Kuva 36. Toimivuustarkastelut ennustetilanteen liikennemäärillä, johon on lisätty kaava-alueen liikennetuotos. Toimivuustarkasteluihin on sisällytetty kaava-alueen aiheuttamat katuverkon muutokset. Iltahuipputuntina tarkastelualueella esiintyy hetkellisesti yli 200 m jonoja. Jonot kuitenkin purkautuvat muutaman liikennevalokierron aikana. Kaskentien uuden liittymän viivytykset kasvavat nykyisestä suuremman kiertoaajan vuoksi (yhteenkytkentä muihin liittymiin). Kunnallissairaalantiellä pysäköintialueen liittymien sujuvuus on erinomainen, vaikka liikenne saattaa hetkellisesti jonoutua Uudenmaankadun liittymästä ja Kaskentien liittymästä näihin asti ja yli. © Ramboll

Kaava-alueen ulkopuolisten liikenneverkollisten muutosten vuoksi myös suunnittelualueen ulkopuolisiin liittymiin on ehdotettu muutoksia toimivuuden varmistamiseksi. Kaskentien, Kunnallissairaalantien ja Kaskentien liittymään on esitetty nykyistä pidempi liikennevalojen kiertoaika, jonka lisäksi läntiselle liittymähaaralle on lisätty oma kääntymiskaista oikealle. Vähäheikkiläntien ja Kaskentien liittymässä kääntymiskaistoja lounaasta sekä idästä on pidennetty kiertoaajan lisäksi. Kaava-alue ei aiheuta tätä muutostarvetta, vaan muutokset ovat tarpeellisia, mikäli liikennemäärät kasvavat seudullisen ennustemallin mukaisesti.



Kuva 37. Ennustemallin kasvavan liikennetuotoksen aiheuttamat muutostarpeet liittymiin. Vasemmassa kuvassa Kunnallissairaалantien ja Kaskentien liittymä, oikeassa kuvassa Kaskentien ja Vähäheikkiläntien liittymä. Muutostarpeet eivät aiheudu kaavahankkeesta. © Ramboll

### 5.7.7 Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää ainakin osittain nykyisten teknisten verkostojen uusimista.

Alueen rakentaminen edellyttää uusien muuntamoiden toteuttamista. Muuntamoille on varattu paikkoja rakennuksiin Moorianaution molemmin puolin (muu-1 -merkintä). Muuntamojen sijoittelu ja lukumäärä perustuu Turun Energian suunnitteluohjeisiin.

### 5.7.8 Ympäristön häiriötekijät

#### *Liikennemelu suunnittelualueella*

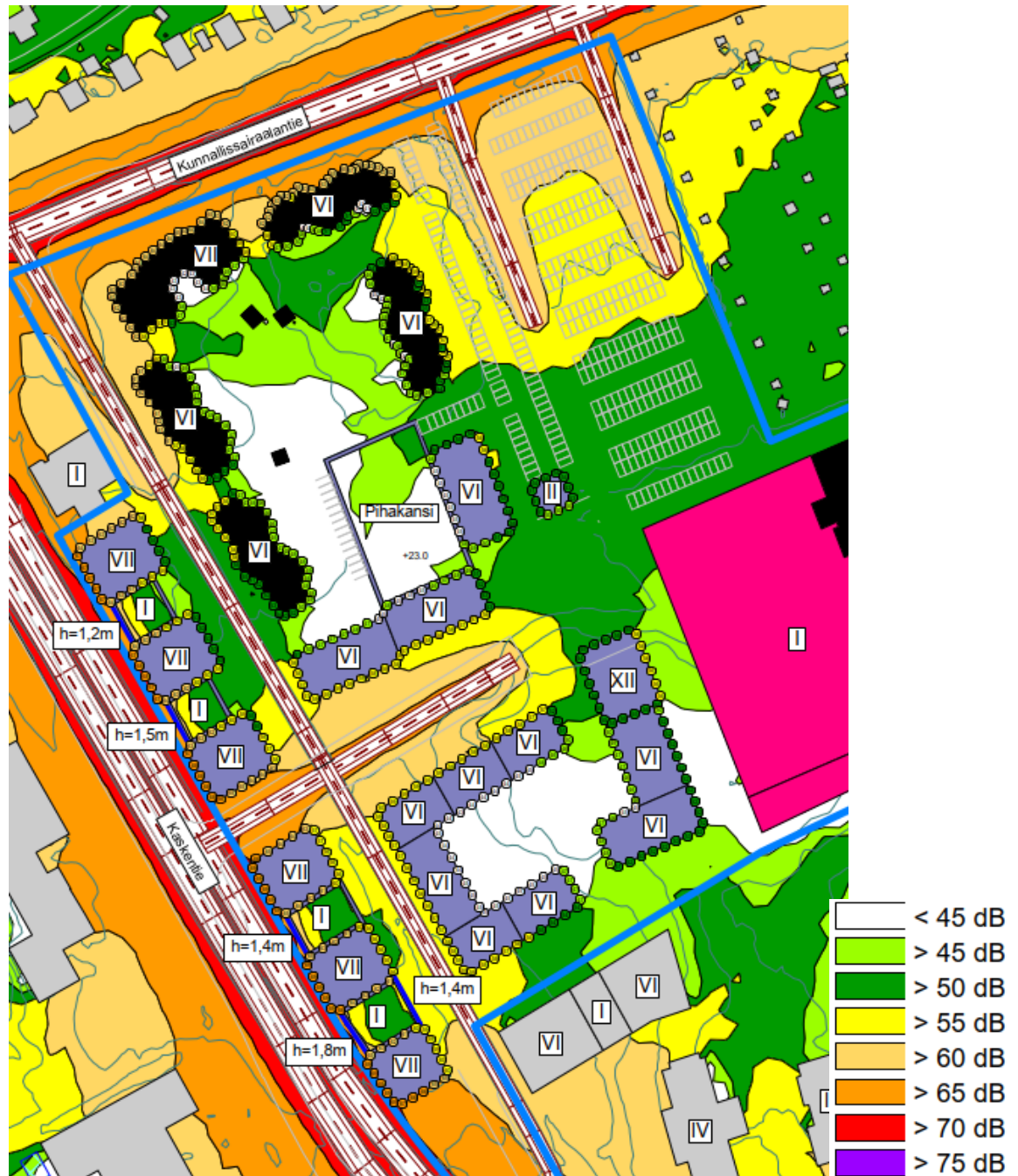
Kaskentien liikennemäärä ennustetilanteessa vuonna 2050 on 19 800 – 23 200 ajoneuvoa/vrk, Kunnallissairaалantien liikennemäärä 18 600 ajoneuvoa/vrk, Mooriankadun 2600 ajoneuvoa/vrk, Kurjenmäenkadun 1500 ajoneuvoa/vrk, Moorianpolun 3600 ajoneuvoa/vrk ja päivittäistavarakaupan Kunnallissairaалantien puoleisen liittymän 3700 ajoneuvoa/vrk. Esimerkiksi HSY:n määrittelemä asuinrakennusten minimi-/suositusetaisyys liikennemäärälle 10 000 – 20 000 ajoneuvoa/vrk on 7/20 metriä ja liikennemäärälle 20 000 – 30 000 ajoneuvoa/vrk 14/40 metriä (Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa 2015, ELY/HSY). Liikennemäärälle 5000 – 10 000 ajoneuvoa/vrk on määritelty vain suositusetaisyys 10 metriä. Melun vaikutus Kaskentiehen ja Kunnallissairaалantiehen rajautuvalla osuudella on huomioitava asuinhuoneistojen ja pihatilojen suunnittelussa.

Kaskentien keskilinjasta mitattuna uudisrakennusten etäisyys on 20-22 metriä eli n. 1,5-kertainen HSY:n minimimitavoitteeseen verrattuna.

A-Insinöörit Suunnittelu Oy on liikennemelun laskentamalleilla määrittänyt autoliikenteen aiheuttaman melutason suunnittelualueelle ja naapurikortteliin Kunnallissairaалantien pohjoispuolella sekä selvittänyt meluntorjuntatoimenpiteet, joilla saavutetaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset keskiäänitasot. Tarkasteluvuosi on 2050 tilanteissa, jossa asemakaava joko on tai ei ole toteutunut.

Autoliikenteen melutasot ylittävät melutason ohjearvot Kunnalliskodinkatua lukuun ottamatta kaikilla katualueilla sekä alueilla, joilla kuljetaan maanlaiseen pysäköintihalliin. Nykyisten rakennusten leikki- ja oleskelualueilla melutilanne paranee uusien rakennusten myötä. AK-1- ja AL-1 -korttelialueiden sisäpihoilla ohjearvojen mukainen melutaso alittuu. Kaskentien, Mooriankadun ja Kurjenmäenkadun välisillä korttelialueilla melutaso ylittää ohjearvon kansipihoilla. Kansipihan melutasoa saadaan alennettua ohjearvon mukaiselle tasolle pihakannen reunoille sijoitettavilla 1,2-1,8 metriä korkeilla melusteillä,

esim. tiiviillä lasikaiteella tai piharakennuksilla. Kaavamääräyksen mukaan leikki- ja oleskelualueet on suunniteltava siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.



Kuva 38. Autoliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso ennustetilanteessa 2050, laskentakorkeus 2 metriä. Kaskentien reunalla on esitetty kansipihojen melusuojausten korkeudet.

© A-Insinöörit Suunnittelu Oy

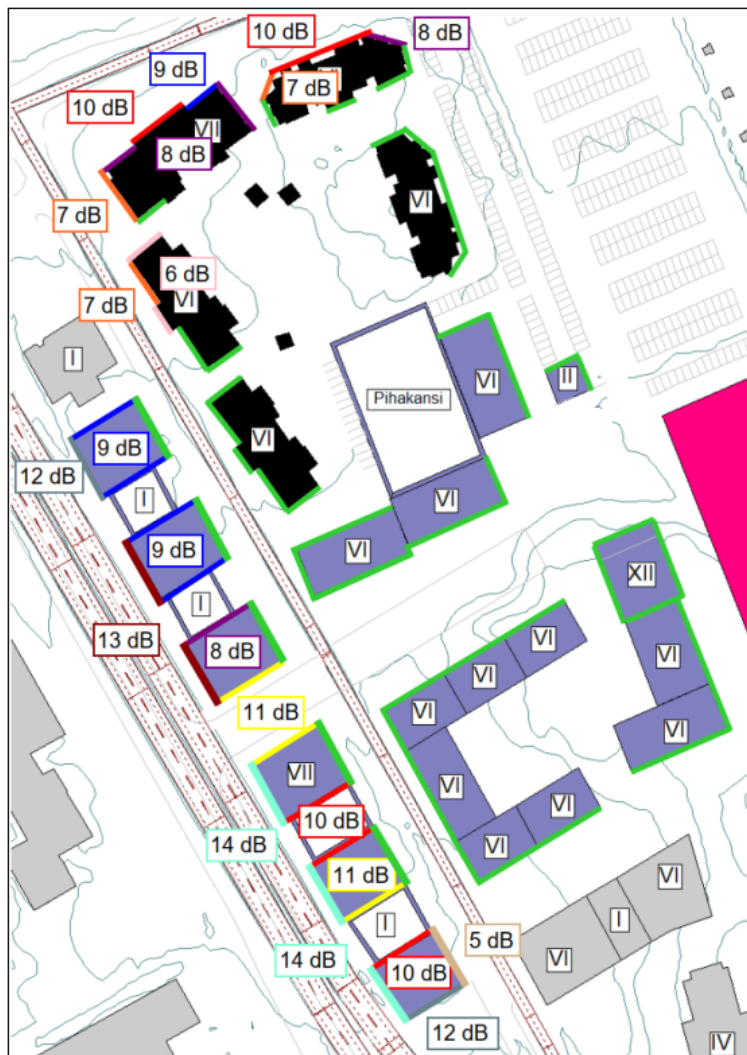
Suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuvat korkeimmat keskiäänitasot ovat Kaskentien puoleisilla julkisivuilla päiväaikana 67-69 dB ( $L_{Aeq,7-22}$ ) sekä korttelin 7 eteläpäädyssä 65-67 dB ( $L_{Aeq,7-22}$ ) ja Mooriantpolun molemmiin puolin 62-66 dB ( $L_{Aeq,7-22}$ ). Kaavamääräyksenä asuin- ja majoitustiloille annettava julkisivun äänitasoerovaatimus määritetään rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisällä sallitun melutason erotuksena. Julkisivuille asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso, päiväaikaan vähintään 35 dB. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat esitettyjä vaatimuksia 10 dB pienempiä, jolloin

ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, eikä niitä tarvitse erikseen mitoit-  
taa.

Päivittäistavarakaupalle suuntautuu Kurjenmäenkadulta jonkin verran huoltoliikennettä. Päivittäistavarakaupan läheisyydessä sijaitseville asuintiloille on määrätty 30 dB äänita-  
soerovaatimus, johon sisältyy lisävarmuusvaraa huoltoliikenteen ja -toimintojen enim-  
mäisäänitasoja vastaan. Koska päivääjan keskiäänitaso on alle 55 dB, rakennuslupavai-  
heessa julkisivuilla ei tarvitsisi 30 dB täyttyä, jos niille ei ole asetettu kaavassa vaatimuk-  
sia. KM-1 -korttelialueella määrätään, että yöaikaiset enimmäisäänitasot ( $L_{AFmax}$ ) ei saa  
ylittää 75 dB tasoa korttelin 8 Kunnalliskodinkadun puoleisilla julkisivuilla.

Jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulisi Uudenmaan  
ELY-keskuksen oppaan *Melun ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa 05/2013*  
suosituksen mukaan kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa oh-  
jearovot täyttyvät. Asemakaavaan on lisätty suosituksen mukainen kaavamääräys ja se  
koskee korttelin 7 rakennuksia.

Parvekkeet tulee suunnitella siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearovot eivät  
ylity. Parveke tulee lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päivääjan keskiäänitaso on 52 dB  
tai enemmän, koska äänitasoeroluvun laskennassa huomioidaan rakennuksen julkisi-  
vusta aiheutuva äänen heijastuminen, joka nostaa parvekkeen melutasoa noin 3 dB ver-  
rattuna julkisivuun kohdistuvaan melutasoon. Parvekkeiden sijoittamista ei suositella  
Kaskentien puolelle korkeiden äänitasoerovaatimusten vuoksi. Myös useilla muilla julki-  
sivuilla parvekelasitukselta vaadittava äänitasoero on melko korkea (yli 6 dB) ja siten  
parvekelasitusten toteutuksessa tulee huomioida riittävä ääneneristävyys.



Kuva 39. Suositukset par-  
vekkeiden äänitasoero-  
vaatimukseksi  $\Delta L_{A,vaad}$ .  
Vihreällä merkityillä julkisi-  
vuilla parvekkeet tulee la-  
sittaa, mutta niiden melun-  
torjuntaa ei tarpeen erik-  
seen mitoitaa. © A-Insii-  
nöörit Suunnittelu Oy

### *Liikennemelun vaikutus lähimpiin asuinkortteleihin*

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttaman liikennemelun vaikutuksia kaavan ulkopuolisilla alueilla verrattiin ennusteliikennemäärillä 2050 tilanteeseen, jossa kaava ei ole toteutunut (ei uusia rakennuksia, ei uusia katuja).

Kaavahankkeen myötä Kunnallissairaalan tien ennusteliikennemäärissä ei tapahdu muutosta, joten myöskään melutilanne ei muutu lähimpänä Kunnallissairaalan tietä sijaitsevien asuinrakennusten piha-alueilla verrattuna tilanteeseen, jossa kaavan ratkaisut eivät ole toteutuneet (0+ -tilanne). Liikennemäärän kasvu aiheutuu maankäytön ja liikenteen yleisestä kasvusta. Nykytilanteeseen verrattuna melutason kasvu ns. Ruotsalaistaloalueen lähimpien asuinrakennusten piha-alueella on 1–2 dB. Rakennukset tulisivat olemaan melualueella myös tilanteessa, jossa kaava ei ole toteutunut. Ruotsalaistaloalueen melusuojausratkaisut on tarpeen tutkia ja määrittellä kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa.

Kunnalliskodinkadun eteläpuolella olevan, vuonna 2020 valmistuneen kerrostalon pohjoispuolella melu vähenee korttelin 7 uudisrakentamisen myötä.

### *Ilmanlaatu*

Kaskentien liikennemäärä ennustetilanteessa vuonna 2050 on 19 800 – 23 200 ajoneuvoa/vrk, Kunnallissairaalan tien liikennemäärä 18 600 ajoneuvoa/vrk, Mooriankadun 2600 ajoneuvoa/vrk, Kurjenmäenkadun 1500 ajoneuvoa/vrk, Moorianpolun 3600 ajoneuvoa/vrk ja päivittäistavarakaupan Kunnallissairaalan tien puoleisen liittymän 3700 ajoneuvoa/vrk. Esimerkiksi HSY:n määrittelemä asuinrakennusten minimi-/suositusetaisyys liikennemäärälle 10 000 – 20 000 ajoneuvoa/vrk on 7/20 metriä ja liikennemäärälle 20 000 – 30 000 ajoneuvoa/vrk 14/40 metriä (Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa 2015, ELY/HSY). Liikennemäärälle 5000 – 10 000 ajoneuvoa/vrk on määritelty vain suositusetaisyys 10 metriä ja alle 5000 ajoneuvoa/vrk ei ole määritelty suositusetaisyyskään. Ilmanlaadun vaikutus Kaskentien ja Kunnallissairaalan tien rajautuvalla osuudella on huomioitava asuinhuoneistojen ja pihatilojen suunnittelussa.

Kaskentien reunalle suunniteltavien rakennusten etäisyys Kaskentien ajoratojen keskilinjaan on 22-23,5 metriä, ts. täyttää minimietäisyyden. Liikenteestä johtuvan ilmanlaadun vuoksi kaavassa määrätään, että raitisilman sisäänotto tulee järjestää mahdollisimman etäältä ilman epäpuhtauksien lähteistä kuten Kaskentien ja Kunnallissairaalan tien liikenteestä, sekä lisäksi parvekkeista.

### *Täriä*

Sekä katujen että rakennusten rakentaminen Turun haastavaksi todetulla maaperällä tullaan huomioimaan suunnittelussa ja toteutuksessa niin, että vaikutukset kiinteistöihin jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Ennen rakennustöiden aloittamista suoritetaan tarvittavassa määrin kiinteistökatselmuksia ja mahdollisia täriävaikutuksia tullaan seuramaan koko rakentamisen ajan. Haittavaikutuksia asumiselle ja rakennuksille pyritään minimoimaan työmenetelmien ja -tapojen huolellisella suunnittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla.

### *Maaperän pilaantuneisuus*

Asemakaavamääräyksen mukaan maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

### 5.7.9 Turvallisuus

Pelastusreitit ja toimintapaikat on selostettu kohdassa 5.4 *Liikennejärjestelyt*. Osassa asuinkortteleista pelastusratkaisuna on omatoiminen pelastautuminen, sprinklaus tai kahden porrashuoneen ratkaisu rakennuksessa niissä kohdin missä pelastusajoneuvo ei yletä asunnolle.

Palomuri voidaan jättää rakentamatta tontin rajalle, myös kellarikerroksessa ja piha-kannen alla, edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Tontin rajassa kiinni olevaan julkisivuun saa rakentaa ikkunoita, mikäli kyseisen julkisivun etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on vähintään 8 metriä.

Ajoyhteys kortteliin tulee suunnitella siten, että riittävä näkemä kadulle järjestetään korttelin puolella. Katualueen sekä toriaukion puoleisella sivulla ovien tulee olla syvennyksissä vähintään oven leveyden verran.

### 5.7.10 Ilmastovaikutukset

Rakentamisen kielteistä ilmastovaikutusten painoarvoa voidaan arvioida myös sitä hyötyä vasten, mikä yhdyskuntarakenteen kehittämällä halutaan saavuttaa. Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnitelmassa tehostamalla alueen maankäyttöä hyvien jalankulku-, polkupyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella sekä yhden Turun keskusta-alueen vilkkaimman päivittäistavarakaupan välittömässä läheisyydessä. Kulikutapojen ja kaupunkirakenteen uudistuksilla, yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä, edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet suunnittelualaueella paranevat alueen muuttuessa kaupunkimaisemmaksi, viihtyisämmäksi ja liikennejärjestelyiltään turvallisemmaksi. Kulikutapojen osalta kaavan toteutumisen arvioidaan lisäävän suhteessa eniten henkilöautoilun määrää, johon vaikuttaa eniten päivittäistavaramyymälän asiointiliikenne. Autoilun kasvun perustana on liikenteen tarkasteluissa silti todettu olevan valtaosin kaavan ulkopuolisten kaupunkirakenteen tekijöiden muutokset.

Suunnitelmalla on vaikutus kasvihuonepäästöjen määrään ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta uudisrakentamisen koko elinkaaren kasvihuonekaasupäästöinä rakennusten energiankulutus mukaan lukien. Rakentamisaikaista hiilijalanjälkeä lisää nykyisen rakennuskannan purkamisen, pohjarakentaminen sekä rakennusten lisäksi laajojen kansiin päälle sijoittuvien piha- ja aukioalueiden määrä.

Purettava rakennuskanta, Kaskentien matalat liikerakennukset sekä hoiva-asuinrakennukset, soveltuvat heikosti uusiokäyttöön, jolloin niiden korvaaminen merkittävästi tehokkaammalla asuin- ja palvelurakentamisella on katsottu perustelluksi. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja. Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Alueella olevaa kookasta puustoa vähenee ja maanvaraisen viherpinnan määrä pienenee suunnitelmien toteutuessa. Vaikka hulevesiä imeyttävien pintojen määrä vähenee, pienentää hulevesien viivyttäminen lähellä niiden muodostumispaikkoja painetta hulevesiviemäriverkostossa. Toisaalta myös alueella nykyisin olevien asfaltoitujen pysäköintikenttien määrä vähenee ja tilalle rakennetaan viheristutuksin jäsennoityjä piha-, katu- ja aukiotiloja. Luonnon monimuotoisuutta tavoitellaan määräämällä viherkaton kasvilajeista.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin käyttämällä Turun kaupungin Canemure-osahankkeen tuottamaa laadullista arviointityökalua. Lisäksi kortteille tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla. Selvitetäviksi jäivät kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot purkavan uudisrakentamisen ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei ole käytettävissä ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää

asemakaavoituksen tasolla. Nämä voidaan laskea vasta tarkemmin rakennussuunnittelun edetessä.

### 5.7.11 Yhdyskuntatalous

Rakentaminen sijoittuu nykyisten liikenneyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen piiriin. Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja tehokas asuntorakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella edistää nykyisten verkostojen hyödyntämistä ja eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Alueen kunnallistekniikan toteutuskustannuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä laadituissa katu- ja puistosuunnitelmissa. Kadunrakennustyöt sekä työmaa- ja tilaajatehtävät mukaan lukien yleisten alueiden alustava kustannusarvio on n. 4 419 000 € (alv 0 %). Tilaajatehtäviin sisältyy varaukset 15 %. Kustannusarvioon ei sisälly pilaantuneista maista aiheutuvia kustannuksia, nykyisten rakennusten purkamisesta aiheutuvia kustannuksia eikä Turun Vesihuollon Kaskenpuistossa olevan talousvesiputken siirtämisen kustannuksia. Kustannukset on laskettu IHKU- laskentasovelluksella ja hintataso on 128,4 (tammikuu 2024), 2020 = 100.

Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteessä 6 *Mooriankunnaan asemakaava-alueen viitesuunnitelmat* on esitetty kaavamuutoksen pohjana olevat toteutusta havainnollistavat ja ohjaavat suunnitelmat. Viitesuunnitelman tarkoituksena on toimia arviointiperusteena rakennusluvasta päätettäessä.

### 6.2 Toteuttaminen

Toteutushankkeet voidaan käynnistää asemakaavan tultua voimaan kiinteistötekniikan ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Rakentaminen voidaan käynnistää osin nykyiseen katuverkkoon tukeutuen, osin korttelien rakentaminen edellyttää uuden kadun, katuaukion ja sen alaisen pysäköintilaitoksen sekä kunnallistekniikan rakentamista.

Kaavaratkaisu huomioi nykyiset maanomistusolot. Kaavan rakenne mahdollistaa kaavan toteutusjärjestyksen vaiheittain. Yhteiskäyttöisiin pihakansiin ja/tai niiden alaisiin pysäköintilaitoksiin tukeutuvat hankkeet sopivat keskenään pihakannen / laitoksen toteuttamisesta ja käytöstä. Toriaukion alaisen pysäköintirakennuksen ja toriaukiota korttelissa 2 reunustavan rakennuksen rakentaminen edellyttävät Kurjenmäkikoti II:n ja TYKS:n sairaalakäytössä olevan rakennuksen purkamista. Citymarketin laajentaminen edellyttää Kurjenmäkikoti I:n purkamista.

AK-1- ja AL -korttelialueilla on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräily, jalankulku- ja polkupyöräily- ja ajoyhteyksien, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee laatia kutakin pihakanteen (pi-a) tukeutuvaa rakennusryhmää koskeva käyttösuunnitelma rakennusten sijoittelun, asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, jätteiden keräily, auto- ja polkupyöräpaikkojen, pihajärjestelyiden, vihertehokkuuden tason sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteuttamiseksi. Suunnitelmassa tulee esittää leikki- ja oleskelualueen melusuojaus tilanteessa,

jossa osa rakennusryhmän rakennuksista on vielä toteutumatta. Tonttijaon laatimisessa on kuultava kaavoitusta. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennusvalvontaviranomaisen kuultava kaavoitusta.

Välimuotoisen asumisen järjestämisestä vastaa kaupungin konsernihallinnon elinvoimayksikkö yhdessä Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kanssa, joka perustettiin osana maakunta- ja soteuudistusta.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja. Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Mikäli uudisrakentaminen aiheuttaa muutoksia teleoperaattorin verkkoon, kaapelisiirroista tulee olla operaattoriin yhteydessä 12 viikkoa ennen rakentamista.

Turussa 23. päivänä syyskuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö

Kaavakonsultti Mikko Rusanen, arkkitehti SAFA  
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy