

ITÄ-SKANSSI
Selostus

Diaarinumero: 2310-2014
Asemakaavatunnus: 9/2014

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

18.11.2021

Muutettu 6.6.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: 037 Skanssi

Osoite: Itäkaari, Kangastie, Rompolitie



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
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
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	11
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	12
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2 Maakuntakaava	13
3.2.3 Yleiskaava.....	14
3.2.4 Skanssin teemat ja tavoitteet.....	17
3.2.5 Skanssin yleissuunnitelma	17
3.2.6 Asemakaava	19
3.2.7 Rakennusjärjestys	19
3.2.8 Pohjakartta	19
3.2.9 Muut selvitykset ja suunnitelmat.....	19
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	22
3.3 Maankäyttösopimus	22
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2 Osalliset	23
4.3 Asemakaavan tavoitteet	23
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
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 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	25
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	27
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	27
4.4.9 Lausunnot	29
4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset	32
4.4.11 Muutokset nähtävillä olon jälkeen	33
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	33
5.1 Kaavan rakenne, aluevaraukset ja mitoitus	33
5.1.1 Korttelialueet ja mitoitus	34
5.1.2 Virkistysalueet	37
5.1.3 Katu- ja liikennealueet	38
5.1.4 Polut.....	39

5.2 Kaavamerkinnot ja määräykset	40
5.2.1 Kaupunkikuva ja visuaalinen vaihtelu	40
5.2.2 Korttelityypit.....	41
5.2.3 Yhteistilat ja yhteisjärjestelyt.....	42
5.2.4 Paloturvallisuus	43
5.2.5 Ympäristöhäiriöiltä suojautuminen	43
5.2.6 Vehreys ja luonnon monimuotoisuus	44
5.2.7 Perheasuntovaatimus.....	44
5.3 Nimistö.....	45
5.4 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	46
5.5 Kaavan vaikutukset	46
5.5.1 Yleistä	46
5.5.2 Luonnonympäristö.....	47
5.5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	48
5.5.5 Ympäristön häiriötekijät	49
5.5.6 Ilmastovaikutukset.....	49
5.5.7 Yritysvaikutukset	51
5.5.8 Lapsivaikutukset.....	51
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	51
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	51
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	51
6.3 Tontinluovutus ja maankäyttösopimukset	52
6.4 Toteuttamisen seuranta.....	52

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä marraskuuta 2021 päivättyä ja 6.6.2022 muutettua (lausunnot ja muistutukset) asemakaava- ja asemakaavanmuutoskarttaa *Itä-Skanssi (9/2014)*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Katu:	Itäkaari (osa)	Östra bågen (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Korttelit:	3-10	3-10
Kadut:	Itäkaari (osa)	Östra bågen (del)
	Lunettipolku	Lunettstigen
	Sitadellinkuja	Citadellgränden
	Vallikatu	Vallgatan
	Vallipolku	Vallstigen
Polut:	Poternipolku	Sortistigen
	Raveliinipolku	Ravelinstigen
	Sitadellinpolku	Citadellsstigen
	Skanssinpolku	Skansstigen
	Traverssipolku	Traversstigen
Aukio:	Sitadelli	Citadellet
Virkistysalueet:	Skanssin keskuspuisto (osa)	Skanssens centralpark (del)
	Skanssinmetsä	Skansskogen

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot: SKANSSI -4.-1, -8.-1, -9.-1

Muutoin asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Uudet korttelinumerot: SKANSSI 3-10

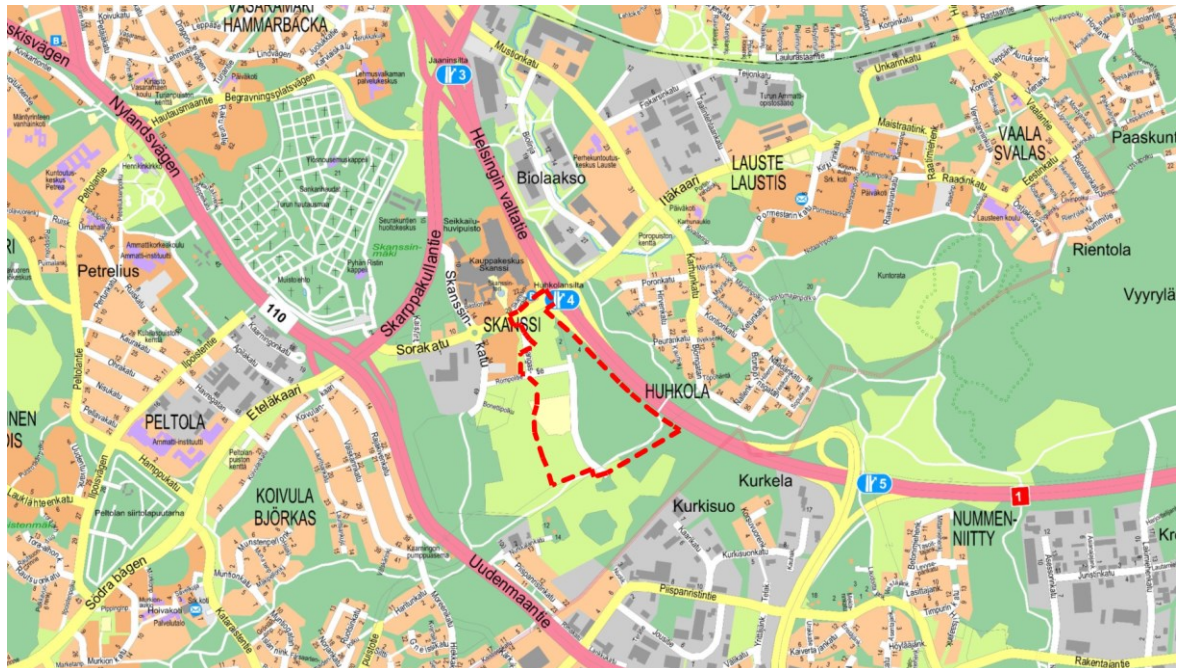
Asemakaava ja asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu: Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300. Sähköpostit muotoa ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Työryhmä: kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen
 kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen
 suunnitteluavustaja Karin Kekkonen
 liikennesuunnittelija Harry Jaakkola
 liikenneinsinööri Jaana Mäkinen
 ympäristönsuojelusuunnittelija Tanja Ruusuvaara-Koskinen
 maisema-arkkitehti Tuuli Vesanto
 maisema-arkkitehti Marie Nyman
 erityisasiantuntija (hulevedet) Anna Räisänen
 projektipäällikkö (CANEMURE-hanke) Kristina Karppi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Skanssin kaupunginosaan, Skanssin kauppakeskuksen eteläpuolella sijaitsevalle niitty- ja metsäalueelle.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.8.2018
2. Asemakaavakartta 18.11.2021, muutettu 6.6.2022 (lausunnot ja muistutukset)
3. Tilastolomake 6.6.2022
4. Havainneaineisto 6.6.2022
5. Itä-Skanssin kaava-alueen rakennusinventointi 2.6.2022

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Skanssin teemat ja tavoitteet, Kh 5.11.2012 § 509
- Skanssin yleissuunnitelma, Kh 13.10.2014 § 392, tarkistettu 2015
- Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan perusselvitys, Suunnittelukeskus Oy 2001
- Skanssin rakennettavuusselvitys, SM Maanpää Oy 2013
- Skanssin hulevesisuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2015
- Skanssin infran yleissuunnitelma, Sweco Ympäristä Oy 2016
- Skanssin keskuspuiston puistosuunnitelma, Sweco Ympäristö Oy / VSU 2016/2019
- Vallikadun rakennussuunnitelmat, FCG Suunnittelu ja tekniikka 2019
- Vallikadun kiinteistöjen esirakentaminen, FCG Finnish Consulting Group Oy 2019
- Raitiotien yleissuunnitelma, Skanssin haaran suunnitelmakartat, Ramboll
- Kaariningon pohjavesiselvitys, Ramboll Finland Oy/2017
- Luontoselvitys, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2018
- Maaperän haitta-ainetutkimus, Skanssin alue, Ramboll Finland Oy/2019
- Havainnekuvaloppuraportti, Harris & Kjisik 2019
- Viitasammakkoselvitys Turun Skanssissa, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2021
- Meluselvitys, Sweco Infra & Rail Oy 2022

Osa dokumenteista on julkaistu kaavahaussa – osaa voi tiedustella kaavan valmistelijoilta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	17.6.2014 § 206
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	18.6.2014
Ilmoitus olostä kaavoituskatsauksessa	2014–2020
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	26.5.2015 § 174
Kaavaehdotus lausunnoilla	13.12.2021 - 11.1.2022
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	13.12.2021 - 11.1.2022
Tulevat vaiheet:	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Itä-Skanssiin suunnitellaan monipuolinen, vetovoimainen ja kestävän kehityksen periaattein toimiva alue noin 2 300 asukkaalle, työpaikoille sekä palveluille.

Kaava-alueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa alueen pääkatu Vallikatu, jonka molemmiin puolin sijoittuu kortteleita asuinrakentamiselle ja niiden väliin jääviä poikkikatuja. Alueen pohjoisosassa on yksi liike- ja toimistorakennuksen korttelialue ja keskivaiheilla yksi yleisten rakennusten korttelialue. Alueen itäreunaan on merkitty iso yhtenäinen metsäalue ja alueen länsireunaan kaistale Skanssin keskuspuiston urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

Kaavamääräyksillä ohjataan kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen rakentamiseen ja kaupunkirakenteeseen, johon sijoittuu monipuolisesti erilaisia asuntoja, palveluita ja toimintoja. Aluevarauksilla ja määräyksillä tuetaan tiheän jalankulku- ja pyöräilyverkon syntymistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Kaavan toteuttaminen edellyttää Vallikadun ja poikkikatujen katualueiden rakentamista. Katujen rakentaminen taasen on edellytys pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Skanssin keskuspuiston toteuttamiselle, joten katualueiden, erityisesti Vallikadun, toteuttamista on syytä kiirehtiä. Skanssin keskuspuiston toteuttaminen hulevesijärjestelmiseen on myös tärkeää, jotta Skanssin kaupunginosan rakentamisen vaikutukset alueen vesistöihin olisivat mahdollisimman pienet.

Kaavaan liittyvä infrarakentaminen (kadut, vesihuolto, Skanssin keskuspuisto) on suunniteltu aloitettavaksi vuonna 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevaa pääosin rakentamatonta metsäaluetta ja nykyisin niittynä olevaa entistä viljelyskäytössä ollutta peltoaluetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 23,5 ha.



Kuva 2 Ilmakuva lehdettömään aikaan tehdystä kartoituskuvauksesta vuodelta 2018. Kuvassa näkyy alueella sijaitsevat niitty- ja metsäalueet, alueen keskivaiheilla sijaitseva varastokenttä sekä alueella sijaitsevat pientalot.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue koostuu metsäisestä kalliomäestä sekä sen länsipuolella sijaitsevista niittynä olevista entisistä peltoalueista (kuva 3). SM Maanpää Oy on tutkinut maaperän rakennettavuutta vuonna 2013. Suunnittelualue on kallioselännettä sekä harjun ja kallioselänteen välistä tasaista savikkoa, jonka maan pinta on noin +19 metriä merenpinnan yläpuolella. Savikerroksen paksuus alueella on 10...20 metriä. Maaperän ja rakennettavuuden rakentamiselle asettamia reunaehtoja on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.3 Asemakaavan tavoitteet.

Alueella muodostuvat pintavedet valuvat kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsevien avo-ojien ja hulevesiputkien kautta Jaaninojaan. Nykytilanteessa Skanssin alueella muodostuvat hulevedet ovat pääosin puhtaita ja avo-ojien vesikasvillisuus, tiivistymätön maaperä ja luonnonmukaiset virtausreitit pystyvät sitomaan suuren osan hulevesien epäpuhtauksia. Jaaninojaan kohdistuu nykytilassa ravinnekuormitusta ympäröiviltä kaupunkialueilta. Jaaninojan virkistysarvon säilyttämiseksi tulee ylimääräistä kiintoainekuormitusta välttää ja pyrkiä hidastamaan hulevesien virtausnopeutta maankäytön muutosten yhteydessä.



Kuva 3 Kaakon suunnasta kuvattu viistoilmakuva kesältä 2021.

Suunnittelukeskus Oy on tehnyt aluetta koskevia luontoselvityksiä vuonna 2001 Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavatyön pohjaksi. Itä-Turun viheralueiden luontoselvityksessä 2002 alueelle tehtiin osayleiskaavatasoinen luontokartoitus. Skanssin alueen arvokkaista luontokohteista tehtiin tarkistusinventointi vuonna 2003. Skanssin puistosuunnitelmaa ja Turun kaupungin yleiskaavoitusta varten luontoa on kartoitettu lisäksi Turun kaupungin ympäristönsuojelun toimesta vuonna 2015. Kaava-alueella on laadittu asemakaavatasoinen luontoselvitys vuonna 2018. Lisäksi viitasammakoiden esiintymistä Skanssin omissa on tutkittu ja alueen metsäpolkuverkostoa inventoitu kesällä 2021.

Vuonna 2015 laaditussa inventoinnissa (kuva 4) alueelta on tunnistettu liito-oravan elinympäristö, joka kattaa käytännössä koko kaava-alueella sijaitsevan metsäisen kalliomäen.

Vuonna 2018 laaditussa luontoselvityksessä todetaan, että kaava-alue jakautuu kärkeästi kahteen toisistaan poikkeavaan osaan. Valtatien lähellä sijaitsevassa mäkimaastossa kasvaa havupuuvaltaisia metsiä, joiden keskimäärin melko varttunut puusto vaihtelee mäntyvaltaisista kuvioista järeään kuusikkoon. Metsät ovat talousmetsiä, mutta niitä ei ole viime aikoina hoidettu tehokkaasti, minkä vuoksi mm. lahoppuuta on jo paikoin alkanut kertyä. Selvitysalueen länsiosa muodostuu heinäpelloista sekä varikkoalueesta, jolla kasvaa ruderaattikasvillisuutta.

Vuonna 2018 laaditun selvityksen mukaan kaava-alueella ei sijaitse luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita. Selvityksessä alueelta tunnistettiin kaksi erillistä liito-oravan kannalta erityisen tärkeää kohtaa, joista toinen sisältyy 2015 tunnistettuun liito-oravan elinympäristöön ja toinen on Kangastien varrella sijaitseva vanha pihapiiri.

Skanssin peltoalueelle on laadittu viitasammakkoselvitys kesällä 2021 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksessä ei havaittu viitasammakoita.



Kuva 4 Skanssin alueen luontotyyppejä ja elinympäristöjä on selvitetty Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten täydennykseksi Turun kaupungin ympäristönsuojelun toimesta vuonna 2015. Tällöin on tunnistettu luonnon kannalta arvokkaimmat alueet.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistokohteita.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

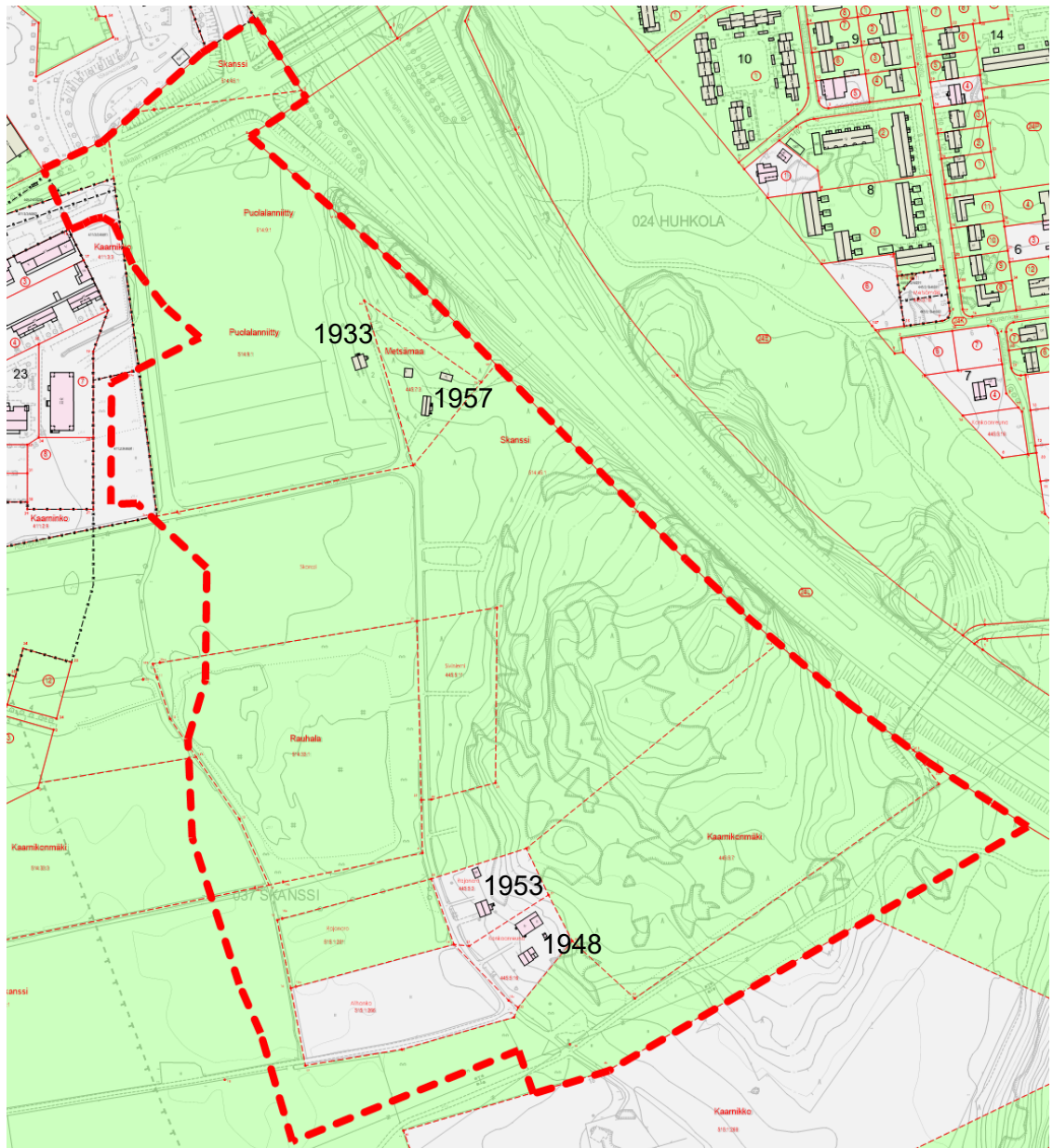
Kaava-alue on kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevaa pääosin rakentamatonta niittyä.

Kaava-alueella Kangastien varrella sijaitsee 4 pientaloa, jotka on rakennettu kaupungin rekisterin mukaan vuosina 1933, 1948, 1953 ja 1957. Rakennuksille ei ole säilyttämistarvetta. Vuonna 1957 valmistunut rakennus on tyhjiillään ja sille on myönnetty purkulupa syyskuussa 2021. Kangastien varrella on sijainnut 1980-luvulta lähtien rakennusliikkeiden varastoalue (kiinteistötunnus 853-514-33-1).

Nykyisestä rakennuskannasta on tehty inventointi vuosien 2021-2022 aikana kaavoituksen sisäisenä työnä. Inventointi on selostuksen liitteenä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 1,44 ha (5,0 %) on yksityisessä omistuksessa ja 27,33 ha (95,0 %) kaupungin omistuksessa. Kuvassa 5 kaupungin omistamat maat on esitetty vaalean vihreällä värillä.



Kuva 5 Kartalla näkyy maanomistus siten, että Turun kaupungin omistamat maat on esitetty vaaleanvihreällä värillä. Kuvassa näkyy myös alueella sijaitsevat neljä asuinrakennusta rakennusvuosiineen.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kyseessä on uusi alue eikä suunnittelualueella sijaitse palveluita. Alueella sijaitsee neljä pientaloa, joista kolmessa asutaan.

Biolaakson työpaikka-alue kaupallisine palveluineen sijaitsee alueen koillispuolella Helsingin valtatie toisella puolella. Skanssin kauppakeskus kaupallisine palveluineen sijaitsee alueen pohjoispuolella, kaavoitettavan alueen välittömässä läheisyydessä. Kauppakeskuksen yhteydessä sijaitsee Turun kaupungin Yhteispalvelu Monitori, joka on Turun kaupungin, Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston, Kelan, Poliisin sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän yhteinen palvelupiste. Monitorissa sijaitsee infotori, joka tarjoaa neuvontaa ja ohjausta usealla eri kielellä.

Skanssin yleissuunnitelman mukaan Skanssin kaupunginosaan tulee sijoittumaan koulu, päiväkotiki, monipuolinen ulkoilureitistö sekä paikat liikuntaa, virkistystä ja leikkiä varten. Nykyään lähimmät päiväkotiki ovat Skanssin kauppakeskuksen korttelissa sijaitseva yksityinen päiväkotiki, Koivulassa sijaitseva yksityinen päiväkotiki sekä Huhkolan päivähoitoyksikkö. Lähimmät koulut ovat Lausteen koulu (luokat 1–6), Ilpoisten koulu (luokat 1–6)

ja Vasaramäen koulu (luokat 1–9). Peltolassa ja Petreliuksessa on Ammatti-instituutin toimipisteet. Kaupungin tavoitteena on rakentaa Huhkolaan Poropuiston/Karhunaukion alueelle yhtenäiskoulu, jonka on tavoitteena olla toiminnassa vuonna 2026. Koulu tulee palvelemaan myös Skanssin koululaisia. Lähin nuorisotila ja kirjaston palvelupiste sijaitsevat Skanssin kauppakeskuksessa.

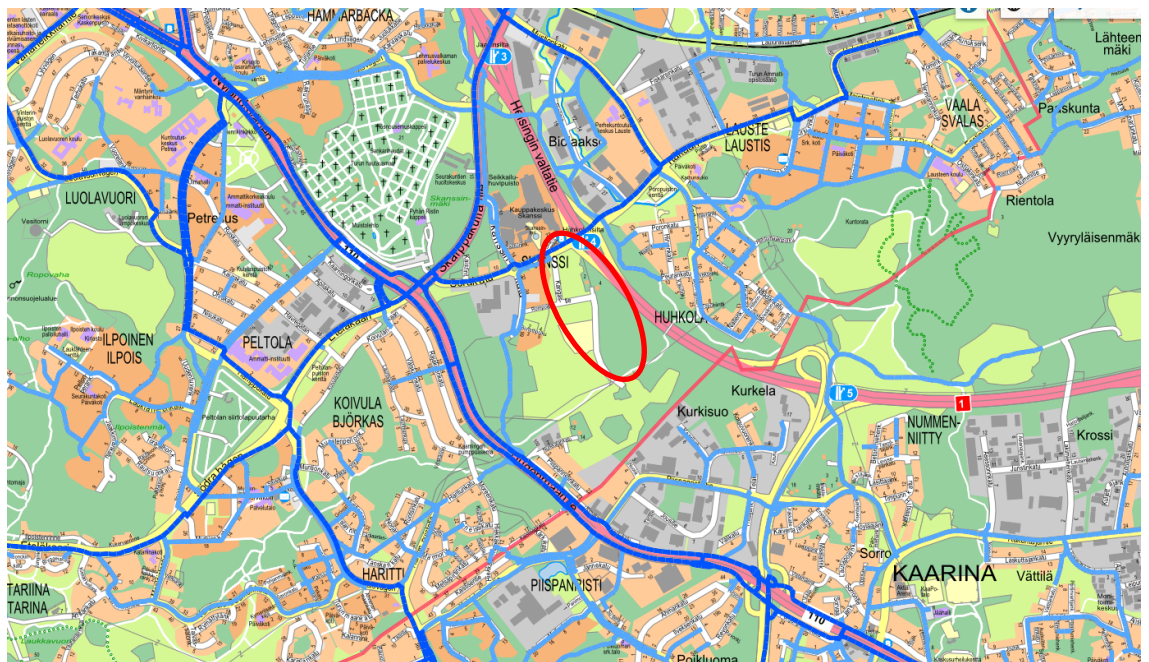
Alueen joukkoliikennepalvelut ovat hyvät. Kaava-alueen läheisyydessä on joukkoliikennepysäkit Itäkaaren/Sorakadun, Skanssinkadun sekä Uudenmaantien varressa. Helsingin valtatie Skanssin puoleisella rampilla on varaus kaukoliikenteen pysäkille.

Suunnittelualue lähiympäristöineen palvelee nykytilassa virkistys- ja kuntoilualueena. Alueen eteläosan läpi kulkeva kuntorata yhdistyy toisaalla Katariinan, toisaalla Lausteen suuntaan kulkevaan Turun toiseksi laajimpaan kuntorataverkostoon.

3.1.6 Liikenne

Alueella sijaitseville pientaloille ajetaan Itäkaarelta alueen läpi kulkevaa Kangastienimistä soratietä pitkin.

Alueelta on Sorakadun ja Itäkaaren kautta hyvä yhteys edelleen Skarppakullantielle, Uudenmaantielle sekä Helsingin valtatielle. Uudenmaantie, Skarppakullantie ja Itäkaari kuuluvat pyöräilyverkoston pääverkostoon (kuva 6).



Kuva 6 Pyöräilyverkoston pääverkosto (tumman sininen) ja lähiverkosto (vaalean sininen). Kaava-alueen sijainti esitetty ohjeellisesti punaisella rajauksella.

3.1.7 Tekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntarakenteen keskellä sijaitsevaa, pääosin rakentamatonta aluetta. Teknisen huollon verkostot ulottuvat Itäkaaren katualueella aivan kaava-alueen rajalle, joten teknisen huollon järjestämiselle uudelle alueelle on hyvät lähtökohdat.

Kaava-alueen alueen länsipuolella etelä-pohjoissuunnassa kulkee viemäriinjä (vietto pohjoiseen), joka on tarkoitus siirtää kaava-alueelle rakennettavaan katulinjaan.

Alueella muodostuvat hulevedet valuvat tällä hetkellä peltoaukealla sijaitsevaan, Jaaninjokaan johtavaan avo-ojaan. Skanssin puistoalueiden suunnitelmissa peltoaukean ojat on

tarkoitus korvata tilavuudeltaan riittävillä hulevesiuomilla. Skanssin keskuspuiston rakentaminen on mahdollista Itä-Skanssin asemakaavan pääkadun rakentamisen ja jätevesiviemärin siirtämisen jälkeen, arviolta vuonna 2023.

Skanssinkadun alueella sijaitsee Turku Energia Lämpöverkot Oy:n matalalämpöinen kaukolämpöverkko, jonka on tarkoitus laajentua Itä-Skanssin kaava-alueelle. Alueelle on laadittu alustava selvitys pohjavesienergian hyödyntämiseksi julkisten palvelurakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tuotannossa. Kaava-alueen eteläpuolella, kaava-alueen rajauksen ulkopuolella kulkee itä-länsisuunnassa 110 kV voimalinja.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän pilaantuneisuus

Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan Kangastiellä kaava-alueen eteläreunassa sijaitsee yksi pilaantuneeksi epäilty kohde. Kyseessä on puhdistettu kohde, jolla maankäyttöä ei ole tarpeen rajoittaa.

Kangastien varrella on sijainnut 1980-luvulta lähtien rakennusliikkeiden varastoalue (kiinteistötunnus 853-514-33-1). Alueelle on laadittu maaperän haitta-ainetutkimus vuonna 2019. Haitta-ainetutkimuksessa selvitettiin toiminnasta mahdollisesti aiheutunutta maaperän pilaantuneisuutta. Lisäksi kerättiin kokoomanäytteitä viereiseltä peltoalueelta. Viljelyskäytössä olevilla alueilla tavoitteena oli selvittää mahdollisia torjunta-aineiden jäämiä maaperän pintakerroksissa. Suoritetussa tutkimuksessa saatuihin tuloksiin perustuvan viitearvovertailun mukaan alueen maaperä ei ole pilaantunut, eikä sillä ole nykykäytössä puhdistustarvetta. Selvityksessä havaitut kynnysarvot ylittävät haitta-ainepitoisuudet eivät aiheuta maaperän puhdistustarvetta myöskään alueen suunnittelussa, nykyistä herkemmissä maankäytössä (mm. asuminen). Suoritetuissa tutkimuksissa todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee kuitenkin huomioida, mikäli alueelle suunnitellaan kaivutöitä. Kynnysarvotason ylittävät pitoisuudet voivat rajoittaa kaivumasojen hyötykäyttöä ja sijoittamista.

Melu ja värinä

Alueen melu aiheutuu Itäkaaren ja Helsingin valtatie liikenteestä. Alue on luontaisesti hyvin suojattu melulta, sillä Helsingin valtatie ja kaava-alueelle suunnitellun rakentamisen välissä sijaitsee kalliomäki. Aivan kaava-alueen pohjoisosissa, Helsingin valtatie läheisyydessä, melutasot nousevat korkeammiksi (kuva 7). Kaava-alueelle laaditaan erillinen kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisut huomioiva meluselvitys, jonka avulla selvitetään tarvittavat toimenpiteet melulta suojautumiseen. Alueen läheisyydessä ei ole merkittäviä värinälähteitä. Lyhin etäisyys rautatien ja kaava-alueen välillä on noin 1 km.



Kuva 7 Melutilanne kaava-alueessa nykytilanteessa (vasen), vuonna 2050 ilman yleiskaavassa esitettävää uutta rakentamista sekä vuonna 2050 yleiskaava 2029 toteutuessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, joista kaikki ohjaavat Skanssin kaupunginosan toteutusta:

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

3.2.2 Maakuntakaava

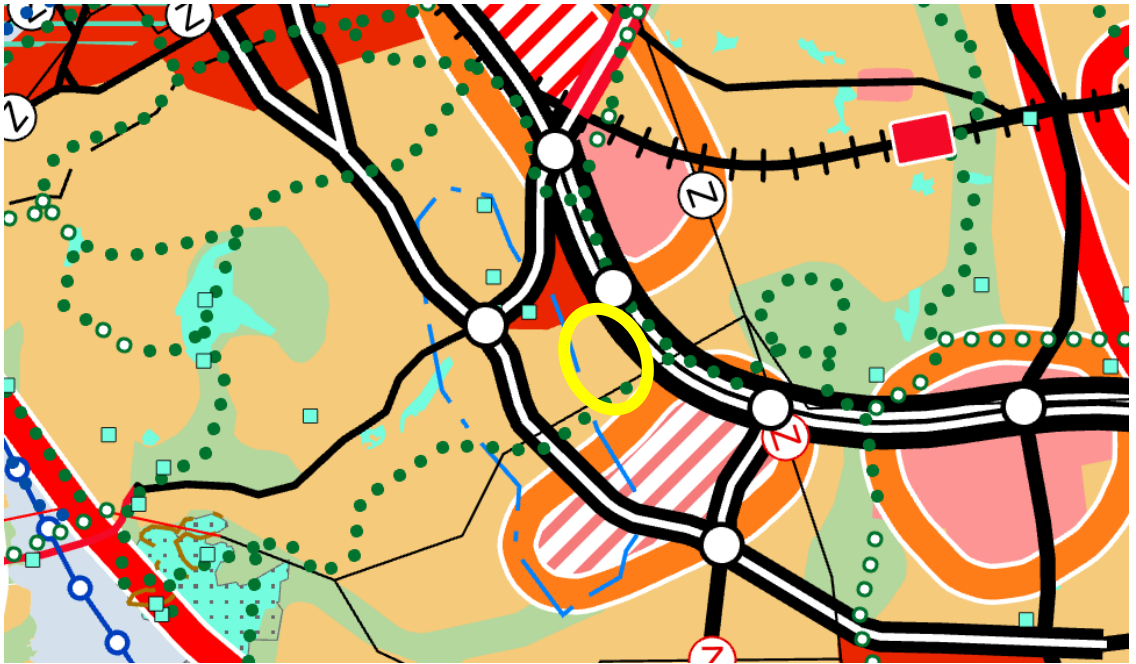
Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) ja Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Alueen eteläreunassa sijaitsee olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa

Kaupunkikehittämisen kohdealue on kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

Suunnittelumääräys:

- Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.
- Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.
- Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.
- Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.
- Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuvaikuttajat on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla.
- Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisen liikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi.
- Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Taajamatoimintojen alueeseen kuuluvat valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvaalliset ominaispiirteet huomioivaa.

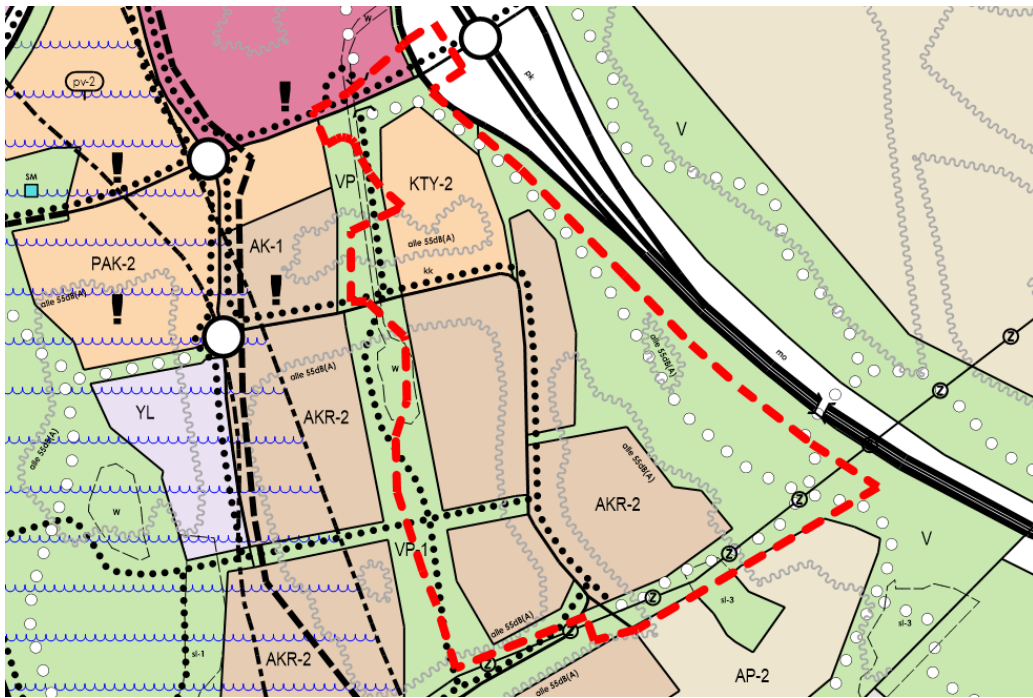


Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty keltaisella soikiolla. Kaava-alue on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi (vaalean ruskea väri). Lisäksi alue kuuluu laajaan Naantalın, Turun ja Kaarınan keskustaajamat yhdistävään kaupunkikehittämisen kohdealueeseen, jonka rajaus näkyy kuvassa vain osittain (punainen viiva).

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on yleispiirteinen suunnitelma, jolla ohjataan kaupunkiympäristön ja liikennetarkaisujen kehittämistä sekä eri toimintojen yhteensovittamista. Tavoitteena on toimiva ja taloudellinen sekä turvallinen ja viihtyisä, eheä yhdyskuntarakenne.

Suunnittelualueella on voimassa Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava (hyväksytty 28.2.2005). Osayleiskaavassa alue on osoitettu toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen alueena sekä virkistysalueena. Skanssin alueen suunnittelun tavoitteet ovat muuttuneet osayleiskaavan laatimisen jälkeen ja Skanssin alueen asemakaavoituksessa noudatetaan ohjeellisena Skanssin yleissuunnitelmaa. Skanssin yleissuunnitelma on huomioitu Turun kaupungin Yleiskaava 2029 laadinnassa.



Kuva 9 Ote ajantasayleiskaavasta. Kaava-alueen rajaus on esitetty kuvassa punaisella ohjeellisesti.

Yleiskaavaaluonnos 2029 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaehdotus oli lausunnoilla 30.6.-31.8.2020. Kaavaehdotusta tarkistettiin saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 27.10.2020 ja se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi 1.12.2020 (430 §). Uudelleen valmisteltua kaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 7.12.2021. Asia pantiin kokouksessa pöydälle. Kun lautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen, asetetaan se nähtäville.

Yleiskaava koostuu kahdeksasta kartasta. Kartalle 1 (*Yhdyskuntarakenne*) on koottu maankäytön aluevaraukset eli alueiden pääkäyttötarkoituserkinnät sekä kehittämisen pääpainoalueita kuvaavat strategiset merkinnät. Muilla kartoilla tarkennetaan maankäytön eri teemoja asumiseen, työpaikkoihin, elinkeinoin, palveluihin, turvallisuuteen, liikenteeseen, vesien hallintaan sekä kulttuuri- ja viherympäristöön liittyen. Yhdyskuntarakennekartassa Itä-Skanssin kaava-alue on osa tiivistyvää kestävän kaupunkirakenteen vyöhykettä (ruskeanpunainen aluerajaus). Itä-Skanssin kaava-alueelle osoitetut alue-merkinnät ovat asuinalue (A) ja virkistysalue (V). Alueen läpi kulkee joukkoliikenteen laatuikäytävä (keltainen viiva). Alueen eteläreunassa kulkee ulkoilureitti (valkoinen palloviiva).



Yleiskaavaehdotuksen kaavamääräyksen mukaan tiivistyvää kestävän kaupunkirakenteen vyöhyke on maankäytön ensisijainen kehittämisen kohde-alue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti.



Asuinalueen (A) aluevaraus sisältää sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

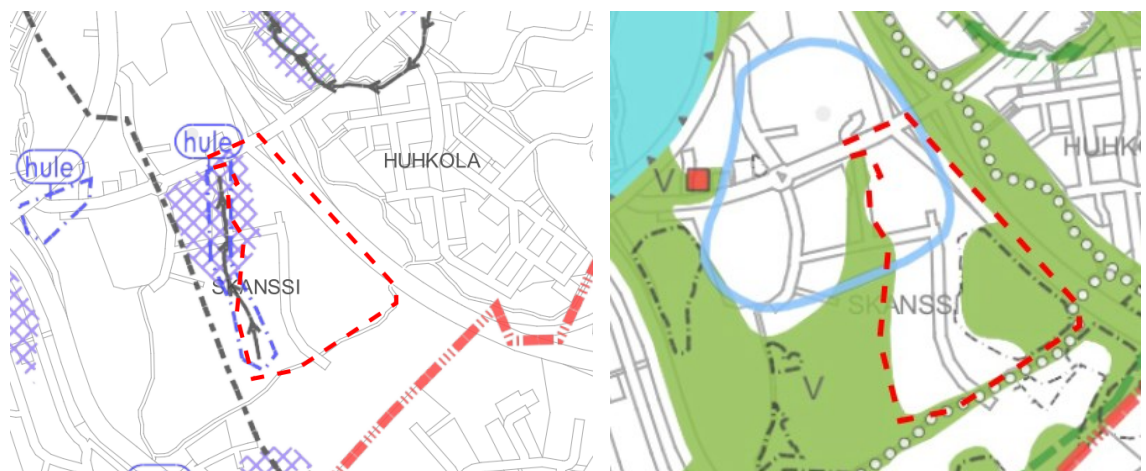


Virkistysalueelle (V) voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakenteita. Alueelle ei saa rakentaa urheiluhalleja. Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (MRL 43.2 §). Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.



Kuva 10 Ote Yleiskaava 2029 kaavaehdotuksen pääkartasta (yhdyskuntarakenne).

Palvelut- ja elinkeinot kartassa Itä-Skanssin kaava-alueen keskelle on merkitty lähipalvelujen alue. Kestävän vesien hallinnan kartassa Itä-Skanssin kaava-alueen länsireuna sijoittuu hulevesien toimenpidealueelle (hule), joka on ohjeellinen raja-alue, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille sekä hulevesitulvavaara-alueelle (lila rasterointi), jolla on todettu harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara. Länsireunassa sijaitsee hulevesien kannalta tärkeä säilytettävä ojuoma (nuoliiviiva). Kaava-alue sijoittuu Kaarningon pohjavesialueen (musta pistekatkoviiva) itäpuolelle.



Kuva 11 Ote Yleiskaava 2029 luonnoksen kestävän vesien hallinnan kartasta (vasemmalla) sekä viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset kartasta. Kaava-alueen rajaus esitetty kuvissa ohjeellisesti punaisella katkoviivalla.

Yhdyskuntatekniikka-kartalla alue sijoittuu vesihuollon toiminta-alueelle. Alueen eteläreunaan on merkitty 110-400 kV sähkölinja. Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset kartassa on merkitty virkistysalueet kuten pääkartalla. Lisäksi alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (musta pistekatkoviiva) alueen itäreunaan. Kyseessä on luontodirektiivin liitteessä IV a mainitun lajin (liito-orava) lisääntymis- ja levähdyspaikka. Lisäksi kartalla on osoitettu korkeaan

rakentamiseen parhaiten soveltuva alue (vaalean sininen rajaus), jolle korkea rakentaminen tulee ensisijaisesti ohjata.

Yleiskaavan sisältövaatimukset ja yleiskaavallinen tarkastelu

Jos asemakaavoitettavalla alueella ei ole lainvoimaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai poikettaessa voimassa olevasta yleiskaavasta, on asemakaavassa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavaehdotus noudattaa Skanssin yleissuunnitelmaa, joka on yleiskaavan sisältövaatimuksen osalta keskeisiltä ratkaisuiltaan samanlainen, kuin alueella voimassa oleva Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava ja toisaalta myös yhtenevä Yleiskaava 2029 kaavaehdotuksen kanssa. Yleiskaava 2029 valmistelussa on huomioitu huolellisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Tämän vuoksi tämän kaavan yhteydessä ei tehdä erillistä yleiskaavallista tarkastelua.

3.2.4 Skanssin teemat ja tavoitteet

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

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

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

3.2.5 Skanssin yleissuunnitelma

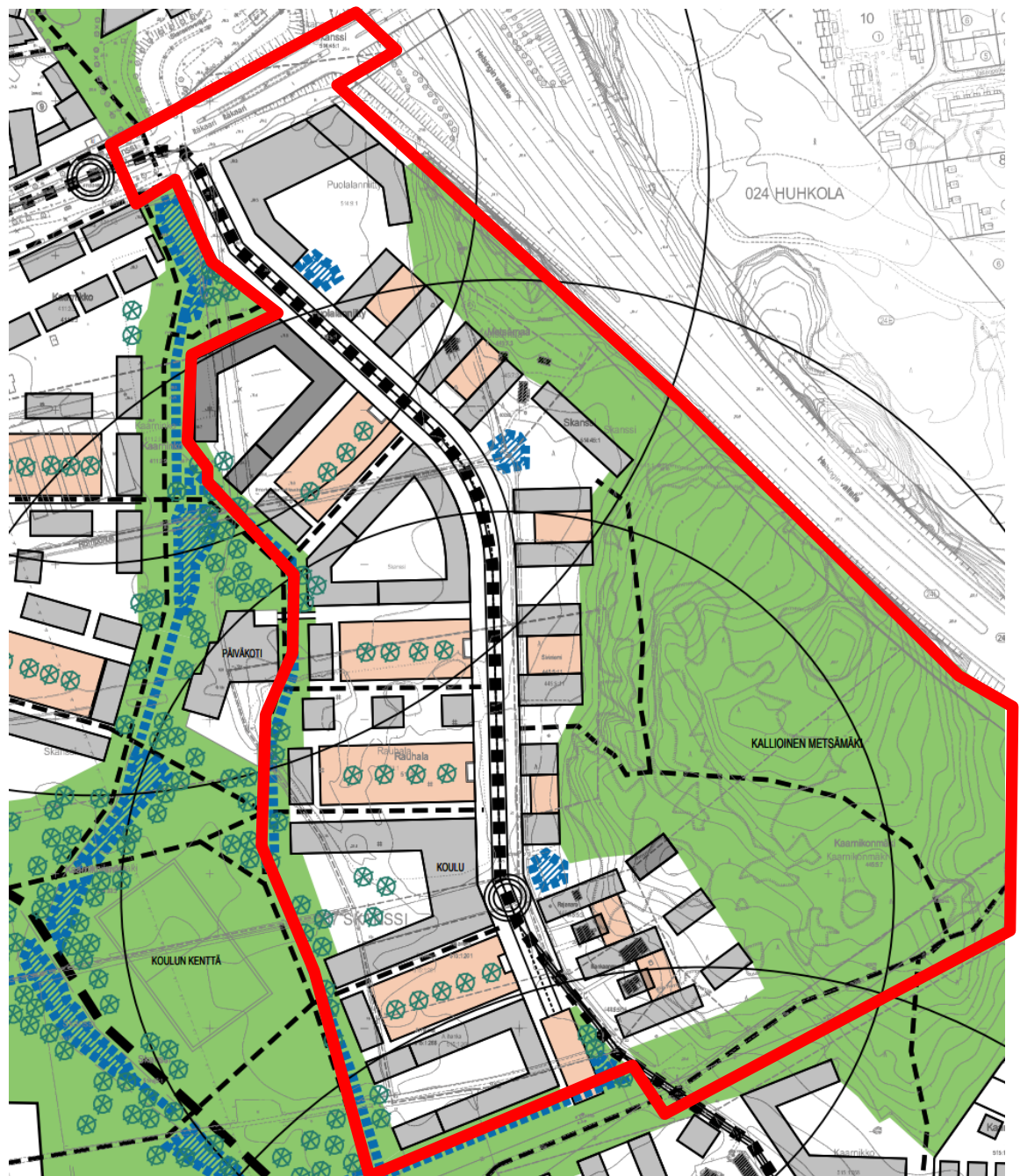
Skanssin kaupunginosaan on Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittu yleissuunnitelma. Skanssin kaupunginosan strategisen hankkeen käynnistyttyä Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava on todettu tehokkuudeltaan riittämättömäksi tehokkaan joukkoliikenteen kannalta. Rakennettavuusselvityksen valmistuttua

osayleiskaava on todettu myös pohjaolosuhteiltaan vaikeaksi ja kalliiksi toteuttaa. Tämän vuoksi Skanssin yleissuunnitelma poikkeaa osayleiskaavasta tehokkuutensa, liikennejärjestelyensä ja aluerajausten osalta.

Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman ohjeellisena yleiskaavoituksen ja asema-kaavoituksen pohjaksi sekä tavoitetasoksi 13.10.2014 (§ 392) seuraavin täsmennyksin:

- Alueen läpikulkua ei saa estää siten, ettei läpikulkua voida tarvittaessa tulevaisuudessa järjestää.
- Ohjelmassa / suunnittelussa määritetään päiväkotien sijainti, ei oteta kantaa järjestämistapaan.

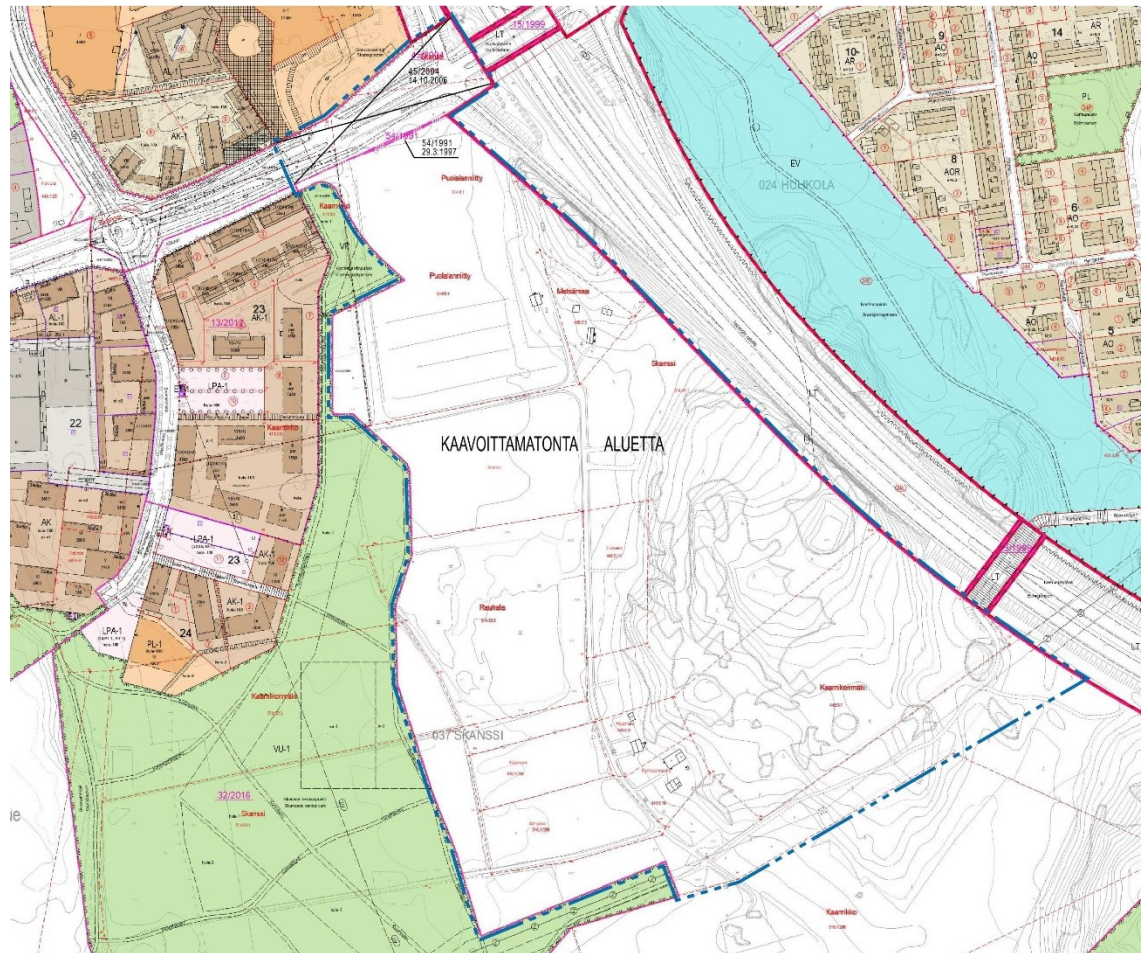
Alueen yleiskaava tarkistetaan koko kaupungin yleiskaavan tarkistamisen yhteydessä. Skanssin yleissuunnitelmassa on esitetty Itä-Skanssin kaava-alueen läpi kulkeva joukkoliikennepainotteinen katu, jonka varrelle sijoittuu asuin-, liike- ja palvelurakentamista. Itäreuna on osoitettu säilytettäväksi kallioiseksi metsäksi.



Kuva 12 Ote Skanssin täsmennetyistä yleissuunnitelmasta, kaava-alueen rajaus suuntaa antava.

3.2.6 Asemakaava

Alue on Itäkaaren katualuetta lukuun ottamatta asemakaavoittamatonta aluetta. Itäkaaren alueella voimassa oleva asemakaava 45/2004 on tullut voimaan 14.20.2016 ja asemakaava 54/1991 on tullut voimaan 29.3.1997. Asemakaavoitettu alue on osoitettu katualueena.



Kuva 13. Ote ajantasa-asetuksesta. Suurin osa kaava-alueesta on kaavoittamatonta aluetta. Pohjoisosassa Itäkaaren alueella on osia kahdesta eri asemakaavasta.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 8.9.2021.

3.2.9 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Koulutarveselvitys

Skanssin alueen koulutarpeita on käsitelty läpi Skanssin kaupunginosan kehityshankkeen laatien virkamiestyönä koulu- ja päiväkotitarveselvityksiä alueen suunnittelun ja mitoituksen tueksi.

Viimeisimpänä Skanssin koulutarpeet on otettu osaksi valmistelussa olevaa Itä-Turun kouluverkkoselvitystä. Kouluverkkoselvityksen valmistelun ohella Turun kaupunginhallitus on tehnyt periaatelinjauksen Lauste-Skanssi-alueen kouluverkkoratkaisusta:

Turun kaupunginhallitus on tehnyt periaatelinjauksen Lauste-Skanssi alueen kouluverkkoratkaisusta 5.10.2021 § 456. Päätös oli, että Lauste – Skanssin alueen kouluverkon osalta edetään Karhunaukion yhtenäiskoulun suunnitteluun. Periaatepäätös pitää sisällään, että Lausteen alakoulun ja Vasaramäen yläkoulun tilat korvataan Poropuiston / Karhunaukion alueelle suunniteltavalla kouluhankkeella, jonka mitoituksessa huomioidaan myös Skanssin alueen koulutarpeet ja jonka mitoituksen lähtökohtana on 700 oppilaan yhtenäiskoulu. Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että

- *Karhunaukion yhtenäiskoulun mahdollistava asemakaavanmuutosprosessi käynnistetään ja hanke sisällytetään kaavoitusohjelmaan,*
- *Lausteen koulun tilatarveselvitys päivitetään vastaamaan Karhunaukion yhtenäiskoulun tarpeita ja saatetaan käsittelyyn mahdollisimman pian ja*
- *Itä-Turun muu kouluverkkoselvitys täydennettynä vapaa-ajan palveluilla valmistellaan erikseen päätöksentekoon huomioiden Karhunaukion hankkeen vaikutukset kokonaisuuteen.*

Skanssin infrarakentamisen yleissuunnitelmat ja rakennussuunnitelmat

Skanssin kaupunginosaan on laadittu katujen, kevyen liikenteen väylien, puistojen sekä vesihuollon yleissuunnitelmat. Yleissuunnittelun tavoitteena on ollut varmistaa Skanssin yleissuunnitelmassa esitettyjen tilavarauksien riittävyys, tuottaa periaateratkaisut katujen rakenteille, selvittää vesihuollon liitospisteet ja reitit sekä laatia alueiden katu- ja vesihuollon investointikustannusarviot.

Yleissuunnittelun tavoitteena on ollut suunnitella Skanssista ekologinen, kestävän kehityksen mukainen kaupunginosa, jossa on panostettu erityisesti joukkoliikenteeseen, energiatehokkuuteen, tietotekniikan tuomiin mahdollisuuksiin rakennetussa ympäristössä ja hulevesien hyödyntämiseen osana virkistysalueita.

Asemakaavoituksen ohella Itä-Skanssin alueelle on laadittu Vallikadun osalle kadun- ja vesihuollon rakennussuunnitelmat. Rakennussuunnitelmia tulee tarkistaa tarvittaessa kaavaehdotuksen ja päivittyneiden tavoitteiden mukaisiksi esimerkiksi pyöräväylien, suojateiden ja henkilöautojen kääntöpaikkojen osalta.

Skanssin hulevesisuunnitelma

Skanssiin on laadittu infran yleissuunnittelun ohella kaupunginosatasoinen hulevesisuunnitelma FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n toimesta vuonna 2015. Työssä on laadittu alueelle hulevesisuunnitelma maankäytön yleissuunnitelman pohjalta. Työn tavoitteena on ollut tarkastella muuttuvan maankäytön vaikutuksia hulevesien muodostumiseen. Työssä arvioidaan hulevesien hallinnan tarvetta ja esitetään kokonaisvaltaiset hallintaratkaisut ja niiden mitoitukset sekä kustannusarviot. Lisäksi työssä on esitetty suunnitelmat rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan ja annettu suositukset hulevesien hallinnan kaavamerkinnoiksi.

Suunnittelualueelle esitetään monivaiheista ja hajautettua hulevesien hallintajärjestelmää, jolla tavoitellaan sekä hulevesien laadun että määrän tehokasta hallintaa. Hallintaketju alkaa kortteleiden sisälle hajautetuista järjestelmistä, kuten viherpainanteista ja sadepuutarhoista, joista hulevesien hallinta jatkuu yleisillä alueilla rakennettavilla hulevesiä viivytävillä tulvatasanteilla. Velvoittavia korttelikohtaisia hulevesijärjestelmiä ei esitetä erillispientaloalueille.

Korttelikohtaisten hulevesijärjestelmien mitoituksessa päädyttiin mallinnustulosten perusteella esittämään asuinkerrostalokortteleiden ja muiden tiivisti rakentuvien korttelialueiden osalta tilavuutta $1 \text{ m}^3 / 100$ vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Yleisien alueiden hulevesien tulvatasanteet mitoitetaan mallinnustuloksien perusteella kerran 100 vuodessa toistuvalla tilanteella, sillä suunnittelualueella ei ole kunnollisia tulvareittejä, joita pitkin johtaa tulvavedet pois alueelta. Väljästi rakennetuille asuinalueille, kuten AO-alueille tonttikohtaiset hulevesien hallintatoimenpiteet ovat vain suosituksia ja koskevat lähinnä kattovesien hallintaa ja läpäisevien päällysteiden suosimista. Korttelikohtaisten järjestelmien tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niistä on oltava hallittu ylivuoto yleisen alueen johtamisreiteille tai viivytysjärjestelmiin. Korttelikohtaisten viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä kuitenkaan alle puolessa tunnissa.

Luontoselvitykset

Itä-Skanssin asemakaava-alueelle on laadittu asemakaavataso luontoselvitys Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:n toimesta vuonna 2018. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön.

Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppisiä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienvesiä, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä alueita, uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita. Selvityksen liito-oravahavainnot tukivat alueella aikaisemmin tehtyjä havaintoja. Muita maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja ei löytynyt.

Skanssin peltoalueelle on laadittu viitasammakkoselvitys kesällä 2021 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksessä ei havaittu viitasammakoita.

Meluselvitys

Itä-Skanssin asemakaava-alueelle on laadittu asemakaavataso meluselvitys Sweco Infra & Rail Oy:n toimesta vuonna 2022. Työn tarkoituksena oli selvittää asemakaavan mukaisen rakentamisen melusuojausta vaativat kohteet.

Selvityksessä tutkittiin kahta skenaariota. Toisessa melutilanne mallinnettiin tilanteessa, jossa kaikki asemakaavan mukainen rakentaminen on valmistunut ja toisessa mallinnus suoritettiin ilman K-1-korttelin rakentamista. Molemmissa skenaarioissa tutkittiin sekä päivä- että yöajan melutaso.

Kaavassa asetettujen melumääräysten pohjana käytettiin jälkimmäistä, ilman K-1-korttelin rakentamista olevaa tilannetta. Syynä tähän on se, että toimistorakentamisen toteutusaikatauluja on vaikeampi ennustaa kuin asuinrakentamisen aikataulua, mutta myös se, että K-1-alueen rakentamista ei ole sidottu tiukkoihin rakennusaloihin asuinkorttelien tapaan.

Skanssin energialiite

Turun kaupunki kehittää Skanssin aluetta uutena asuinalueena, jossa pyritään kehittämään uudenlaisia energian tuotannon, käytön ja seurannan ratkaisuja. Alueella kehitetään rakennuskohtaisten ratkaisujen lisäksi myös alueellisia uusia energiaratkaisuja, kuten matalalämpöistä kaukolämpöverkkoa Turku Energian toimesta. *Skanssin energialiitteen* tavoitteena on varmistaa, että Skanssin alueella voidaan helposti pilotoida sekä ottaa käyttöön energiantuotusta vähentäviä ja vähähiilistä energiantuotantoa tukevia uusia ratkaisuja.

Tavoitteena on saavuttaa parempi kokonaisenergiatehokkuus paremman energiankulutuksen seurannan ja ohjauksen keinoin. Energiankulutusta kyetään vähentämään automaattioratkaisuilla ja etäohjauksella, joka mahdollistaa myös huipputehontarpeiden hallinnan kysyntäjoustoon osallistumisella. Uusiutuvan energian tuotantolaitteistolle tehtävät tilavaraukset mahdollistavat järjestelmien asentamisen rakennuksen käyttöönoton jälkeen. Näin pystytään vähentämään energiantuotannosta johtuvia ympäristövaikutuksia. Mahdollisuus kaksisuuntaiseen energiakauppaan parantaa paikallisen energijärjestelmän kannattavuutta, kun tuotanto ylittää oman kulutuksen.

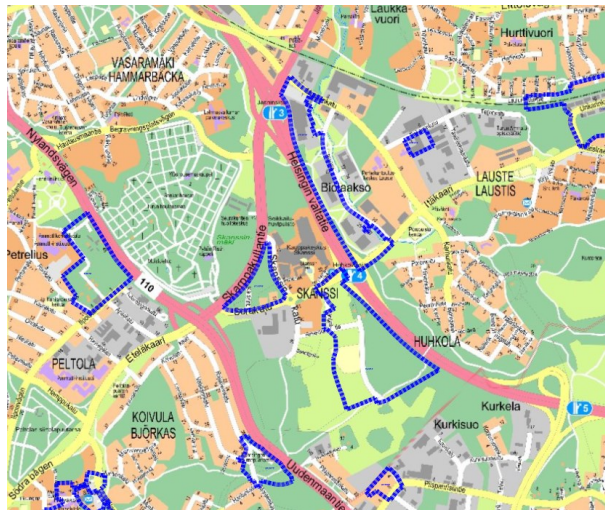
Skanssin energialiite on sopimusliite, jolla sovitaan tavoista, joilla osapuolet edistävät uusiutuvan ja kierrätetyn energian käyttöä, veden ja energiakulutuksen tehokkuutta sekä kaksisuuntaista energiakauppaa Skanssin alueella. Energialiitteessä on määritelty ehtoja edellä mainittujen tavoitteiden edistämiseksi. Energialiitettä sovelletaan, kun Turun kaupunki luovuttaa omistamiaan maa-alueita rakennuttajille sekä yksityisten maanomistajien kanssa laadittavien maankäyttösopimusten yhteydessä.

Energialiitteen ehdot on jaettu kahteen luokkaan:

- Vaatimukset: rakennuttajalta vaadittavat toimenpiteet ja toteutukset.
- Valinnaiset: sopimusliitteen hengen mukaiset asiat, joiden toteuttaminen on vapaaehtoista. Ehdot ovat keskenään eriarvoisia ja ne pisteytetään hankekohtaisesti kohdan toteuttamisesta aiheutuviin lisäkustannuksiin perustuen. Rakennuttajan tontinluovutuskilpailun yhteydessä ilmoittamat sitoumukset Valinnaiset-kohdian täyttämiseen voidaan huomioida tontin luovutuskilpailun kokonaisarvioinnissa.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Skanssissa on vireillä Skanssin kolmion asemakaava- ja asemakaavanmuutos (21/2018). Lisäksi lähistöllä on vireillä Biolaakson tilaa vaativat kaupat asemakaavanmuutos (25/2014), Kaupunginpuutarhan alueen asemakaavanmuutos (6/2018) sekä Kaarningon pumppaamon asemakaava ja asemakaavan muutos (20/2015) sekä Kaarinan puolella Piispanristillä Nuolikadun varrella asemakaavanmuutos.



Kuva 14 Ote opaskartasta, jossa on näkyvillä lähiympäristön vireillä olevat kaava-alueet.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimuksen yhteydessä tulee hyödyntää Skanssin energialiitettä tai muilla tavoin sopia sitä vastaavien vaatimusten täyttymisestä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu Skanssin yleissuunnitelmaan (Kh 13.10.2014 (§ 392)) ja Skanssin tavoitteisiin (5.11.2012 § 509). Asemakaava on keskeinen Skanssin kaupunginosan tavoitteiden toteuttamisen kannalta. Asemakaavan toteuttaminen on myös tärkeää Skanssin alueen infrarakentamisen osalta, sillä se mahdollistaa Skanssin keskuspuiston kaava-alueen läpi kulkevan siirtoviemäriin siirtämisen Itä-Skanssin asemakaavassa kaavoitettavaan katulinjaan, pois puisto- ja hulevesirakenteiden tieltä. Tavoitteena on päästä rakentamaan alueen infraa vuonna 2023.

4.2 Osalliset

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

Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry sekä Meidän Turku – Vårt Åbo ry (huom. yhdistys sittemmin lopettanut toimintansa).
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne (huom. palvelukokonaisuuden nimet päivittyneet)

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Itä-Skanssiin suunnitellaan monipuolinen, vetovoimainen ja kestävä kehityksen periaattein toimiva alue noin 2 300 asukkaalle, työpaikkoja sekä palveluita.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Turun kaupungin tavoitteet

Turun kaupunki on kaupunginhallituksen päätöksellä asettanut Skanssin kaupunginosalle tavoitteet (Kh 5.11.2012 § 509). Itä-Skanssin asemakaava on Skanssin kaupunginosan tavoitteiden kannalta tärkeä kaava. Kaava on tärkeässä roolissa kaupunginosan tavoitteiden toteutumisen osalta sekä määrällisten (esim. asukasmäärä ja palvelut) että laadullisten tavoitteiden osalta.

Yksityisten maanomistajien tavoitteet

Kaava-alueen yksityiset maanomistajat ovat asettaneet omistamilleen maille tavoitteita rakennusoikeuden määrään liittyen. Kaavaehdotuksen eri vaihtoehtoja ja tavoitteiden toteuttamisen keinoja on käyty läpi yksityisten maanomistajien kanssa kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Luonto ja ympäristö

Tavoitteena on säilyttää kaava-alueen kalliainen, liito-oravien elinympäristönä toimiva metsäinen mäki mahdollisimman laajasti rakentamattomana.

Rakennettavuus

SM Maanpää Oy on tutkinut maaperän rakennettavuutta vuonna 2013. Suunnittelualue on kallioselännettä sekä harjun ja kallioselänteen välistä tasaista savikkoa, jonka maan pinta on noin +19 metriä merenpinnan yläpuolella. Savikerroksen paksuus alueella on 10...20 metriä.

Alue on selvityksessä maaperän perusteella jaettu viiteen eri alueeseen (kuva 15). Itä-Skanssin kaava-alueen rakennettavuus sijoittuu luokitusalueille I, IIA ja III. Selvityksen mukaan luokitetuilla alueilla tulee huomioida seuraavat asiat:

Alue I: Savikerros on ohut (alle 2 m). Asuinrakentamisessa huomioitavaa:

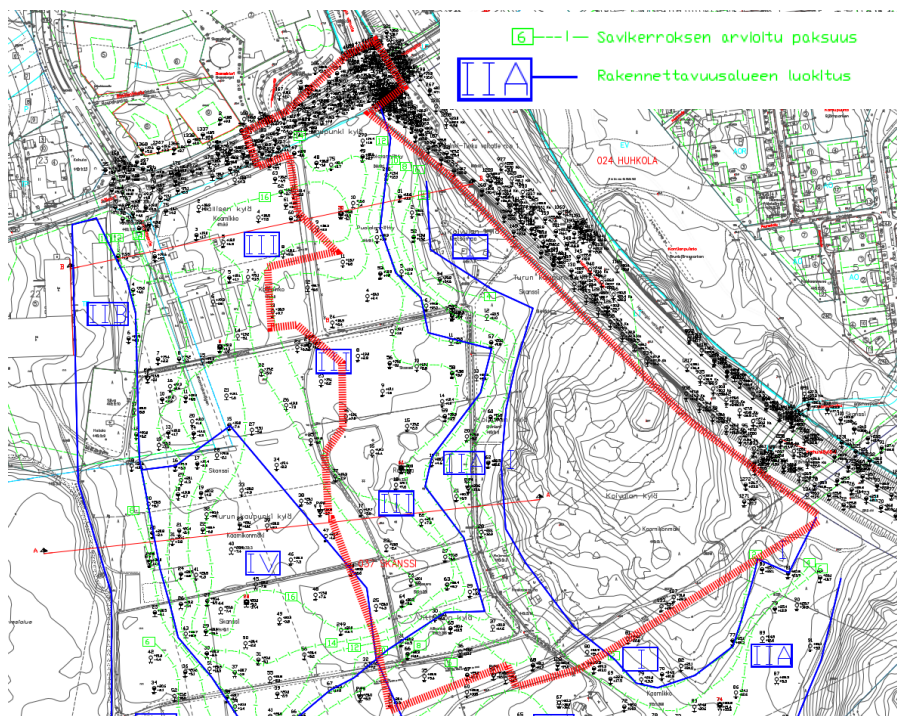
- Rakennukset voidaan pääosin perustaa anturoilla moreenille.
- Maapohjan kantavuus tai painuminen ei rajoita rakentamista.
- Piharakenteissa ja kunnallistekniikan liittymissä on huomioitava savikerrostuman painumat ja siirtymärakenteet.

Alue IIA: Savikerroksen paksuus on alle 10 metriä. Pohjakerrostuma on ohut (alle 5 m) ja pohjavesi lievästi paineellista. Asuinrakentamisessa huomioitavaa:

- Rakennukset perustettava tukipaaluilla.
- Kevyet rakenteet (aidat, varastot, katokset) voidaan perustaa saven varaan painuviksi. Rakenteet erotetaan selvästi paalutetuista rakennuksista.
- Rakennukset voidaan suunnitella tavanomaisiksi.
- Kunnallistekniikan liittymät suunniteltava huolellisesti huomioiden painumat ja pohjanvahvistukset.

Alue III: Savikerroksen paksuus on 10...20 metriä. Pohjakerrostuman paksuus alle 5 metriä. Rakentamisessa huomioitavaa:

- Asuinrakennukset perustetaan tukipaaluilla.
- Rakennukset olisi suositeltavaa rakentaa suorakaiteen muotoisiksi ja vähintään kaksi-kerroksiksi. Tällöin pohjarakennuskustannus / m² tulisi edulliseksi.
- Kunnallistekniikan liittymät suunniteltava huolellisesti huomioiden painumat ja pohjanvahvistukset.



Kuva 15 Ote pohjatutkimuspiirustuksesta. Piirustukseen on merkitty savikerroksen arvioitu paksuus sekä rakennettavuusalueen luokitus. Kaava-alueen sijainti on merkitty kuvaan ohjeellisesti punaisella viivalla.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 17.6.2014 § 206.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilläolosta on ilmoitettu Turun kaupungin kaavoituskatsauksessa 2014–2020. Vuodesta 2021 eteenpäin vireillä olevat kaavat ovat esillä Turun kaupungin kaavahaussa (<https://www.turku.fi/kaavahaku>). Ilmoitus vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 18.6.2015.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Itä-Skanssin 28.5.2015 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 13 mielipidettä, joista osassa oli useampia allekirjoittajia.

Itä-Skanssin kaava-alueen yksityinen maanomistaja toivoo tonttiensa tammien säilyttämistä. Kaavaluonnosta on katulinjauksen osalta muokattu yleissuunnitelman jälkeen niin, että puiden säilyttäminen on mahdollista. Maanomistajan kanssa on käyty vuoropuhelua läpi kaavahankkeen. Maanomistajan tavoitteet kiinteistönsä kehittämisen osalta ovat muuttuneet kaavahankkeen kuluessa.

Lähialueen maanomistaja toivoo kaava-alueen laajentamista etelään omille ja kaupungin maille. Yleissuunnitelman mukaisesti eteläisempi alue tukeutuu kuitenkin liikenteellisesti liikenneverkkoon etelämpää ja se on tarkoitus kaavoittaa omana kokonaisuutenaan myöhemmässä vaiheessa. Kaavoitettavaa aluetta ei ole laajennettu mielipiteen perusteella.

Lisäksi useat lähialueen asukkaat ovat laatineet suunnilleen samansisältöisiä mielipiteitä, joissa perustellusti vaadittiin liittymäjärjestelyjen parantamista Nurkkalankadulta ja Piispanristinkadulta Uudenmaantielle. Alueelta jouduttiin aiemmin ajamaan hankalasti ja liikenneturvallisuutta vaarantaen kevyen liikenteen reittiä pitkin Piispanristintielle. Alue ei kuitenkaan liity Itä-Skanssin alueeseen. Liittymäasia ja mielipiteet on viety tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun sekä Kiinteistöliikelaitokselle ja asiaa on edistetty muussa yhteydessä.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Itä-Skanssin asemakaavaluonnos on tehty kaupunginhallituksen hyväksymän Skanssin yleissuunnitelman periaatteiden mukaisesti. Luonnoksessa on osoitettu asuinrakentamista 108 600 kerrosneliömetrin verran, mikä vastaisi 2 200 asukasta (asumisväljyys 50 m² / asukas). Kaupunkikuvallisesti alueella pyritään toiminnoiltaan, rakennustyypeiltään ja omistusmuodoiltaan sekoittuneeseen rakenteeseen, jossa erityyppiset rakennustyyppit muodostavat vaihtelevan hallitun kokonaisuuden. Kerrosluvut vaihtelevat kolmen ja kahdentoista välillä. Yhteisöllisyyttä edistäviä yhteistiloja saa rakentaa sallittua rakennusoi-keutta ylittäen.

Liikenne ja liikennemelu

Kaavaluonnoksessa on varauduttu raitiotieselvityksen mukaiseen katualueiden mitoittamiseen ja pysäkkeihin. Samat pysäkkipaikat sopivat myös linja-auton runkolinjalle. Kävelyn ja pyöräilyn verkostot tukevat pysäkkien, kauppakeskuksen ja koulun sijaintia. Luonnoksen pysäköintiperiaatteena on, että noin puolet autopaikoista olisi rakenteellisia. Yhteiskäyttöautojärjestelmillä voidaan vähentää autopaikkojen tarvetta. Alue on Helsingin val-

tatien liikennemelualuetta ja alueelle laaditaan meluselvitys kaavaehdotuksen perusteella.

Koulut ja päiväkodit

Koulutarveselvityksen mukaan Itä-Skanssin kaava-alueelle varataan tila yhtenäiskoululle sekä yhdelle päiväkodille. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 14 500 k-m² koulun ja päiväkodin rakentamiseen. Lisäksi mahdollistetaan päiväkotien rakentaminen myös muihin kiinteistöihin.

Työpaikat

Luonnoksessa osoitetaan työpaikkoja erityisesti asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle (AL) sekä yleisten rakennusten korttelialueelle (Y-1).

Hulevedet

Hulevesien osalta pyritään noudattamaan periaatetta, jonka mukaan puolet kiinteistön hulevesien viivytyksestä järjestetään kiinteistön alueella ja puolet alueen virkistysalueilla. Virkistysalueilla tavoitteena on luoda viihtyisä ympäristö, jossa hulevedet rikastuttavat aluetta ja tekevät siitä viihtyisämmän. Myös hulevesien hyödyntämiseen pyritään esimerkiksi kaupunkiviljelyn keinoin. Yksikerroksisiin rakennuksiin ja rakennusosiin tulee toteuttaa viherkatto. Myös lähilumenkaatopaikat huomioidaan suunnittelussa.

Virkistysalueet

Kaavaluonnokseen sisältyi osa Skanssin keskuspuiston alueesta. Alue on kuitenkin Itä-Skanssin luonnoskäsittelyn jälkeen otettu kaavoitettavaksi erillisellä asemakaavalla (Skanssin keskuspuisto 32/2016). Metsäinen kalliomäki on kaavaluonnoksessa merkitty osittain virkistysalueeksi.



Kuva 16 Ote kaavaluonnoksesta.

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 26.5.2015 § 174.

Luonnosvaiheen käsittelyn jälkeen kaava-alueen rajausta on muutettu ja länsiosan puistoalueet on kaavoitettu erillisessä asemakaavassa Skanssin keskuspuisto 32/2016.

4.4.6 Mielenpitoet kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Tulevaan asemakaavaan tulee lisätä:

- sähkönjakelun muuntamopaikka, ET-alue 10 m x 5 m
- sähkönjakelun maanalaisen sähköjohdon rasitealue, leveydeltään kolme metriä

LIITE: Karttakopio alueesta, johon on merkitty ET-alue ja sähköjohtorasitealue

Kaavoituksen vastine:

Mielenpiteessä esitetty muuntamopaikka oli ristiriidassa alueen muiden suunnitelmien kanssa. Alueelle tarvittaville muuntamoille on yhteistyössä Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa etsitty sopivat paikat ja ne on merkitty kaavakartalle ET-korttelialueina tai osa-alue-merkintöinä. Sähkönjakelun maanalaisen sähköjohdon rasitealue sijoittuu kaavaehdotuksessa katualueelle, joten sitä ei ole tarpeen erikseen merkitä rasitemerkinnällä.

4.4.7 Osallistuminen ja yhteistyö

Itä-Skanssin asemakaava on ollut vireillä vuodesta 2014 lähtien. Tuona aikana kaavan etenemistä ja sisältöä on käsitelty Skanssin kaupunginosan ”yhteiskehittämisfoorumeissa”, joita on järjestetty vuosien saatossa useampia. Skanssin yhteiskehittämisfoorumien kuudes tapaaminen keskiviikkona 25.9.2019 toimi myös virallisena kaavojen esittelytilaisuutena, josta ilmoitettiin kuulutuksella.

Eri viranomaisten kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä kaavan valmisteluun liittyen niin Turun kaupungin sisäisesti kuin ulkoistenkin yhteistyötahojen kanssa. Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.5.2014. Lisäksi kaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa 11.9.2018.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Itä-Skanssin asemakaava noudattaa rakenteeltaan Skanssin yleissuunnitelmaa. Kaavan perusratkaisussa alueen pääkatu (Vallikatu) kulkee etelä-pohjoissuunnassa alueen läpi korttelialueiden sijoituessa sen varrelle molemmin puolin. Itäreunan metsä säilytetään rakentamattomana metsäalueena. Perusratkaisu on pysynyt samana läpi suunnittelu-prosessin. Kaavasta on kuitenkin laadittu luonnoskäsittelyn jälkeen useita erilaisia vaihtoehtoja. Merkittävimpänä suunnittelukysymyksenä on ollut se, minkälaista asuinrakentamista alueelle tullaan sijoittamaan. Lähtökohtana on koko ajan ollut pääasiassa kerrostaloihin keskittyvä ratkaisu, mutta erityisesti rakennusten tarkemman sijoittelun, kaupunkikuvallisten ratkaisuiden ja pysäköintiratkaisuiden osalta on laadittu erilaisia vaihtoehtoja. Verrattuna luonnosversioon kaava-alueelle on sijoitettu 12 % enemmän rakentamista, mutta samalla metsänä säilyvän alueen pinta-ala on 37 % suurempi.



Kuva 17 Ote kaavaehdotuskartasta.

Kaavaehdotuksessa asuinkorttelit ovat pääasiassa kerrostalokortteleita. Asuinkerrostalot sijoittuvat joko umpikortteleihin tai Vallikadun varren lamellitalokortteleihin. Yksi puiston laidalle sijoittuvista umpikortteleista on ulkomuodoltaan pyöreä. Erityisesti asuinkerrostalojen osalta pyritään kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen ja toiminnoiltaan sekoittuneeseen rakentamiseen. Kerrostaloasumisen lisäksi kaavassa osoitetaan kaksi korttelialuetta pientalorakentamiselle sekä yksi korttelialue liike- ja toimistorakentamiselle. Auto- ja pyöräpaikat sijoitetaan lähes kokonaan rakennuksiin (talousrakennukset, pihakannet, pysäköintirakennukset).

Koulu- ja päiväkotikorttelin sijaintia ja laajuutta on tutkittu luonnoskäsittelyn jälkeen tarkkaan. Luonnoksessa päiväkodille ja koululle esitetyt erilliset rakennuspaikat on päätetty yhdistää ja alueelle suunniteltiin pitkään monitoimitalon rakentamista. Skanssin keskuspuiston asemakaavan yhteydessä kaavoitettiin lisäksi päiväkodille yksi erillinen rakennuspaikka Skanssinkadun päähän. Yleisten rakennusten korttelialueen mitoitus perustuu toisaalta alueella eri vaiheissa laadittuihin koulu- ja päiväkotitarveselvityksiin, mutta

huomioi myös uusimmat päätökset Skanssin koulupalveluiden toteuttamisesta pääasiassa Itä-Skanssin kaava-alueen ulkopuolelle. Ehdotettava sijainti perustuu alueen yleissuunnitelmaan ja alueelle laadittuihin erillistarkasteluihin koulun ja liikuntapuiston sijoittamiseksi.



Kuva 18 Pelkistetty ote kaavan havainnekuvasta. Kaavan rakenne on varsin selkä: kaavan pääkadun molemmille puolille sijoittuu asuinkortteleita, jonka lisäksi kaava-alueen keskellä on yleisten rakennusten korttelialue ja pohjoisosassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

4.4.9 Lausunnot

18.11.2021 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta, ympäristönsuojelusta, vapaa-ajan liikuntapalveluista ja vapaa-ajan museopalveluista (Turun museokeskus).

Lausunnon jättivät Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, vapaa-ajan liikuntapalvelut ja vapaa-ajan museopalvelut (Turun museokeskus).

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Lausunnossa on esitetty muutoksia kahteen rakennusmassaan sijoitettuun muuntamovaraukseen. Toisen sijaintia esitetään muutettavaksi ja toista esitetään toteutettavaksi puistomuuntamona. Lisäksi lausunnossa esitetään muutoksia ET-1-korttelialueen määräyksiin alueen ympäristörakentamisen ja ylläpidon suhteen.

LIITE: Kaavakartan päälle tehtyjä huomioita muuntamoihin liittyen.

Kaavoituksen vastine:

Muuntamoiden sijainnit on päivitetty lausunnon ja sen jälkeen käydyn viestinvaihdon perustella. ET-1-alueen määräyksistä on poistettu ympäristörakentamiseen ja ylläpitoon liittyvät lauseet.

Turku Energia Lämpö Oy:

Lausunnossa annettiin tiedoksi kaukolämmön yleissuunnitelma Itä-Skanssin alueelle.

LIITE: Kaukolämmön yleissuunnitelma Itä-Skanssin alueelle.

Kaavoituksen vastine:

Yleissuunnitelma ei ole ristiriidassa kaavoituksen kanssa.

Turun Vesihuolto Oy:

Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Lausunnon mukaan kaavassa esitetyt ratkaisut edellyttävät tonttien välistä sopimista pelastusjärjestelyistä. Nostopaikkoja on myös tarpeellista voida sijoittaa kadulle. Lisäksi toivotaan kaavan liitteeksi tarkempaa selostusta pelastusjärjestelyistä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavakartan määräyksien otsikon Yhteisjärjestelyt alla olevaan määräykseen yhteisjärjestelyistä sopimisesta on täydennetty, että korttelialueilla on sallittava yhteisjärjestelyt pelastusteiden, nostopaikkojen ja muiden pelastusjärjestelyiden osalta. Kaavan liitteeksi on lisätty karkea pelastusjärjestelykaavio otsikon 5.2.4 Paloturvallisuus alle.

Varsinais-Suomen liitto:

Kaavaehdotusta luonnehditaan huolellisesti valmistelluksi ja erityisesti hulevesien huomiointi nostetaan esiin. Lausunnossa esitetään kuitenkin huoli moottoritien viereen rakennettavan kaupunginosan mahdollisesta heikosta kannustavuudesta kestävien liikku- mistapojen käyttämiseen.

Lisäksi lausunnossa kiinnitettiin huomiota epäselvyyksiin enimmäisrakennusoikeuden määrästä ja vanhentuneisiin tietoihin maakuntakaavatilanteesta.

Kaavoituksen vastine:

Kestävään liikkumiseen on kannustettu asemakaavassa monin keinoin: Kävelyn ja pyöräilyn reittejä on enemmän kuin autoliikenteen reittejä, alueelle on kaavoitettu lähipalveluita, pyöräpaikat tulee toteuttaa vähintään yhtä laadukkaina kuin autopaikat, kaava-alueelta on yhteys mm. uudelle Uudenmaantien baanalle ja Vallikadulla on varauduttu pikaraitiotien rakentamiselle.

Kestävän liikkumisen edellytyksiä on vielä nähtävillä olon jälkeen parannettu lisäämällä poikittainen pyöräily-yhteys Huhkolasta Harittuun kulkevan ulkoilureitin rinnalle.

Kaavaselostuksessa ja tilastolomakkeessa esiintyvät rakennusoikeusluvut ja maakuntakaavatilannetta koskeva osio kaavaselostuksessa on tarkistettu.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Lausunnossa kaavaehdotusta luonnehditaan huolellisesti laadituksi. Huomiota kiinnitetään kuitenkin yksittäisiin asioihin luonnonsuojeluun, pohjavesiin ja liikennemeluun liittyen.

Luonnonsuojelun osalta virkistysreittien sijoittumisesta metsään ei selviä mikä reiteistä on uusi, mikä nykyinen. Yksi karttaan merkityistä reiteistä kulkee erään huomioon otettavan lajin (tarkka laji piilotettu, *Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24 kohta 14*) pesän vieritse. Liito-oravan kulkuyhteyksien säilymisestä kaakon suuntaan toivotaan tarkempaa arviota, kuten myös alueen viherryttämiseen liittyvien uhanalaisten kasvilajien nimikkeistä.

Pohjavesistä toivotaan seurantaa kaava-alueella ja tuloksia lähetettäväksi ELY-keskukselle.

Liikennemelun osalta ELY-keskus toteaa, että tienpitäjä ei vastaa mahdollisen melusuojauksen toteuttamisesta olemassa olevan maantien melualueelle syntyvän maankäytön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Metsään sijoittuvista virkistysreiteistä uusi on ainoastaan metsän länsireunassa kulkeva pohjois-eteläsuuntainen yhteys. ELY-keskuksen esittämän huomioon otettavan lajin pesä on tunnistettu kaavan valmistelussa, eikä sen lähistölle ole osoitettu uusia virkistysreittejä. Alueen kasvavan asukasmäärän myötä lisääntyvä virkistyskäyttö voi kuitenkin vaikuttaa häiritsevästi metsän lajistoon, joten länsireunan uuden polun linjaaminen maastoon jättää virkistyskäytön painetta laajemmalle alueelle. Kaavaselostusta on täydennetty arviolla metsän lisääntyvän virkistyskäytön vaikutuksista.

Liito-oravan kulkuyhteyksissä kaakon suuntaan ei tapahdu muutoksia. Selostusta on tarkennettu tältä osin. Uhanalaisten kasvien käyttäminen viherryttämisessä liittyy Skanssin biodiversiteettipuistoon, joka ei sijaitse Itä-Skanssin kaava-alueella. Tarkemmat päätökset alueelle tulevista kasvilajeista tehdään biodiversiteettipuistohankkeen yhteydessä. Laajemmassa mittakaavassa uhanalaisten lajien ja niiden isäntäkasvien käyttämistä viherryttämisessä selvitetään Luonnon monimuotoisuusohjelman valmistelussa.

Pohjaveden tasoa on seurattu alueella jo vuosien ajan ja seuraamista jatketaan kaavan valmistumisen jälkeen. Tieto on lisätty myös kaavaselostuksen kohtaan 6.4. Toteutumisen seuranta. Skanssin alueen pohjaveden mitauspisteiden tiedot lähetetään jo nykyisin ELY:lle tiedoksi.

Melututkimuksen perusteella tarvetta melumuurin rakentamiseksi moottoritien varteen ei ole, vaan sallittu melutaso voidaan saavuttaa muilla keinoin.

Vapaa-ajan liikuntapalvelut:

Lausunnossa todetaan, että koska Skanssiin ei enää suunnitella monitoimitaloa, Skanssin keskuspuistoon ei tarvita täysikokoista jalkapallokenttää, pituushyppypaikkaa tai juoksusuoraa, mutta pienemmälle pelikentälle on tarvetta.

Kaavoituksen vastine:

Skanssin keskuspuistoa koskevat muutokset otetaan huomioon puisto-suunnitelman päivityksen yhteydessä.

Vapaa-ajan museopalvelut (Turun museokeskus):

Ei huomautettavaa.

4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2021 - 11.1.2022 ja siitä jätettiin 2 muistutusta.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry:

Muistutuksessa toivotaan kiinnitettävän paremmin huomiota liito-oravan suojeluun. Kaavaan toivotaan merkintöjä liito-oravien kulkuyhteyksille, jotta niiden säilyminen saadaan varmistettua. Muistutuksessa esitetään myös tarkennuksia luo-1- ja VM-1-kaavamääräykseen ja toivotaan arviota metsän lisääntyvän virkistyskäytön vaikutuksista. Lisäksi huomautetaan, että luontoselvityksessä käytetty uhanalaisuusarvio on vanhentunut.

Kaavoituksen vastine:

Liito-oravan kulkuyhteydet on varmistettu kaavassa puustoistutuksin, joten erillistä kaavamääräystä ei ole katsottu tarpeelliseksi. Kaikilla katu- ja pysäköintialueilla on määräys puiden istuttamisesta, ja yhdessä puut muodostavat katkeamattoman verkoston niin kaava-alueen läpi kuin sen poikkikin useassa kohdassa. Yhteys länteen päin jatkuu Skanssin keskuspuiston uusien puuistutusten kautta. Puurivimerkintöjä on kaavan nähtävillä olon jälkeen vielä lisätty. VM-1-alueen määräykseen on lisätty maininta liito-oravan liikkumisen turvaamisesta.

Kaavaselostusta on täydennetty arviolla metsän lisääntyvän virkistyskäytön vaikutuksista.

Luontoselvitys on noin 5 vuotta vanha ja tehty aikansa tuoreimmalla tiedolla, ja on täten edelleen käyttökelpoinen. Selvityksessä nimeltä mainittujen lajien uhanalaisuusarviot on kuitenkin tarkistettu. Lajeista harakan, kiurun, niittykirvisen, pensaskertun, västäräkin ja liito-oravan arviot ovat muuttuneet. Niittykirvisen arvio on muuttunut silmällä pidettävästä elinvoimaiseksi. Harakan, kiurun, pensaskertun ja västäräkin arviot ovat muuttuneet elinvoimaisista silmällä pidettäviksi, mutta niiden ensisijainen elinympäristö ei kaava-alueella vähene. Liito-oravan arvio on muuttunut vaarantuneeksi, eli laji on uhanalainen. Liito-oravan elinympäristöön ei kaava-alueella kuitenkaan kohdistu merkittäviä muutoksia ja osin kulkuyhteydet jopa paranevat, kuten yllä on todettu.

Saarni Yhtiöt Oy:

Muistutuksessa esitetään katuyhteyden linjaamista Uudenmaantien ja Nurkkalankadun risteyksestä Itäkaarelle.

Kaavoituksen vastine:

Muistutuksen tarkoittama tielinjaus ei koske Itä-Skanssin kaava-aluetta, vaan sijoittuu pääosin Skanssin keskuspuiston alueelle. Skanssin keskuspuiston asemakaavassa esitetty maankäyttö ei estä läpikulkua alueella siten, ettei läpikulkua voida tarvittaessa tulevaisuudessa järjestää.

Katuyhteys ei kuitenkaan ole tarpeellinen, sillä suora pyöräily-yhteys on jo nykyisellään olemassa ja Skanssin keskuspuiston rakentaminen parantaa tilannetta huomattavasti. Skarppakullantien ja Sorakadun kautta kulkeva autoliikenteen yhteys on myös jo olemassa oleva ja se on toimiva. Valmis-teilla olevassa Yleiskaava 2029 -ehdotuksessa tielinjausta ei enää näistä syistä ole esitetty.

4.4.11 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin muutoksia lausuntojen, muistutusten ja viranomaisten kommenttien perusteella.

Tärkeimmät poikittaiset kulkuyhteydet, jotka eivät vielä olleet katualueita, muutettiin katualueiksi. Näin voidaan varmistua niiden toteutumisesta samaan aikaan muiden katualueiden kanssa. Muutos tarkoitti samalla korttelien lukumäärän kasvamista viidestä kahdeksaan ja korttelinumeroinnin päivittämistä. Lisäksi kaava-alueen kaakkoisosiin lisättiin tulevaisuudessa tärkeä poikittainen pyöräily-yhteys (Skanssinpolku) Huhkolaan nykyisen ulkoilureitin rinnalle.

Kaava-alueelle osoitettujen muuntamoiden sijoittamista muutettiin Turku Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon ja sen pohjalta käydyin jatkokeskustelun pohjalta.

Kortteleiden rajoihin tehtiin teknisluontoisia tarkistuksia. Lisäksi korttelissa 3 olevan ympyrän mallisen rakennusalan ulkoreunaa muutettiin niin, että se mahdollistaa myös muun mallisen rakennuksen rakentamisen. Kaava-alueen länsireunan A-alueilla rakennusten sijoittelua, rakennusalojen mitoitusta ja pysäköintijärjestelyjä muutettiin mahdollistamaan paremmin kaupunkipientalojen rakentaminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, aluevaraukset ja mitoitus

Kaava-alueen läpi kulkee pohjoiseteläsuunnassa alueen pääkatu (Vallikatu), joka molemmin puolin sijoittuu kortteleita asuinrakentamiselle. Alueen pohjoisosassa on yksi liike- ja toimistorakennuksen korttelialue ja keskivaiheilla yksi yleisten rakennusten korttelialue. Alueen itäreunaan on merkitty metsäalue ja alueen länsireunaan kaistale Skanssin keskuspuiston urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

Kaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

5.1.1 Korttelialueet ja mitoitus

Asemakaava-alueen korttelialueet osoitetaan pääasiassa asuinrakentamisen käyttöön. Asumiselle osoitetaankin yhteensä kahdeksan korttelialuetta, joista neljä on tarkoitettu kerrostaloumpikortteleiden (AK-1), kaksi lamellitalokerrostalojen (AK-2) ja kaksi pientalojen (A) rakentamiseen.

Yleisille rakennuksille osoitetaan yksi korttelialue (Y). Korttelialueelle voi toteuttaa yleisiä rakennuksia, kuten päiväkodin, koulun, urheilu- tai uimahallin tai muita julkisia palvelurakennuksia.

Liike- ja toimistorakennuksille osoitetaan yksi korttelialue (K-1). Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja.

Sallittu asuinrakennusoikeus vaihtelee välillä 64 540 – 119 740 k-m² ja liike- ja toimistorakentamisen välillä 10 800 – 66 000 k-m², kuitenkin niin, että näiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on aina 130 540 k-m². Kaavaehdotuksessa nimenomaan julkisille palveluille osoitetun yleisten rakennusten korttelialueen rakennusoikeus 13 000 k-m². Yhteensä asemakaavassa on rakennusoikeutta täten 143 540 k-m² ja sen muodostuminen on eritellyt tarkemmin seuraavissa kappaleissa.

Asumisen mitoitus

Kaavassa osoitetaan yhteensä 111 610 k-m² rakennusoikeutta asuinrakentamiselle, jonka lisäksi asuinkortteleihin osoitetaan myymälätilaksi rakennettavaa rakennusoikeutta 300 k-m² ja yhteensä 3 630 k-m² rakennusoikeutta, joka tulee rakentaa liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötilaksi. Jälkimmäisestä rakennusoikeudesta suurimman osan voi olettaa toteutuvan asumista palvelevina yhteiskäyttötiloina. K-1-alueella 30 % rakennusoikeudesta, eli 4 500 k-m², saa toteuttaa asuinrakentamisena hyb-rakennusalalle, mikäli kortteliin sijoitetaan päivittäistavarakauppa. Asumiselle osoitettu enimmäisrakennusoikeus on näin 119 740 k-m², mikä tarkoittaa noin 2 300 asukasta, kun mitoituslukuna käytetään 1 asukas / 50 k-m².

Asuinrakentamisesta 6 350 k-m² (n. 120 asukasta) sijoittuu A-korttelialueelle II-III-kerroksisiin kaupunkipientaloihin. Pientalokortteleiden korttelitehokkuus e_k on noin 0,65. Asuin-kerrostalokortteleiden (AK-1 ja AK-2) koko ja rakentamisen määrä vaihtelee. Korttelikohtaiset rakennusoikeudet ovat välillä 5 950 k-m² – 16 400 k-m², korttelialueiden koot välillä 9 790 – 17 900 m² ja kortteli(alue)tehokkuudet e_k välillä 1,43–2,50, keskiarvon ollessa 1,80. Autopaikat pihakannen alle ja pysäköintilaitoksiin (a-3-rakennusala) saa rakentaa kaavaan merkittyä rakennusoikeuslukua ylittäen. Jos pysäköintirakentaminen huomioidaan maksimilajuudessa, jossa se voi toteutua kortteleittain, vaihtelevat kortteli(alue)tehokkuudet e_k välillä 1,82–2,94.

Liike- ja toimistorakentamisen mitoitus

Kaavaehdotuksessa osoitetaan yksi erillinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 15 000 k-m². Korttelialueen koko on noin 8 100 m² ja korttelitehokkuus e_k 1,85. Korttelialueen rakentamisen mitoitus korttelialueen kokoon nähden on varsin reilu ja mahdollistaa koko korttelialueen toteuttamisen VI-kerroksisena liike- ja toimistorakentamisena tarvittavine pysäköintitiloineen. Kortteliin voi kaavamääräyksen perusteella toteuttaa monipuolisesti erityyppisiä liike-, toimisto- sekä palvelutiloja ja asumista, mikäli hyb-alueelle toteutetaan päivittäistavarakauppa.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK-1 ja AK-2) sallitaan liike- ja toimistotilaa sekä päiväkodin sijoittaminen kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Mikäli alueen AK-1 ja AK-2 korttelialueen kaikkien rakennusalojen kaksi ensimmäistä kerrosta toteutuisi liike- ja toimistotilana, mahdollistaisi se kokonaisuudessaan noin 51 000 k-m² liike- ja toimistotilaa.

Liiketilan toteuttaminen asuinkortteleissa on pääosin vapaaehtoista ja asuinrakentamisen kanssa vaihtoehtoista. A- ja AK-kortteleihin ”pakollisena” liiketilana ainoastaan korttelin 5 AK-1-alueelle tulee sijoittaa vähintään 300 k-m² myymälä. Lisäksi korttelikohtaisesti on määritetty tietty rakennusoikeus, joka tulee toteuttaa yhteiskäyttötiloina tai liike- ja toimistotiloina. Tästä rakennusoikeudesta osan odotetaan toteutuvan liiketilana.

Asemakaava sallii siis kokonaisuudessaan enintään 66 000 k-m² liike- ja toimistorakentamista. On epätodennäköistä, että asuinkortteleihin toteutettaisiin suurissa määrin vapaaehtoisuuteen perustuvaa, asuinrakentamisen kanssa vaihtoehtoista liike- ja toimistotilaa tai yksityisiä päiväkoteja. Liike- ja toimistorakentamisen salliminen ja jopa edellyttäminen pienissä määrin ovat kuitenkin merkittävässä roolissa rakennusten joustavan suunnittelun ja käytön, alueen kaupallisten lähipalveluiden syntyminen sekä kaupunkirakenteen monipuolisuuden näkökulmasta.

Palvelurakentamisen mitoitus

Asemakaavanmuutokseen sisältyy yksi palveluille tarkoitettu yleisten rakennusten korttelialue. Tämän lisäksi palveluiden sijoittaminen on mahdollista edellisessä kappaleessa kuvatusti AK-1 ja AK-2-alueilla rakennusten kahteen ensimmäiseen kerrokseen, sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Kaavaehdotuksessa nimenomaan julkisille palveluille osoitetun yleisten rakennusten korttelialueen (Y) koko on noin 1.35 ha ja rakennusoikeus 13 000 k-m². Itä-Skanssin kaavaehdotuksen Y-korttelin rakennusoikeuden määrä suhteessa rakennuspaikan kokoon on kohtuullisen suuri. Näin koulun kortteli ei vaikuta laajalta aukolta kaupunkirakenteessa alueen rakentumisen alkuvaiheessa, kun palveluiden toteutumista alueelle odotetaan. Mitoitus mahdollistaa toisaalta I-kerroksisen päiväkotirakennuksen ja sen ulkoilupihan toteuttamisen, mutta toisaalta kerrosluku V mahdollistaa koko rakennusoikeuden toteuttamisen kortteliin siinä tilanteessa, että alueelle on myöhemmässä vaiheessa tarpeen toteuttaa myös joitakin muita yleisiä palveluita. Yleisten rakennusten korttelialueen mitoituksella varaudutaan siis laajemmin Skanssin alueen ja laajemminkin Turun kaupungin tulevaisuuden palvelurakentamiseen tarpeisiin.

Palveluihin varautuminen on Skanssin yleissuunnitelman ja Yleiskaava 2029 kaavaehdotuksen mukaista. Y-alueen mitoitus perustuu Skanssin palvelutarpeista eri suunnitteluvaiheissa tehtyihin arvioihin ja sitä on peilattu myös kaupunginhallituksen päätökseen kouluverkkoratkaisusta (5.10.2021 § 456). Päätös oli, että Lauste – Skanssin alueen kouluverkon osalta edetään Karhunaukion yhtenäiskoulun suunnitteluun.

Pysäköinnin mitoitus ja sijoittaminen

Pysäköinti on olennainen osa kaupungin liikennejärjestelmää ja keskeinen tekijä kaavoituksessa ja rakentamisessa sekä tilantarpeen että kustannusten vuoksi. Pysäköinnin mitoitus ja valittavat pysäköintiratkaisut ovat merkittävässä roolissa myös Itä-Skanssin kaavaehdotuksen perusratkaisun taustalla. Pysäköinnin suunnittelua kaavoituksessa ohjaa kaupunginhallituksen hyväksymä [Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa \(kh 8.2.2021 §71\)](#) (myöhemmin pysäköinnin mitoitushje). Pysäköinnin mitoitushje perustuu vyöhykkeisiin, joihin koko kaupunkialue on jaettu. Skanssin kaupunginosa sijoittuu ohjeessa *vyöhykkeelle 3. Tehokas joukkoliikennevyöhyke yli 3 km keskustasta*. Pysäköintiin liittyviä tavoitteita asetetaan myös Skanssin kaupunginosan tavoitteissa (Kh 5.11.2012 § 509).

Pyöräpysäköinnin mitoituksen osalta pysäköinnin mitoitushjeen mukainen mitoitus vyöhykkeellä 3 on 1/40 k-m², vähintään 1 alle 40 m² asuntoa kohti ja vähintään 2 yli 40 m² asuntoa kohti. Lisäksi pientaloille annetaan asuntokohtaiset mitoitushjeet. Skanssin kaupunginosan tavoitteissa on nostaa pyöräilyn kulkutapaosuus kattamaan yli 15 %

matkoista. Yhtenä tavoitteeseen liittyvänä keinona on esitetty korkealaatuinen pyöräpysäköinti asuntojen, joukkoliikennepysäkkien ja päätoimintojen läheisyydessä.

Pyöräilyn edistämiseksi ja autopaikkojen määrän vähentämiseksi kaavassa edellytetään mitoitusohjetta enemmän pyöräpaikkoja. Mitoitusohjetta tiukemmin määrätään myös siitä, että kaikkien velvoitepyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa.

Asemakaavaehdotuksen mukaan pyöräpaikkoja tulee rakentaa asuinrakentamisen yhteydessä vähintään 1 pyöräpaikka / 30 k-m², vähintään 1 pyöräpaikka alle 40 m² asuntoa kohti ja vähintään 2 pyöräpaikkaa yli 40 m² asuntoa kohti. Liike- ja toimistorakentamisen yhteydessä pyöräpaikkoja tulee rakentaa toimistolle 1 pp / 100 k-m² ja kaupalle 1 pp / 50 k-m². Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa, joka on esteettömästi saavutettavissa korkeintaan yhden oven takana. Pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla runkolukittavia. Korttelipihoittain on lisäksi varattava riittävät tilat polku- ja pyörähuoltoa varten.

Autopaikkamäärän mitoitusperusteena toimii pysäköinnin mitoitusohje, jonka mukaan vyöhykkeen 3 velvoitepaikkojen määrä olisi 1 autopaikka / 100 k-m². Skanssin tavoitteiden mukaan Skanssiin tulisi rakentaa autopaikkoja 25 % vähemmän, kuin vastaavilla alueilla. Näistä lähtökohdista Skanssin velvoitepaikkojen mitoitusluku olisi 1 autopaikka / noin 133 k-m². Pysäköinnin mitoitusohjeessa on kuvattu keinoja, joilla pysäköintiä voidaan tehostaa ja pysäköintimitoituksesta joustaa. Keinoja ovat riittävän suuri, keskitetty P-laitos/halli, jossa olevat pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä ja mahdollisesti vuorotaiskäytössä; asukkaiden käytössä on yhteiskäyttöauto tai -autoja sekä pyöräpysäköinnin toteuttaminen laajemmin ja laadukkaammin kuin mitoitusohjeessa.

Autopaikat sijoitetaan kaavaratkaisussa keskitetysti ja rakenteellisesti. Paikkojen nimeämättömyyttä ei kuitenkaan edellytetä eikä sitä siten ole hyödynnetty Itä-Skanssin kaavan velvoitepysäköinnin mitoituksen pienentämisessä. Kaavan velvoitepaikkojen mitoituksessa ei myöskään suoraan huomioida yhteiskäyttöautojen mahdollistamia vähennyksiä, vaan niiden avulla voi rakennuslupavaiheessa hakea vähennystä. Sen sijaan kaavassa edellytetään kappaleessa aikaisemmin kuvatusti pysäköinnin mitoitusohjeessa vyöhykkeelle 3 edellettyä laadukkaampaa pyöräpysäköintiä, joka toimii perusteena velvoitepysäköintipaikkojen vähentämiselle Skanssin kaupunginosan tavoitteiden mukaisesti.

Autopaikkojen velvoitepaikkojen määrä kaavassa asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK-1 ja AK-2) on 1 autopaikka / 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 2 asuntoa. Asuinrakennusten korttelialueella (A) eli pientaloille autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto. Lisäksi vieraspaikkoja tulee aina asuinrakentamisen yhteydessä rakentaa 1 ap / 10 asuntoa.

Asuinkorttelialueella velvoitepaikkoihin voi saada vähennystä liittymällä yhteiskäyttöjärjestelmään. Autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % määritetystä velvoitepaikkojen kokonaismäärästä. Mikäli asuinrakentamisen yhteydessä hyödynnetään täysmittaisesti yhteiskäyttöautojen avulla saatava vähennys, on toteutuva velvoitepysäköinnin määrä 1 ap / 133 k-m² eli Skanssin tavoitteiden mukaisesti 25 % pienempi, kuin vastaavalla vyöhykealueella keskimäärän.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK-1 ja AK-2) pysäköintipaikat tulee sijoittaa rakenteellisesti pihakannen alle tai pysäköintirakennukseen. Poikkeuksena tästä on korttelin 6 asuinkerrostalokortteli, jossa osan autopaikoista saa sijoittaa maanvaraisesti korttelin eteläosaan sähkölinjan vaara-alueelle sekä korttelit 4 ja 7 joissa osan vieraspaikoista saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-1) autopaikkoja tulee rakentaa vähintään

1 ap / 120 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintikannen alle tai LPA-korttelialueelle.

Y-korttelialueelle ei anneta erillistä ohjeistusta pysäköinnin enimmäis- tai vähimmäismäärälle.

5.1.2 Virkistysalueet

Kaava-alueen itäreunaan sijoittuu metsäinen kalliomäki, joka merkitään kaavassa **lähi-metsäksi**, jolla tulee säilyttää luonnonmetsän virkistysarvo (VM-1). Kaavamääräyksellä pyritään turvaamaan metsäkasvillisuuden ja alueen ominaispiirteiden säilyminen. Alueella on sallittua virkistyskäyttöön soveltuvien polkujen rakentaminen sekä luonnon monimuotoisuuden ja luonnonsuojelun edistämistä tukevat metsähoitotoimet. Alueelle on kaavaan merkitty ohjeellisena ulkoilureittinä olemassa olevat polut sekä yksi uusi polku-yhteys polkuverkostoa täydentämään.

Alue on lähes kokonaisuudessaan liito-oravan elinympäristöä, joka on merkitty kaavaan erillisellä aluerajauksella (luo-1). Liito-oravan elinympäristön merkintä perustuu Turun kaupungin metsäsuunnitelmaan, luontoharrastajan havaintoihin vuodelta 2014, Turun kaupungin ympäristönsuojelun maastokartoitukseen vuonna 2015 sekä Itä-Skanssin asemakaava-alueen luontoselvitykseen vuodelta 2018.

Metsä-alue ulottuu Vallikatuun asti yleisten rakennusten korttelialueen (Y) läheisyydessä. Metsäalueen rajauksen laajentaminen tältä osin perustuu Itä-Skanssin asemakaavan luontoselvitykseen vuodelta 2018. Ratkaisu tuo Vallikadun varteen kaupunkikuvallisesti kiinnostavan kohdan ja toimii muistutuksena läheisestä metsästä ja Skanssin kaupunginosan ekologisista arvoista. Metsän tälle osalle on osoitettu alue (y-1), johon voi osoittaa esimerkiksi päiväkotitoimintaan liittyvän ulko-opetusluokan tai laavun. Muilta osin metsäalueen raja on määritelty maastokäynnein siten, että asuinkorttelit rajautuvat lähes kokonaisuudessaan pois alueilta, joilla rakentaminen edellyttäisi kallion louhimista.

Kaava-alueen länsireunassa kaavassa on osoitettu osia Skanssin keskuspuistosta (VU-1). Skanssin keskuspuisto on kaavoitettu erillisenä kaavana, jonka rajauksen ulkopuolelle nämä puistokaistaleet on jätetty, jotta Itä-Skanssin asemakaava-alueelle suunniteltavien korttelien länsireunan suunnitteluun jäisi tarvittavia vapausasteita. Skanssin keskuspuistoon on laadittu puistosuunnitelma, jossa kyseisille alueille sijoittuu avo-ojia. Etelä-pohjois-suuntaiset ojat ovat tärkeässä roolissa Itä-Skanssin katu- ja korttelialueilla muodostuvien hulevesien johtamisessa keskuspuiston isompaan hulevesiuomaan ja sen kautta Jaaninojaan. Nämä puiston osat on tärkeä kaavoittaa osaksi Skanssin keskuspuistoa Itä-Skanssin asemakaavassa.



Kuva 19 Kaava noudattaa puistoalueiden osalta Skanssin yleissuunnitelmaa ja sen pohjalta laadittua puistosuunnitelmaa (kuvassa). Skanssin keskuspuistosta tulee toiminnoltaan monipuolinen virkistys- ja vapaa-ajanviettoalue.

5.1.3 Katu- ja liikennealueet

Alueen läpi kulkee pohjoiseteläsuunnassa Skanssin kaupunginosan pääkatu, Vallikatu. Vallikatu muuttuu etelässä joukkoliikennekaduksi mahdollistaen joukkoliikenneyhteyden muodostamisen Etelä-Skanssin alueen kautta Kaarinaan. Vallikadun katualue on 31 metriä leveä (kuva 20) ja se sisältää jalkakäytävät, pyörätiet, ajoradat sekä katualueen keskelle sijoittuvat katupuut sekä joukkoliikenteen varauksen, joka toimii alkuvaiheessa viherkaistana. Vallikadun eteläosassa sijaitsee linja-autopysäkki/kääntöpaikka. Joukkoliikennekadun osalta katualue kapenee 22 metriä leveäksi. Skanssin yleissuunnitelman hyväksymisen yhteydessä (Kh 13.10.2014 (§ 392)) kaupunginhallitus täsmensi yleissuunnitelmaa joukkoliikennekadun osalta seuraavasti: ”Alueen läpikulkua ei saa estää siten, ettei läpikulkua voida tarvittaessa tulevaisuudessa järjestää.” Yli kaksikymmentä metriä leveä katualuevaraus alueen eteläosassa mahdollistaa sen, että katualue voidaan tarvittaessa suunnitella tulevaisuudessa läpiajettavaksi myös henkilöajoneuvoliikenteelle.



Kuva 20 Vallikadun tyypipoikkileikkaus.

Vallikadun poikkikatuna on neljä katualuetta. Vallipolku- ja Sitadellinkuja-nimisten katualueiden kautta on kulku puiston laidassa sijaitseviin asuinrakennusten korttelialueisiin, johon osoitetaan kaavassa pientalorakentamista. Traverssipolku ja Lunettipolku ovat jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja, joilla huolto- ja pelastusajo on sallittu ja joilta on pääsy puistoon ja lähimetsään.

Vallipolulle osoitetaan auto-, jalankulku- ja pyöräilyreitti sekä ympäriajettava kääntöpaikka. Vallipolun aluevaraus on leveä, noin 21 metriä ja se on tarkoitus toteuttaa puistomaisena akselina, joka johdattaa jalankulkijoita Skanssin metsän ja Skanssin keskuspuiston välillä.

Sitadellinkuja nimisen katualueen kautta on kulku Y-korttelialueelle sekä puiston laidassa sijaitsevalle asuinrakennusten korttelialueelle, johon osoitetaan kaavassa pientalorakentamista. Sitadellinkujalle osoitetaan auto-, jalankulku- ja pyöräilyreitti sekä yksinkertainen, A-korttelin tonttiliittymään yhdistetty kääntöpaikka.

Kaava-alueen itäreuna rajautuu Helsingin valtatie liikennealueeseen. Liikennealue ei kuulu kaava-alueeseen, mutta kaavassa on huomioitu liikennealueella Itäkaaren rampissa sijaitseva periaatteellinen varaus kaukoliikenteen bussipysäkille.

5.1.4 Polut

Suunnitelman keskeisenä elementtinä ovat asuinortteleissa kulkevat julkiseen jalankulun tarkoitettut polut. Polkuverkosto muodostaa tiheän ja laadukkaan jalankulkuympäristön kaupunginosan sisällä. Polkuverkosto täydentää virkistysalueen ja metsän polkuverkostoa sekä katualueiden jalkakäytäviä. Osa poluista on nimettyjä, osa nimeämättömiä.

Tontinluovutusten yhteydessä tulee harkita tapauskohtaisesti keskeisten polkujen, kuten Sitadellinkuja, ottamista Turun kaupungin kunnossapidettäväksi. Tässä tapauksessa ton-

tinluovutusehdoissa ja sopimuksissa on erikseen sovittava polkujen rakentamisen laatu-
tasosta sekä kunnossapidosta.

5.2 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräyksillä tavoitellaan laadukasta, asuntojakaumaltaan monipuolista, kaupunki-
kuvallisesti monipuolista urbaania ympäristöä, joka on houkutteleva erityisesti jalankulki-
joiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta.

5.2.1 Kaupunkikuva ja visuaalinen vaihtelu

Rakennukset ovat pääasiassa enintään kuusikerroksisia muutamaa poikkeusta lukuun
ottamatta. Rakennusten korkeus vaihtelee alueen ja kortteleiden sisällä. Kau-
punkikuvallista vaihtelua syntyy myös siitä, että alueelle on osoitettu rakentamista erilai-
siin kokonaisuuksiin: pientaloihin, umpikortteleihin, kaarevaan (ympyrän malliseen) um-
pikortteliin sekä lamellitalokortteleihin.

Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa tiiltä tai puuta, jotka ovat ekologisesti ja kau-
punkikuvallisesti kestäviä materiaaleja. Tiilen päälle sallitaan rappaus tai slammaus. Jul-
kisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja. Rakennusten väritystä ei määritetä asema-
kaavassa.

Pysäköintilaitosten ja pihakansien julkisivuksi sallitaan myös viherseinä. Pihakansien,
pysäköintilaitosten julkisivujen sekä pysäköintitiloihin johtavien luiskien ja kansirakentei-
den käsittelyyn sekä niiden sovittamiseen ympäröivään kaupunkirakenteeseen
ja maaston korkotasoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan ja viimeistellyn
ympäristön aikaansaamiseksi.

Kattokaltevuuden ollessa 14 astetta tai loivempi tulee katto toteuttaa viherkattona tai
kattoterassina. Määräyksellä pyritään vähentämään tasakattojen tai loivien lapekattojen
osuutta katoista ja toisaalta varmistetaan, että loivat katot rakennetaan viherkattona. Ka-
ton muotojen ja materiaalien vaihtelu tuo kiinnostavuutta ympäristöön.

Asemakaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat korkealla, mistä johtuen kaavassa on
painotettu erityisesti kaupunkikuvallisia määräyksiä asuinkerrostalokortteleissa (AK-1 ja
AK-2), jotka muodostavat valtaosan kaava-alueelle suunnitellusta rakentamisesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava
kokonaisuudessaan vesikaton alapuolelle. Vesikaton läpäisevät hormit on koottava
kokonaisuuksiksi ja toteutettava ulkonäöltään savupiipun kaltaisina.

Katutasoon tuovat vaihtelua monenlaiset rakennukset, rakennusten ensimmäisiin ker-
rokseen sijoittuvat liike- ja yhteiskäyttötilat ja asunnot sekä asuntojen etupihat.

Rakennusten maantasokerroksen julkisivujen elävöittämiseksi ja monikäyttöisyyden
edistämiseksi määrätään, että kerroskorkeuden tulee keskeisimpien jalankulkureittien
varrella olla vähintään 4,0 m ja muualla vähintään 3,5 m. Mikäli rakennuksen maanta-
sokerroksen sellaisessa ulkonurkassa, joka rajautuu keskeisiin reitteihin, ei ole liiketi-
laa, tulee siihen sijoittaa lasipinnoin avautuvia asukkaiden yhteiskäytössä olevia harras-
tiloja tms. Kadun, puiston tai tontin sisäisen jalankulkyhteyden suuntaan kohdistu-
vasta maantasokerroksen julkisivuista umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään
50 %. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin
ja/tai taideteoksien. Lisäksi määrätään, että porrashuoneen pääsisäänkäynnin tulee olla
sisäänvedetty ja sen oven tulee olla materiaaliltaan puuta.

Etupiha-alue yhdistää korttelin katutilaan tai korttelin sisäiseen kulkuväylään. Etupiha-

alue palvelee katutason asuntoa, yhteiskäyttötilaa tai liiketilaa. Maantasokerrokseen sijoittuvien asuntojen pääsisäänkäynti tulee pyrkiä järjestämään oman etupihan kautta. Etupihoja edellytetään rakennettavaksi tiettyjen julkisivujen edustalle (ep-1-alueet), mutta niitä saa toki rakentaa myös muualle.

5.2.2 Korttelityypit

Umpikorttelit (AK-1)

Umpikortteliratkaisun etuja on tehokkuuden lisäksi se, että se luo korttelipihoille suojaisaa piha-aluetta. Umpikortteliratkaisu kuitenkin kaipaa visuaalista vaihtelua ulkojulkisivuilleen, jotta muodostuva kaupunkikuva olisi mahdollisimman kiinnostavaa. Umpikortteleille annetaan omia kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia suunnittelumääräyksiä. Umpikortteliin sijoittuvat, yli neljäkerroksiset rakennukset tulee jäsentää selviin vaakasuuntaisiin tasoihin. Tämä pienentää rakennusten koettuja mittasuhteita. Vaakasuuntaisen jaottelun lisäksi myös pystysuuntaista jaottelua edellytetään, sillä korttelijulkisivun tulee koostua useammasta julkisivusommittelultaan selkeästi erilaisesta rakennuksesta. Kunkin erilaisen julkisivun pituus saa olla Sitadellinpolun varrella (pientaloja vastapäätä) enintään 14 metriä ja muualla enintään 34 metriä. Julkisivusommittelun tulee vaihdella ainakin kahden laatutekijän suhteen. Laatutekijöitä ovat esimerkiksi kattomuodot, materiaalit, värit, muut detaljit ja ikkuna-aukotus. Lisäksi umpikorttelin eri rakennusten kattomuotojen tulee olla vaihtelevia ja monimuotoisia.

Umpikortteleiden ulkojulkisivujen parvekkeiden suunnitteluun annetaan tarkempia ohjeistuksia, kun taas sisäpihan puolella suunnittelu on vapaampaa. Korttelin ulkojulkisivuilla sallitaan ainoastaan ranskalaiset parvekkeet sekä sisäänvedetyt, runkoon integroidut parvekkeet, jotka eivät muodosta yhtenäisiä lasijulkisivuja. Tavoitteena on kaupunkimainen julkisivuratkaisu, jota eivät hallitse lähiörakentamisesta muistuttavat parveketornit. Rakennusoikeutta ylittäen saa kuitenkin rakentaa Vallikadun puolelle erkkereitä, joiden koko on enintään 8 k-m² siihen liittyvää huoneistoa tai yhteiskäyttötilaa kohti.

Umpikortteleissa varastotiloja tai teknisiä tiloja ei saa sijoittaa asuinrakennuksen maantasokerrokseen sellaisiin tiloihin, jotka ulottuvat umpikorttelin ulkojulkisivuun asti, vaan ne tulee sijoittaa ullakolle, pihakannen alle tai rakennusrungon sisäosiin. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon.

Vallikadun varteen tulee korttelijulkisivun matkalle sijoittaa vähintään yksi istumiseen soveltuva rakennusosa tai penkki. Määräyksellä edistetään jalankulkuympäristön esteettömyyttä ja edistetään liikuntarajoitteisten itsenäistä liikkumista alueella.

Korttelin sisäpihalle tai pihakannen päälle ei saa järjestää ajoyhteyttä suoraan Vallikadulta, jotta huoltoajot järjestetään liikenneturvallisuus huomioiden keskitetysti muiden ajoneuvoliittymien kautta.

Umpikortteleissa pysäköintipaikat sijoittuvat korttelista riippuen joko erilliseen pysäköintilaitokseen ja/tai pihakannen alle siten, että pihakannen päälle rakennetaan rakennusten oleskelupihaa.

Lamellitalokorttelit (AK-2)

Lamellitalokortteleissa suunnitelman perusajatus on, että kortteleiden rakennukset ovat saman mallisia (kattokulma 45 %, runkosyvyys 14 metriä, harjasuunta määrätty, vesikatton ja julkisivupinnan leikkauskohta sijaitsee ylimmän varsinaisen kerroksen puolivälin alapuolella) ja niiden kaikkien pääty sijoittuu Vallikadun varteen. Tässä tapauksessa rakennusten tiettyjen perusratkaisuiden toistuvuus tuo kiinnostavuutta kaupunkikuvaan kaarevan Vallikadun varrelle. Autopaikat sijoitetaan rakennusten väliin pihakannen alle

siten, että pihakannen päälle rakennetaan rakennusten oleskelupiha ja pihakansien välinen liikenne tapahtuu rakennusten ensimmäisten kerrosten kautta. Pysäköintiin liittyvät tilat saa rakentaa rakennusten ensimmäisissä kerroksissa rakennusoikeutta ylittäen.

Lamellitalokorttelissa sallittuja ovat ainoastaan ulokeparvekkeet, jotka ovat ripustettuja ja lasittamattomia sekä sisäänvedetyt, runkoon integroidut parvekkeet, jotka eivät muodosta yhtenäisiä lasijulkisivuja. Vallikadun puoleiselle rakennusalan sivulle ei saa sijoittaa parvekkeita.

Keskeistä on myös, että rakennukset pihakansineen sovitetaan rinteeseen ilman maastoon näkyväksi jääviä leikkauksia. Korkotasooero Vallikadun ja korttelin puistoon rajautuvan itäreunan välillä on noin yhden kokonaisen kerroksen korkuinen, joten on olennaista, että rakennukset istutetaan aidosti rinteeseen ja näin muodostetaan yhteys pihakannen päälle sijoittuvan piha-alueen ja viereisen metsäalueen välille.

Pientalot (A)

A-korttelialueilla rakennusten kerrosluku on II-III. Kortteleissa on osoitettu rakennusaloja kaupunkipientaloille. Korttelialueille tulee muodostaa suljettuja pihvoja aitaamalla pihat ympäröivistä jalankulkuväylistä vähintään 2 metriä korkealla aidalla.

Kaupunkipientalojen vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulee olla eri värisiä, mutta rakennusten katot voivat kuitenkin olla yhtenevät. Kaupunkipientalojen asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti, jonka tulee sijoittua sisäänvedettynä Vallikadun tai Vallipolun varteen. Kaupunkipientalot voidaan toteuttaa joko perinteisesti erillisinä rakennushankkeina tai yhtiömuotoisesti, kunhan lopputulos on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kaupunkipientalon kriteerit täyttävä.

Liike- ja toimistorakennukset (K-1)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella rakennusten maksimikerrosluku on VI. Minimikerroslukua ei ole määrätty, mutta Vallikadun puolella rakennukset on rakennettava Vallikatuun kiinni ja alin sallittu julkisivun ja vesikaton leikkauspisteen korkeusasema on +40.00. Katualueen suunnitelmissa Vallikadun korko on noin +19.00 – +20.00, joten Vallikadun puolella rakennusten tulee olla noin 20 metriä korkeita. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue on Vallikadun ensimmäinen korttelialue Itäkaarelta saavuttaessa ja se määrittää siten olennaisesti kaupunkikuvaa sekä korttelia vastapäätä sijaitsevan Kontregardin aukion muodostumista.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle saa rakentaa kaavassa merkitty rakennusoikeus ylittäen teknisiä tiloja sekä jalankululle varattuja valokatteisia tiloja.

5.2.3 Yhteistilat ja yhteisjärjestelyt

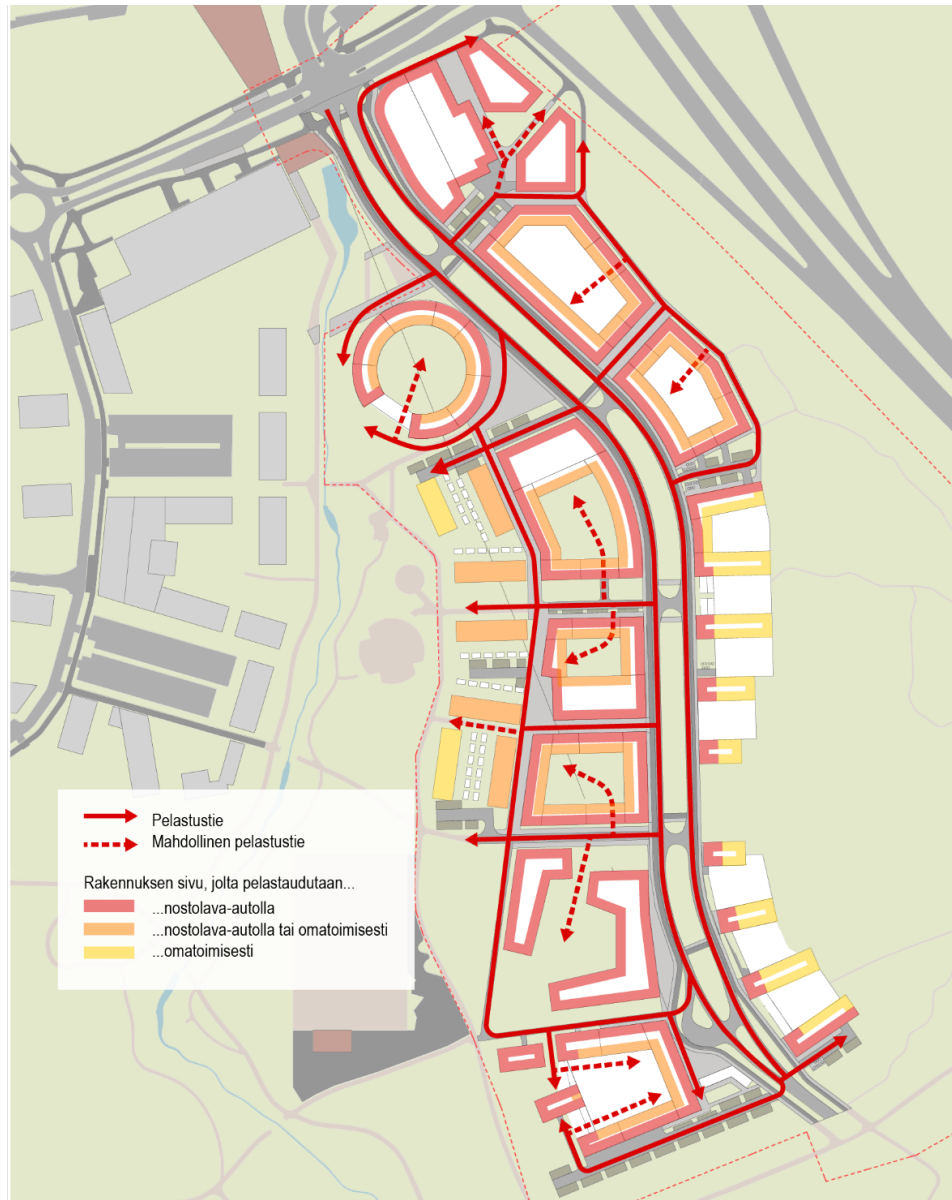
Korttelialueella tulee sallia naapuritonttien kesken yhteisjärjestelyitä laajasti. Mikäli kaavassa edellytettävien vaatimusten osalta tehdään yhteisjärjestelyitä siten, että niitä toteutetaan useammassa eri rakennushankkeessa (rakennusluvassa), tulee aina rakennusluvan hakemisen yhteydessä esittää riittävän laaja suunnitelma koko korttelin alueelta siten, että rakennusvalvonnan on mahdollista todeta kaavamääräysten toteutuminen. Suunnitelmassa on esitettävä myös alueiden ja yhteisjärjestelyiden väliaikainen toteutuminen tilanteessa, jossa viereiset rakennukset ovat vielä toteutumatta.

Kaavassa on määrätty AK-1 ja AK-2 kortteleihin tietty rakennusoikeuden määrä, jonka verran kortteliin tulee vähintään rakentaa yhteistilaa- tai liiketilaa (lyxxx). Kortteliin merkityn rakennusoikeuden määrän lisäksi rakennuksen pihaan saa kaikissa kortteleissa ra-

kentaa yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, harrastus- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, pergolat, aurinko- ja sadesuojat, pihasaunan sekä polkupyörien varasto- ja huoltotilat siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 50 m². Lisäksi rakennusoi-keutta ylittäen kattoterasseille saa rakentaa yhteiskäyttöön tulevan viher- ja kasvihuoneen, pergolan sekä aurinko- ja sadesuojan.

5.2.4 Paloturvallisuus

Tontin rajalle saa rakentaa yhteisen palomuurin. Palomuri voidaan myös jättää rakentamatta tontin rajalle, myös pihakannen alla, edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Vierekkäisten tonttien talousrakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa. AK-1- ja AK-2 korttelialueilla sallitaan omatoiminen pelastautuminen.



Kuva 21 Pelastusjärjestelyt.

5.2.5 Ympäristöhäiriöiltä suojaus

Kaavan pohjoiskärkeen sijoittuvien rakennuksien julkisivuihin kohdistuu melua, joka aiheutuu ympäröivillä tie- ja katualueilla. Meluselvityksen perusteella on näiden julkisivujen osalta kaavaehdotukseen merkitty korttelissa 5 merkintä, jonka mukaan julkisivujen

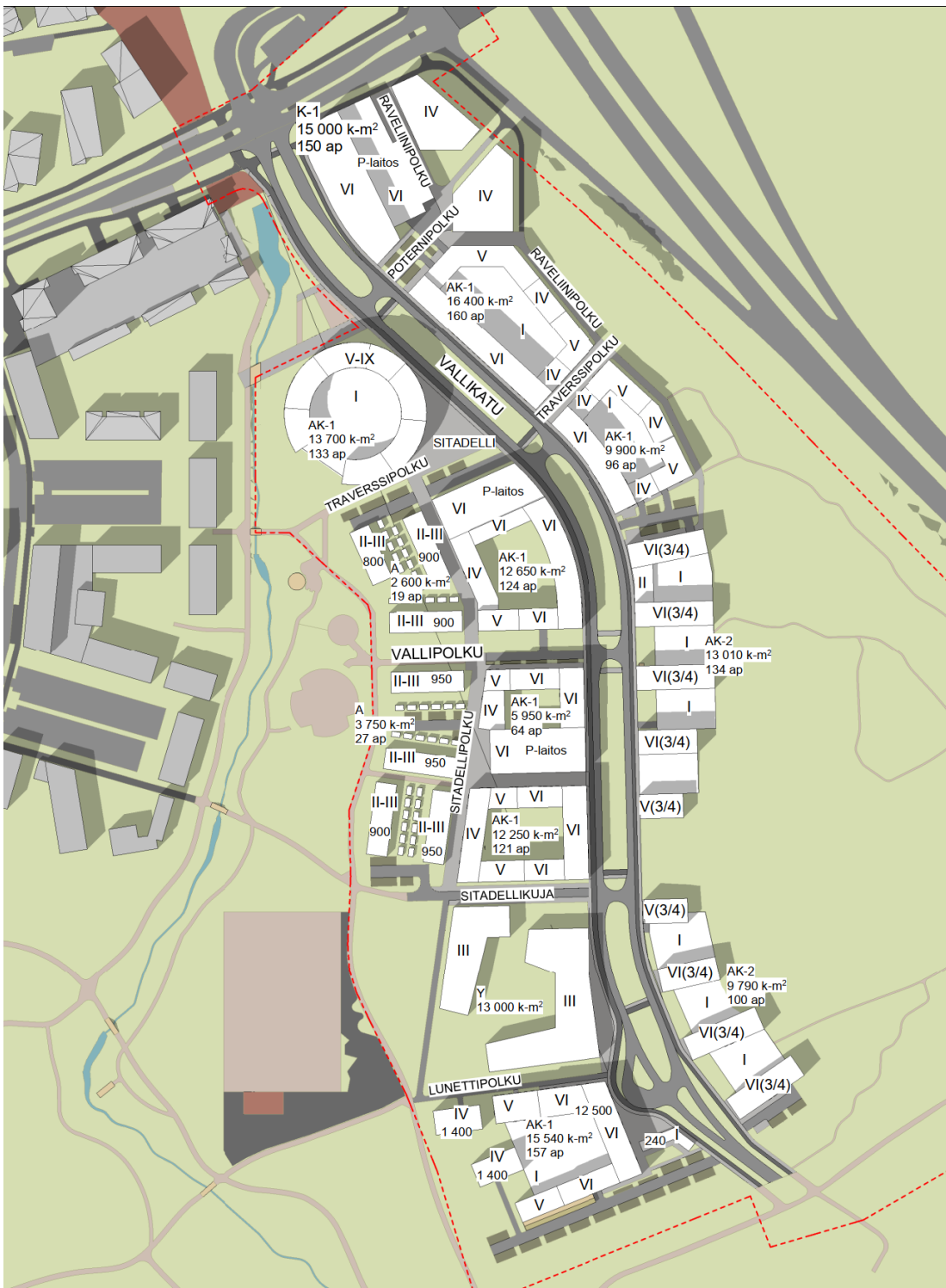
ääneneristävyydelle asetetaan erityisiä vaatimuksia. Lisäksi Vallikadun varrella sijaitseviin pihoihin kohdistuu tulevaisuudessa liikennemelua alueen sisäisestä liikenteestä johtuen. Kahdelle pihalle on tämän vuoksi merkitty määräys meluidan rakentamisesta.

5.2.6 Vehreys ja luonnon monimuotoisuus

Kaavassa on määritetty korttelialueille viherkerroin. Kaikki I-kerroksisten rakennusten ja rakennelmien katot on toteutettava viherkattoina. Lisäksi on määrätty, että viherkatolla tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia, mutta vähintään kotimaisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja.

5.2.7 Perheasuntovaatimus

Jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 20 % toteutettava vähintään kahden makuuhuoneen asuntona. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto. Määräys ei koske erityisasumista.



Kuva 22 Kaavan havainnekuva, josta ilmenee yksi mahdollinen toteutustapa ja nimistö.

5.3 Nimistö

Alueella käytetään nimistössä linnoitussanastoa. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 14.11.2017, 28.9.2021 ja 30.11.2021.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätösten mukaan:

Kadut:

Itäkaari, Östra bågen
 Sitadellinkuja, Citadellgränden
 Vallikatu, Vallgatan

Vallipolku, Vallstigen

Polut:

Lunettipolku, Lunettstigen
 Poternipolku, Sortistigen
 Raveliinipolku, Ravelinstigen
 Sitadellinpolku, Citadellsstigen
 Traverssipolku, Traversstigen
 Skanssinpolku, Skansstigen

Aukio:

Sitadelli, Citadellet

Virkistysalueet:

Skanssin keskuspuisto, Skanssens centralpark
 Skanssinmetsä, Skansskogen

5.4 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymiä Skanssin yleissuunnitelmaa ja Skanssin tavoitteita. Kaavaehdotus on yleissuunnitelman mukainen. Myös kaupunginosalle asetettuja tavoitteita pystytään melko laajasti toteuttamaan kaavalla. Koska kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta liike- ja toimistorakentamiselle, palvelurakentamiselle sekä monipuolisesti erilaiselle asumiselle, mahdollistaa kaava Skanssin tavoitteiden mukaisesti monipuolisten palveluiden sekä työpaikkojen syntyminen alueelle.

Osa tavoitteista on sellaisia, että niiden toteuttaminen kaavalla on haastavaa. Näiden tavoitteiden edistäminen muilla ohjaukeinoilla, kuten tontinluovutuksen yhteydessä, on tärkeää.

Asuinrakentamisen määrän suhteen kaavalle asetettu tavoite täyttyy. Kaavaehdotuksen rakennusoikeuden mukaan vakiolla 1 asukas / 50 m² laskettu asukasmäärä 2 300 asukasta ylittää kaavan tavoitteen 2 200 asukasta. Huomioitavaa kuitenkin on, että Skanssin kaupunginosan tavoitteista Itä-Skanssille jyvitetty asukasmäärätavoite on 2 600 asukasta. Tavoitteellisen asukasmäärän pitäminen melko korkeana on siis tärkeää myös Etelä-Skanssin alueen kaavoituksessa.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Vaikutusten arviointi on olennainen osa maankäytön suunnittelua. Kysymys ei ole erillisestä prosessista tai menetelmästä, vaan arviointi on tärkeä osa kaavaprosessia; se on jatkuvasti läsnä ja sitä tehdään samalla, kun suunnittelussa tehdään valintoja.

Tähän kappaleeseen on arvioitu kootusti keskeisimmät kaavan toteuttamisen vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta, vaan alue jää nykytilaan pääosin rakentamattomaksi alueeksi.

Itä-Skanssin asemakaavan keskeisimmät vaikutukset liittyvät yhdyskuntarakenteen muutukseen/täydentymiseen asemakaavoituksen ja Skanssin kaupunginosan toteutumisen myötä. Vaikutusten arvioinnissa otetaan osittain esille myös kaavaehdotuksen rajat ylittäviä, Skanssin kaupunginosan toteuttamiseen liittyviä seikkoja siltä osin, kuin ne ovat luonteva osa kaupunginosan kokonaisvaltaista muutosta.

5.5.2 Luonnonympäristö

Itä-Skanssin asemakaava-alueelle on laadittu asemakaavatason luontoselvitys Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:n toimesta vuonna 2018. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvitysalueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain luontotyyppejä, metsälain tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, vesilaissa suojeltuja pienvesiä, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä alueita, uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä eikä muitakaan luontoarvoiltaan merkittäviä luontotyyppikohteita. Luontoselvityksessä nimettyjen lajien uhanalaisuusarvio on tarkistettu vuonna 2019 julkaistun uuden arvion mukaan. Lajeista harakan, kiurun, pensaskertun, västäräkin ja liito-oravan arviot ovat heikentyneet. Näiden lajien ensisijainen elinympäristö ei kuitenkaan heikkene kaavan toteuttamisen myötä

Selvityksen liito-oravahavainnot tukivat alueella aikaisemmin tehtyjä havaintoja ja kaavassa onkin merkitty alueen osa, jolla sijaitsee LSL 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Liito-oravien käyttämät kulkuyhteydet (latvusyhteydet) kaakon ja lännen suuntaan säilyvät kaavan toteuttamisen jälkeen ennallaan tai ne jopa paranevat. Liito-oravien ohella kaavassa lähimetsäksi (VM-1) merkitty alue on kaavatyössä tunnistettu sekä virkistys- että luontoarvoiltaan tärkeäksi alueeksi. Metsän virkistysarvojen turvaamista tuetaan kaavamääräyksellä, joka sallii virkistysreittien rakentamisen lisääntyvän asukasmäärän myötä kasvavaa virkistyskäyttöä varten. Metsän virkistyskäytön lisääntyessä metsän kuluminen ja ihmisten toiminnan muille lajeille aiheuttamat häiriöt tulevat väistämättä jonkin verran lisääntymään. Metsän polkuverkosto on kuitenkin hyvin vakiintunut, joten luonnolla on ollut aikaa sopeutua kulutukseen. Metsään linjatut uudet reitit myös ohjaavat ihmisten kulkua metsässä ja vähentävät kasvavan haitan intensiteettiä jakamalla sen suuremmalle alueelle. Tarvittaessa metsän käyttöä voidaan rajata ja ohjata metsänhoidollisin keinoin, esimerkiksi sulkemalla polunalku kaadetulla puulla.

Kaavamääräyksillä sekä lähimetsän ja asuinkerrostalokorttelien rajaamisen yhteydessä tehdyillä maastokäynneillä ja valinnoilla on pystytty minimoimaan vaikutukset metsäiseen alueeseen sekä pystytty välttämään lähes täysin tarpeet kallioperän louhimiseen. Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön kohdistuvatkin pääosin nykyisin niittyinä oleville entisille peltoalueille, jotka muuttuvat rakennetuksi kaupunkialueeksi. Tiettyjen kasvien elinympäristö tuhoutuu muutoksen myötä. Elinympäristön muuttuminen saattaa vaikuttaa myöskin joidenkin hyönteis- ja eläinlajien viihtymiseen alueella. Lajiston monipuolisuuden tukeminen pyritty huomioimaan Skanssin yleis- ja puistosuunnitelmassa. Periaatteena on, että Skanssin viheralueet liittyvät verkostomaisesti ympäröivien kaupunginosien viheralueisiin. Osa Skanssin puistoalueesta toteutetaan biodiversiteettipuistona, jossa tavoitteena on sekä tukea että muodostaa uusia alueita harvinaisille ja uhanalaisille lajeille. Osa Skanssin puistosuunnitelmassa esitettävistä laakeista alueista toteutetaan niittyinä ja Skanssin hulevesiuoman pohjat pääosin kasvipeitteisinä. Asemakaavassa määrätään, että yksikerroksisten rakennusten katot on toteutettava viherkattoina ja myös korkeampien rakennusten viherkattoon rohkaistaan määräyksellä. Viherkattojen lajistosta määrätään, että sen tulee olla mieluiten paikallista, mutta vähintään kotimaista. Näillä toimenpiteillä pyritään pienentämään peltoalueiden lajistoon kohdistuvia vaikutuksia.

Skanssin peltoalueelle on laadittu viitasammakoselvitys kesällä 2021 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Selvityksessä ei havaittu viitasammakoita.

Rakentamisen vaikutuksia vesistöihin (Jaaninoja/Aurajoki) hillitään alueelliseen hulevesisuunnitelmaan perustuvilla hulevesien viivytysmääräyksillä.

5.5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, lähiympäristöön ja lähi- maisemaan, sillä alue on kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevaa pääosin rakentama- tonta niittyä ja metsäaluetta. Kaavamuutoksen toteutuessa alueen niityt muuttuvat ra- kennetuksi kaupunkialueeksi. Lähiympäristölle aiheutuvista muutoksista huolimatta ase- makaavan toteuttaminen täydentää yhdyskuntarakennetta kestäväällä tavalla tukeutuen olemassa oleviin teknisen huollon, liikenteen ja palveluiden verkostoihin.

Kaava-alueella Kangastien varrella sijaitsee 4 pientaloa, joista yhdelle on myönnetty purkulupa ja joista 3 tulee purettavaksi, mikäli kaava toteutuu kokonaisuudessaan. Ole- massa olevien rakennusten purkaminen ei kuitenkaan ole edellytys alueen toteuttami- sen aloittamiselle, eli Vallikadun katualueen rakentamiselle. Alueen asuinrakennukset voidaan siis säilyttää ja niissä voidaan asua, kunnes rakennuspaikkakohtaisesti halu- taan lähteä toteuttamaan asemakaavassa osoitettua uutta, tehokasta asuinrakenta- mista.

Alueella on nykyisin alle 10 asukasta kaavan mahdollistaman asukasmäärän ollessa 1 200 – 2 300 henkeä (mitoitusluku 50 k-m² / asukas). Työpaikkoja kaava mahdollistaa 500 – 2 200 (mitoitusluku 30 k-m² / työpaikka). Iso haitari mahdollisissa asukas- ja työ- paikkamäärissä johtuu siitä, että asemakaava mahdollistaa asuinkerrostalojen kortteli- alueella monipuolista kaupunkirakennetta sekä joustoa asuin- sekä liike- ja toimistora- kentämisen (sis. palveluita) välillä. Todennäköistä on, että asemakaavan toteutuessa kokonaan, asuinrakentaminen painottuu liike- ja toimistorakentamisen sijaan. Näin kaa- van mahdollistama asukasmäärä on noin 2 300 henkeä ja työpaikkojen määrä enintään 500 työpaikkaa.

Alue sijoittuu Turun Yleiskaava 2029:n yhdyskuntarakenteen perustana olevalle kestä- vän kaupunkirakenteen vyöhykkeelle. Alueen rakentaminen toteutuminen mahdollistaa Skanssin kaupunginosan ja Turun taajamarakenteen kasvun myös kaava-alueen etelä- puolelle ”Etelä-Skanssin” alueelle, kohti Kaarinan kuntarajaa.

Kaavan toteuttaminen edellyttää teknisen huollon verkostojen ulottamisen kaava-alu- eelle. Teknisen huollon linjastojen sijoittaminen on suunniteltu vähintään yleisellä ta- solla. Kaavassa varaudutaan sähköverkon toteuttamiseksi tarvittaviin muuntamoihin. Kaava mahdollistaa pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella nykyään sijaitsevan siirto- viemäriin rakentamisen/siirtämisen kaavassa osoitettavan Vallikadun katulinjan.

Kaavan toteutuminen edellyttää investointeja päiväkotij- ja koulupalveluihin. Skanssin kaupunginosan palvelutarpeet huomioidaan osana Itäisen Turun palveluverkkoselvi- tystä. Päiväkotij- ja koulupalvelut toteutetaan Skanssin kaupunginosassa sekä vierei- sessä Huhkolan kaupunginosassa. Alueen toteutuminen ja asukasmäärän kasvu vahvis- taa alueelle jo sijoittuvia kunnallisia ja kaupallisia palveluita. Kaavan toteutuminen edis- tää lähipalveluiden saavutettavuutta sijoittuen kävely- ja pyöräilyetäisyydelle olemassa olevista ja alueen sisälle rakentuvista kaupallisista ja kunnallisista palveluista.

Kaavaehdotus tukee sekä kaava-alueen että Skanssin kaupunginosan sisäisen tiheän jalankulku- ja pyöräilyverkon syntymistä. Kaavan korttelirakenne ja korttelien sisäiset jalankulkuväylät tukevat jalankulkua ja liikenneturvallisuutta. Kaavassa varaudutaan joukkoliikenteen laatukäytävän toteuttamiseen sekä joukkoliikennekäytävän jatkumiseen kaava-alueen eteläpuolelle ja tuetaan siten joukkoliikenteen sujuvaa toimintaa. Kaavan pysäköintinormi perustuu Turun kaupungin linjauksiin kuitenkin hyödyntäen niitä keinoja, joita linjaukset antavat pyöräilyn suosimiseksi ja yksityisautoilun ja auton omistamisen tarpeen vähentämiseksi.

Skanssin kaupunginosaan on laadittu puistosuunnitelma, jossa on osoitettu virkistyksele

ja vapaa-ajalle alueita ja toimintoja. Puistosuunnitelman keskeisenä ajatuksena on viheralueiden ja ulkoilureittien jatkuvuus. Alueen olemassa olevat metsä- ja lähivirkistysalueet säilyvät, minkä lisäksi Skanssin keskuspuiston puistoalueelle tulee sijoittumaan esimerkiksi liikuntapuisto, ulkokuntosali, leikkipuisto, vanha pihapiiri puutarhoineen sekä muita oleskelualueita. Skanssin kaupunginosan virkistys- ja vapaa-ajan alueet palvelevat luonnollisesti rakentuessaan koko kaupunginosan eli myös Itä-Skanssin alueen tarpeita.

5.5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei sijaitse pilaantuneeksi tiedettyjä maita.

Kaava-alueen toteuttaminen ei aiheuta merkittävää liikennemelun lisääntymistä. Kaava-alue sijoittuu osittain Helsingin valtatie ja Itäkaaren melualueelle, jolloin asuinrakennusten julkisivuille asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

5.5.6 Ilmastovaikutukset

Skanssin kaupunginosaa valmistellaan ekologisesti kestäväksi kaupunginosana ja se on toiminut Turun kaupungin esimerkkialueena kestävien ratkaisuiden etsimisen ja ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Kaava ja siihen liittyvät infrasuunnitelmat ovat toimineet esimerkkikohteena erilaisten ilmastovaikutusten arviointiin liittyvien työkalujen ja menetelmien testaamisessa. Kaavatyön aikana on pyritty tunnistamaan keskeiset ilmastovaikutukset ja vaikutettu aktiivisesti suunnitteluratkaisuilla ja selvityksillä niiden vähentämiseksi. Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu pääasiassa laadullisesti, mutta Vallikadun kadunrakentamisen osalta on laskettu rakentamisen päästöjä myös määrällisesti.

Lähtökohtaisesti uuden kaupunginosan rakentaminen tuottaa päästöjä. Skanssin alueen rakennettavuus on heikko paksusta savikerroksesta johtuen. Rakennusten perustaminen on nykynäkemyksen mukaan yksi keskeisimmistä yksittäisen rakennushankkeen päästöihin vaikuttavista seikoista. Myös metsä- tai viljelyskäytössä olevan maan muuttaminen rakentamiselle on lähtökohtaisesti sellainen muutos, joka tuottaa ilmastopäästöjä hiiltä sitovan maa-alan pienentyessä.

Skanssin kaupunginosan suunnitelmaa ja tavoitteita onkin päivitetty (alkuperäisestä suunnittelukilpailun voittaneesta pientaloaluesuunnitelmasta) rakennettavuusselvityksen perusteella. Kaikkein heikoiten rakennettavat alueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle, rakentamisen kerroslukua ja tehokkuutta on nostettu ja metsäiset alueet on pääosin rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Rakennettavuuden aiheuttama kestävyysdilemma on huomioitu myös Itä-Skanssin kaavaehdotuksen valmistelussa säilyttämällä rakennusten muodot pääosin yksinkertaisena ja rakentamisen tehokkuus riittävän korkeana. Periaatteena siis on, että rakentamiskäyttöön otettava maa-ala hyödynnettäisiin mahdollisimman tehokkaasti, jolloin sitä voidaan myös säästää metsä- ja viljelyskäytössä mahdollisimman laajalti.

Vallikadun kadun rakenteiden osalta on tehty myös määrällisiä päästötarkasteluja. Kadun yleissuunnitelman perusteella on tehty CO₂-päästölaskenta, jonka tavoitteena oli tunnistaa rakentamisen keskeiset päästölähteet ja keinot niiden vähentämiseen. Jatko-tarkasteluissa tarkasteltiin erityisesti kadun perustamismenetelmiä ja selvitettiin mahdollisuutta uusimateriaalin (lentotuhka) hyödyntämiseksi kadun stabilointiin. Tulokset on huomioitu kadun rakennussuunnitelmissa niiltä osin, kuin ratkaisuita päästöjen vähentämiseen todellisuudessa on tarjolla. Maanrakentamisen osalta syntyvät massat hyödynnetään puistoalueiden rakentamisessa Skanssin kaupunginosassa. Toisaalta myös tonttien esirakentaminen nähtiin keskeisenä keinona vähentää rakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Tämän vuoksi kaava-alueelle on laadittu suunnitelma Vallikadun varren tont-

tien esirakentamiseksi. Suunnitelma tarkoittaa käytännössä sitä, että infrarakentamisessa syntyviä maamassoja voidaan hyödyntää väliaikaisesti tonttimaiden painumiseen ennen, kuin ne sijoitetaan Skanssin keskuspuiston alueelle lopulliseen sijaintiinsa.

Ilmastokestävä kaavoitus – työkalu

Itä-Skanssin asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu myös Ympäristöministeriön laatimalla Ilmastokestävä kaavoitus -työkalulla. Itä-Skanssin asemakaavaa hyödynnettiin työkalun käytettävyyden testaamisessa ja arvioinnissa samalla, kun Turun kaupungin kaavoituksessa pohdittiin parhaita käytäntöjä kaavojen ilmastovaikutusten arviointiin. Tulosten arvioinnin yhteydessä tuleekin huomioida työkalun käyttökokemuksena saadut havainnot: työkalun kysymyksiin vastaaminen on melko subjektiivista ja työkalun tulokset painotuksineen eivät vastanneet arviointiryhmän näkemystä kaavasta.

Lopputuloksena olikin, että Ilmastokestävä kaavoitus -työkalu on kaavaprosessissa paikallaan suunnitteluprosessin aikana muistuttamassa tarkistuslistan tavoin kaavahankkeessa muistettavista, ilmastokestävyyteen vaikuttavista asioista ja valinnoista. Työkalun hyödyntämistä ”valmiin” asemakaavan arviointiin ei kuitenkaan nähty toimivana ratkaisuna. Ympäristöministeriön mukaan työkalussa ilmastokestävyyttä lähestytään neljän pääteeman avulla. Teemat kattavat yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutusten koko skaalan. Tarkastelussa on sekä rakentuminen että käyttövaihe. Rakenteen itsensä tuottamien päästöjen lisäksi tarkastellaan rakenteen rooli mahdollistajana ja sen luomia edellytyksiä ilmastokestäville valinnoille.

Ilmastokestävä kaavoitus -työkalun neljä pääteemaa

1. Luonnonvarojen käytön minimointi
 - Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
 - Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen
 - Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
2. Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
 - Liikkumisen tarpeen vähentäminen
 - Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
 - Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
3. Kulutuksen päästöjen minimointi
 - Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
 - Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
 - Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
 - Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
4. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.
 - Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
 - Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
 - Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien riskien tunnistaminen

Itä-Skanssin asemakaavaehdotuksen osalta työkalun tuloksissa kaavan vahvuuksia on alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Työkalun mukaan heikkouksia ovat metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen; hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa sekä liikkumisen tarpeen vähentäminen. Arviointityöryhmän näkemyksen mukaan Itä-Skanssin asemakaavassa on kuitenkin otettu lähtökohdat huomioon ottaen erityisen huolellisesti huomioon suunnittelualueen metsäisten alueiden säilyminen sekä alueen liikkumistarpeen vähentäminen.

5.5.7 Yritysvaikutukset

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia yritystoimintaan sekä julkisten ja yksityisten palveluiden järjestämiseen. Kaavalla mahdollistetaan monipuolisten erityyppisten liike-, toimisto-, myymälä- ja palvelutilojen rakentaminen alueelle sekä erilliseen liike- ja toimistorakennusten kortteliin, että asuinkerrostalojen korttelialueilla rakennusten kivijalkaan. Asemakaava sallii kokonaisuudessaan enintään 66 000 k-m² liike- ja toimistorakentamista, joista valtaosa on kuitenkin vaihtoehtoista asuinrakentamisen kanssa. Asuinrakentamisen yhteyteen (kaavalla mahdollistetun) liike- ja toimistotilarakentamisen toteutumista voidaan edelleen edistää tontinluovutuskilpailuiden yhteydessä ja näin voidaan vahvistaa kaavan positiivisia yritysvaikutuksia.

Kaavalla osoitettu liike- ja toimistorakentaminen täydentää Skanssin aluekeskuksen sekä Biolaakson liike- ja toimistorakentamista, mutta siitä ei muodostu omaa kaupallista yksikköään, jolla olisi merkittäviä vaikutuksia alueellisten kaupallisten keskittymien väliin suhteisiin. Kaavan mahdollistama rakentaminen voi kuitenkin parhaimmillaan tukea laajaa yritysjoukkoa ja alueen elinkeinokenttää. Näin on esimerkiksi silloin, jos kaavassa osoitettuun K-1-kortteliin sijoitetaan toimisto- tai majoitustoimintaa. Pää-asiassa asuinalueelle kivijalkaan sijoittuva yritystoiminta koskettaa ja tukee pieniä yrityksiä paikallisesti alueen sisällä.

5.5.8 Lapsivaikutukset

Skanssin kaupunginosan suunnittelussa läpileikkaavana teemana on ollut nuorten, lasten ja lapsiperheiden tarpeet. Asemakaavalla mahdollistetaan lähipalveluiden sijoittaminen asuinalueiden keskelle jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varrelle. Keskeisenä osana lapsille turvallisen liikkumisympäristön muodostumisessa ovat moottoriajoneuvoista eriytyvät jalankulku- ja pyöräilyreitit, jotka sijoittuvat kaava-alueelle sekä sen ulkopuolelle rajautuvan Skanssin keskuspuiston alueelle. Kaavamuutoksella mahdollistetaan lapsiystävällisen asuinalueen rakentuminen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaa havainnollistamaan on laadittu havainnekuva ja muuta havainneaineistoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Kaavan toteuttaminen edellyttää Vallikadun ja poikkikatujen katualueiden rakentamista. Katualueiden rakentaminen taasen on edellytys pääasiassa kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan Skanssin keskuspuiston toteuttamiselle, joten katualueiden toteuttamista on syytä kiirehtiä. Skanssin keskuspuiston toteuttaminen hulevesijärjestelmiseen on tärkeää myös, jotta Skanssin kaupunginosan rakentamisen vaikutukset alueen vesistöihin olisivat mahdollisimman pienet.

Kaavaan liittyvä infrarakentaminen (kadut, vesihuolto, Skanssin keskuspuisto) on suunniteltu aloitettavaksi vuonna 2023.

6.3 Tontinluovutus ja maankäyttösopimukset

Tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä tulee soveltaa Skanssin energialiitettä tai vastaavaa menettelyä. Tontinluovutuksen yhteydessä tulee harkita tapauskohtaisesti keskeisten, asuinkortteleiden sisällä risteilevien polkujen ottamista Turun kaupungin kunnossapidettäviksi. Tässä tapauksessa tontinluovutusehdoissa ja sopimuksissa on erikseen sovittava polkujen rakentamisen laatutasosta sekä kunnossapidosta.

6.4 Toteuttamisen seuranta

Maaperän haitta-ainetutkimuksissa todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida, mikäli alueelle suunnitellaan kaivuutöitä. Kynnysarvotason ylittävät pitoisuudet voivat rajoittaa kaivumassojen hyötykäyttöä ja sijoittamista.

Suunnittelualueen itäreuna kuuluu alueeseen, *jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille sekä hulevesitulvavaara-alueelle, jolla on todettu harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara*. Kaava-alueen rakentamisen yhteydessä tulee seurata hulevesijärjestelmän riittävyys rakentamisaikana, kun asuinkortteleiden omia hulevesien viivytysjärjestelmiä ei ole vielä rakennettu ja tarvittaessa tulee tehdä toimenpiteitä rakentamisen aikaiseksi hulevesien hallinnaksi.

Pohjaveden pinnan seuranta tulee suunnittelualueella ja sen lähistöllä jatkaa rakentamisen ajan ja sen jälkeen, jotta mahdolliset rakentamisen aiheuttamat muutokset voidaan havaita.

Turussa 18. päivänä marraskuuta 2021
Muutettu 6.6.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen

Kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen