



Haritun koulutontti

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 17/2017
Diaarinumero 4302-2016

SELOSTUS
31.10.2019
muutettu 27.7.2020 (lausunnot)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö, muinaismuistot ja polut.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto ja hulevedet.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2 Maakuntakaava	13
3.2.3 Rakennemalli	14
3.2.4 Yleiskaava 2020 ja yleiskaava 2029.....	15
3.2.5 Asemakaava	17
3.2.6 Rakennusjärjestys	17
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	18
3.2.8 Pohjakartta	18
3.2.9 Selvitykset.....	18
3.2.10 Lähiympäristön suunnitelmat ja poikkeamislupa	18
3.3 Maankäyttösopimus	19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Asemakaavan tavoitteet	19
4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	20
4.3 Osalliset	20
4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	20
4.4.1 Käynnistäminen.....	20
4.4.2 Vireille tulo.....	20
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	20
4.4.4 Aloituskokous viranomaisille.....	20
4.4.5 Luonnoksen alustavat vaihtoehdot 1-3 asuinkerrostaloille	21
4.4.6 Luonnoksen perusratkaisu	23
4.4.7 Luonnoskäsittely.....	24
4.4.8 Yleisötilaisuus	24
4.4.11 Nähtävillä olo (MRL 65§) ja muistutukset.....	28
4.4.12 Ehdotuskäsittely	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	29
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	29
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	30
5.3 Aluevaraukset	31
5.3.1 Korttelialueet	31
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	33
5.3.3 Katu- ja liikennealueet ja pysäköinti.....	33
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	33

5.5 Nimistö	34
5.6 Kaavan vaikutukset	34
5.6.1 Yleistä	34
5.6.2 Luonnonympäristö.....	35
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	35
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	36
5.6.5 Liikenne.....	36
5.6.6 Tekninen huolto.....	37
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	37
5.6.8 Turvallisuus	37
5.6.9 Muut vaikutukset	38
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	38

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä lokakuuta 2019 päivättyä ja 27.7.2020 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostarttaa.

Haritun koulutontti (17/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Korttelit ja tontit:	38.-2 ja 45.-3	38.-2 och 45.-3
Kadut:	Beata Marian polku Kataraintentie (osa) Murkionkatu (osa) Paussi Pippinginpolku (osa) Sävelkuja Tahtipolku Viisupolku	Beata Maria stig Kataraisvägen (del) Murkiogatan (del) Pausen Pippingsstigen (del) Tongränden Taktstigen Visstigen
Katuaukio:	Kuoroaukio	Körplan
Virkistysalueet:	Kakkaraistenpuisto (osa) Muntionpuisto (osa)	Kackaraisparken (del) Muntiparken (del)
Pysäköintialue:	Kakkaraisten paikoitusalue	Kackarais parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Korttelit:	38 (osa) ja 45 (osa)	38 (del) och 45 (del)
Kadut:	Beata Marian polku Kataraintentie (osa) Murkionkatu (osa) Paussi Pippinginpolku (osa) Sävelkuja	Beata Maria stig Kataraisvägen (del) Murkiogatan (del) Pausen Pippingsstigen (del) Tongränden
Katuaukio:	Kuoroaukio	Körplan
Virkistysalueet:	Kakkaraistenpuisto (osa) Muntionpuisto (osa)	Kackaraisparken (del) Muntiparken (del)
Pysäköintialue:	Kakkaraisten paikoitusalue	Kackarais parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset:
KOIVULA -38.-3-6 ja -45.-4-5.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

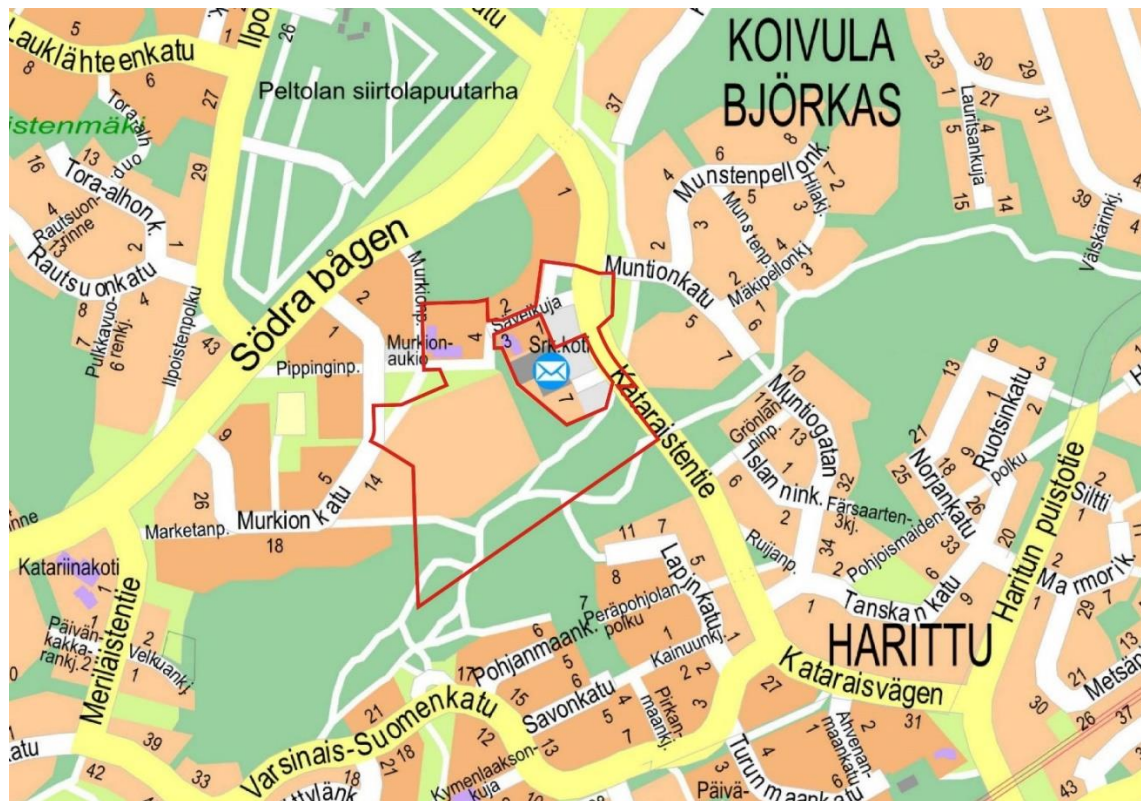
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Alustavat luonnokset: arkkitehti Jarkko Kettunen (jarkko.kettunen@ajak.fi) / Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualan raja on esitetty alla olevassa kartassa. Alue sijaitsee Turun keskustan kaakkoispuolella Koivulan (035) kaupunginosassa, noin 4 km etäisyydellä Kauppatorista. Tontti Koivula-38.-2 on Turun Palvelutilat Oy:n ja TVT Asunnot Oy:n omistuksessa, katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 8,7 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.5.2017, muutettu 20.8.2019
2. Asemakaavakartta 31.10.2019, muutettu 27.7.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 31.10.2019, muutettu 27.7.2020 (lausunnot)
4. Vuorovaikutusraportti 31.10.2019
5. Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin, 27.7.2020
6. Luontoselvitys, Finnish Consulting Group 15.3.2011
7. Arkeologinen maatutkaus, Muuritutkimus Ky 15.5.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta perustuu kaupungin ja TVT:n aloitteisiin ja kaavanlaatimissopimukseen	15.4.2016 ja 21.12.2017
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	16.5.2017 § 163
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	30.5.2017
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa 2017	2017-2019
Aloituskokous viranomaisille	21.8.2017
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	18.9.2018 § 371
Yleisötilaisuus	23.10.2018
Kaavaehdotus lausunnoilla	16.12.2019 - 21.1.2020
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	16.12.2019 - 14.1.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	

Kaavatyö numerolla 13/2010-Haritun koulutontti (4081-2010) on keskeytetty koska tontille on neuvoteltu mahdollisuutta sijoittaa Steinerkoulu.

2.2 Asemakaava

Koivulan liikekeskuksen länsipuolella sijaitseva, entinen Haritun koulutontti, osoitetaan 5-7 -kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennukset sijoittuvat kallioiselle mäelle ja niiden keskelle jää luonnontilainen piha-alue, rakennusten ympäri kiertää ajoyhteys ja pysäköinti sijoitetaan rakennusten väliin sekä Murkionkadun varteen. Sävelkujan jatkeena oleva Tahtipolku muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. AKYS-1-korttelialueen rakentaminen on jo aloitettu ja Kuoroaukion järjestelyt tulee suunnitella.

Telia on kiinnostunut sijoittamaan suojaputkia alueelle, mikäli se on liityntäverkon kannalta tarpeellista. Sähkönjakelumuuntamo tulee siirtää ET-1-korttelialueelle.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako. Kunnallistekniikan laitteita ja johtoja täytyy siirtää ja täydentää. Asuntorakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain.

Ketoalueiden säilymisen kannalta on ensisijaisen tärkeää, että ne aidataan ja suojataan korttelialueen rakentamisvaiheessa työmaa-alueesta. Ketokohteille ei saa varastoida tai läjittää rakennusmateriaaleja ja maa-aineksia. Ne eivät myöskään sovellu viherrakentamiseen kuten nurmikon perustamiselle.

Vesihuollon liittymispisteet sijaitsevat asemakaavan mukaisilla katualueilla. Kiinteistönomistaja sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan tonttien vesihuollon sekä liittämään tontit katualueella sijaitseviin liittymispisteisiin siinäkin tapauksessa, että asemakaavaehdotuksen mukainen kortteli jaetaan useampaan tonttiin ja tonttien rajat sijaitsevat yli 20 metrin päässä ko. liittymispisteistä.

Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 8,7 ha. Kuoroaukioon ja Murkionkatuun rajautuva tontti on alun perin suunniteltu Haritun koulua varten, jota ei ole koskaan toteutettu pysyvässä rakennuksena. Alueen läheisyydessä on pääasiassa kerros- ja rivitaloja, jotka on rakennettu pääosin 1980- ja 1990-luvuilla. Alueella on pieni ostoskeskus ja sen vieressä päiväkotiki sekä seurakuntarakennus. Ostoskeskuksen lähetyksillä sijaitsee vanhusten palveluasuntoja ja uuden palveluasuntokokonaisuuden rakentaminen aloitettiin vuonna 2017. Alueen eteläpuolella sijaitsee Kakkaraistenpuiston virkistysalue.



Kuva 2. Viistoilmakuva etelästä

© Blom Kartta Oy 2018

3.1.2 Luonnonympäristö

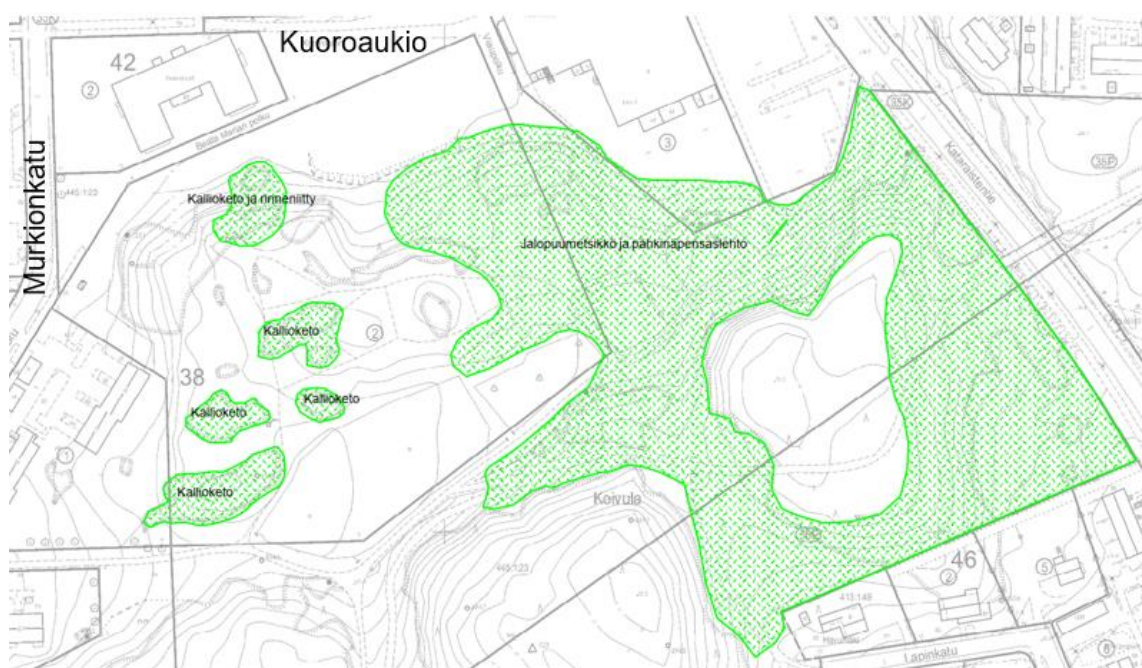
Alueelta on laadittu luontoselvitys ja ympäristönsuojelu on tarkistanut luontoarvot vuonna 2018. Luontoselvitys, Finnish Consulting Group 15.3.2011.

Asemakaava-alueen keskiosassa on kalliopaljastumien laikuttamaa mäkimäätä, joka on aikaisemmin kuulunut asutuksen pihapiiriin. Kohde on historiallinen kylän paikka, jolla on sijainnut Kakkaraisten taloryhmä.

Nytemmin rakennuskanta on hävinnyt ja alueella on jäljellä vain jääniteitä rakennusten perustuksista. Alueella on hajallaan kallioketolaikkuja ja niiden välissä heinittyneitä niittyaloja. Kedot ja niityt edustavat uhanalaisia luontotyyppisiä, jotka eliölajistoineen on harvinaistuneet ja häviämässä rehevöitymisen ja umpeenkasvun seurauksena perinteisten maatalouselinkeinojen väistyttyä.

Alueen metsät ovat pääosin mäntyvaltaisia kangas- ja kalliometsiä, jotka monipuolisten pinnanmuotojen ja runsaan polkuverkostonsa ansiosta soveltuvat hyvin lähivirkistykseen. Alueen itäosassa on lehtomaista ja tuoretta kangasmetsää. Puusto on monipuolista ja eri-ikäistä. Lehtometsän lajistoa ovat: vaahtera, tuomi, haapa, saarni, vuorijalava, pihlaja, koivu, raita, tammi, kuusi, lehtikuusi ja mänty. Lehtipuut ovat vallitsevia ja jalopuut ovat suurelta osin järeitä.

Alueen runsas pähkinäpensasto ja kaava-alueen eteläpuolelle ulottuva tammimetsikkö edustavat luonnonsuojelulain tarkoittamaa suojeltavaa luontotyyppiä. Jalopuu-metsikköä voidaan pitää luonnontilaisen kaltaisena metsänä koska puiden ikä ja alueen luonnontilaistuminen on jatkunut niin pitkään. Alueella on kookkaita tammia, jotka saattavat olla alkuperäisiä kulttuuriympäristössä säästyneitä puuyksilöitä. Kohde on maastomuodoltaan varsin tyypillinen lounaissuomalainen tammimetsikön ympäristö. Lähialueelta löytyy vastaavia tammistoja. Alueella on voimakas kulttuurivaikutuksen leima ja luonnonympäristöä on vahvasti muokattu ihmisen toimesta mm. istutettu nytemmin hävinneiden asuinrakennusten tuntumaan puustoa ja pensaita.



Kuva 3. Alueen luontokohteet, Ympäristönsuojelu 13.9.2018

3.1.3 Rakennettu ympäristö, muinaismuistot ja polut

Alueen toiminnot on ryhmitelty Kuoroaukion ympärille, jonne johtaa ympäröiviltä asuinalueilta tulevat kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualan läheisyydessä, lounaasta luoteeseen, sijaitsee kolmikerroksiset kerrostalot. Samassa korttelissa, suunnittelualan lounaispuolella sijaitsee kaksikerroksisia rivitaloja. Pohjoisessa suunnitteluala rajoittuu Beata Marian polkuun ja Kuoroaukioon, ja niihin rajoittuviin hoiva- ja päiväkotii sekä Koivulan seurakuntakotiin. Koillisessa sijaitsee Koivulan liikekeskus ja etelän puolella Kakkaraistenpuisto. Asuinalueet on rakennettu vuoden 1985 tienoilla, liikekeskus on valmistunut 1989 (Kuvat seuraavalla sivulla).



Kuva 4. Rakennettu ympäristö

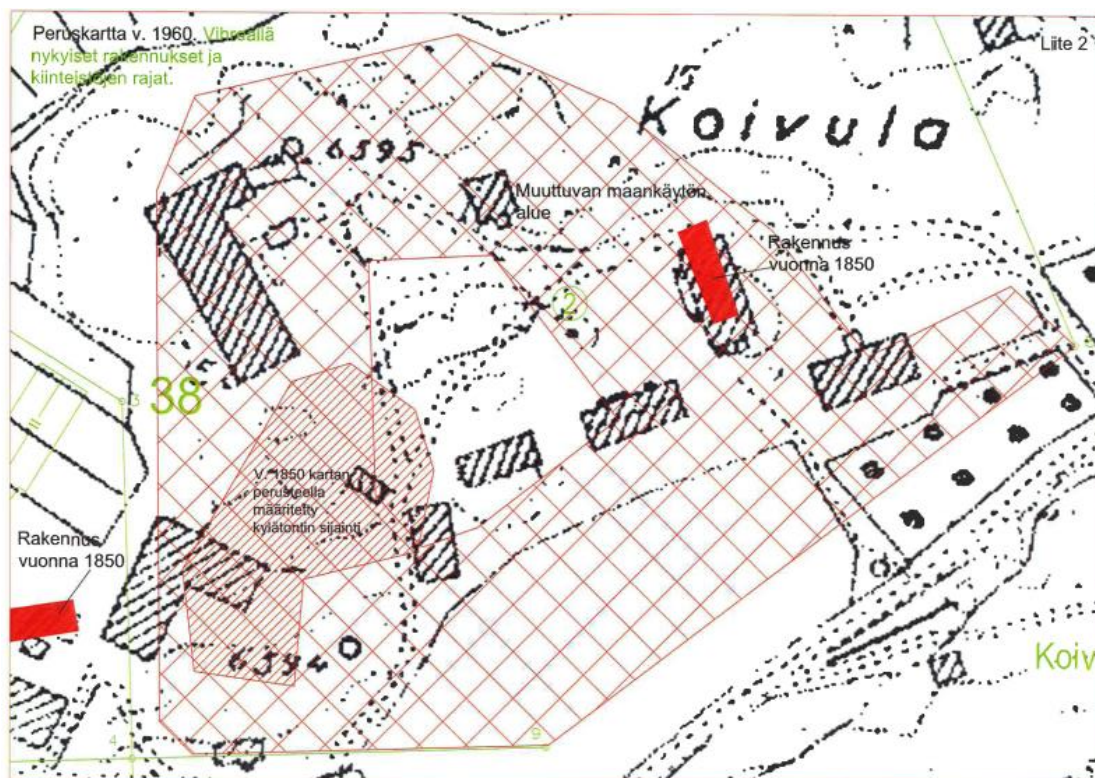
Muinaismuistot

Alueelta on laadittu arkeologinen selvitys: Turku, Kakkaraisten yksinäistalo
Arkeologinen maatulkaus 15.5.2018, Muuritutkimus Ky / FM Tarja Knuutinen.

Suunnittelualueella on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Kakkaraisten yksinäistalo (mjrek.1000027453), jonka sijainti ja laajuus on määritetty 1800-luvun puolivälin kartan perusteella.

Kakkarainen oli keskiaikainen yksinäistalo, josta varhaisin maininta on vuodelta 1456. Rälssitilan omistus peruutettiin kruunulle 1683, jolloin tilasta tuli sotilasvirkatalo, välskärin eli sotilasparturin puustelli. Sotilasvirkatalot lakkautettiin vuonna 1810. Kakkarainen tunnettiin 1900-luvulta lähtien nimellä Koivula ja sen myötä sai aikoinaan nimen koko kaupunginosa.

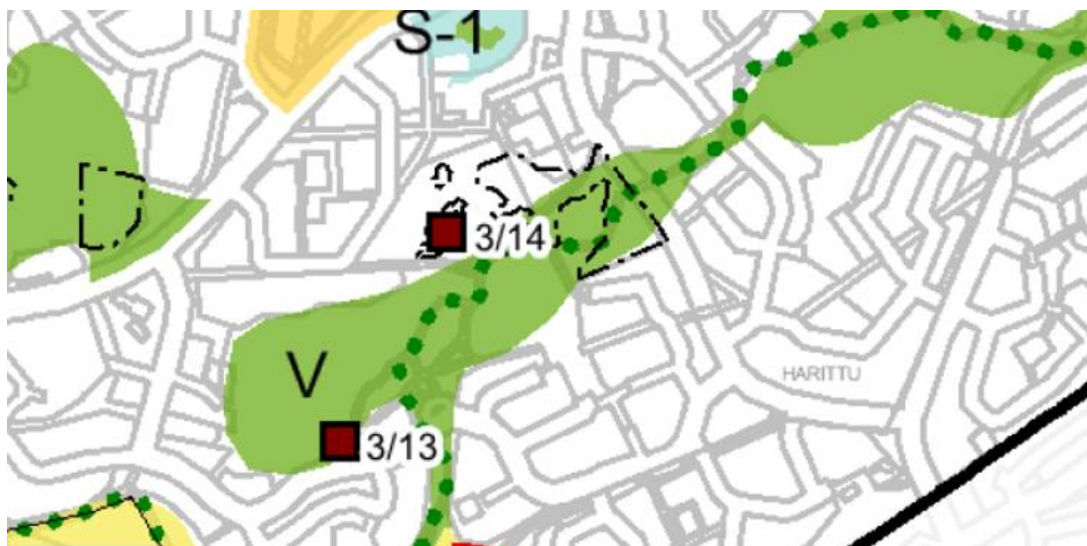
Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut: Maaliskuussa 2015 tehdyssä tarkastuksessa mäellä havaittiin siellä täällä varsin katkelmallisia kivijalkojen jäännöksiä, mutta ei juurikaan kokonaisia rakennuksen perustuksia. Ainoastaan mäen luoteisosassa sijainneen suurikokoisen navettarakennuksen perustus oli vielä hyvin näkyvissä. Luultavasti suuri osa paikalla näkyvistä kivijaloista kuuluu vuonna 1960 olemassa olleisiin tilan rakennuksiin. Yksi niistä osuu 1800-luvun puolivälin karttaan merkityn rakennuksen kohdalle. Vuonna 1960 olemassa olleet rakennukset purettiin 1986. Mahdollisesti myöhempi maankäyttö on pitkälti tuhonnut keskiaikaiset tai uudenajan alun osat muinaisjäännöstä.



Kuva 5. Peruskartta v. 1960, Maakuntamuseo

Virkistys

Alueen eteläpuolella kulkee Paavonpolku Koivula-Harittu-Skanssi, joka on merkitty karttaan vihreällä palloketjulla.



Kuva 6. Ote Viherympäristö ja maisema -kartasta, Yleiskaava 2029

3.1.4 Maanomistus

Tontti Koivula-38.-2 (2,8 ha) on Turun Palvelutilat Oy:n ja TVT Asunnot Oy:n omistuksessa ja katu- sekä puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 8,7 ha.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueen läheisyydessä toimii Ilpoisten koulu, luokat 1-6 (etäisyys n. 1.6 km), Turun kaupunki, Koivulan päivähoitoyksikkö (etäisyys n. 0.3 km), Turun kaupunki, Haritun päiväkotiyksikkö (etäisyys n. 0.8 km), K-Supermarket Koivula (etäisyys n. 0.3 km), Kauppakeskus Skanssi (etäisyys n. 2.5 km), Ilpoisten kirjasto (etäisyys n. 1.4 km), Turun kauppatori (etäisyys n. 5.5 km).

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueella rajaavien tai sen läheisyydessä olevien katujen kautta liikennöivät mm. seuraavat bussilinjat:

linja n:o 18: Runosmäki - Keskusta - Harittu

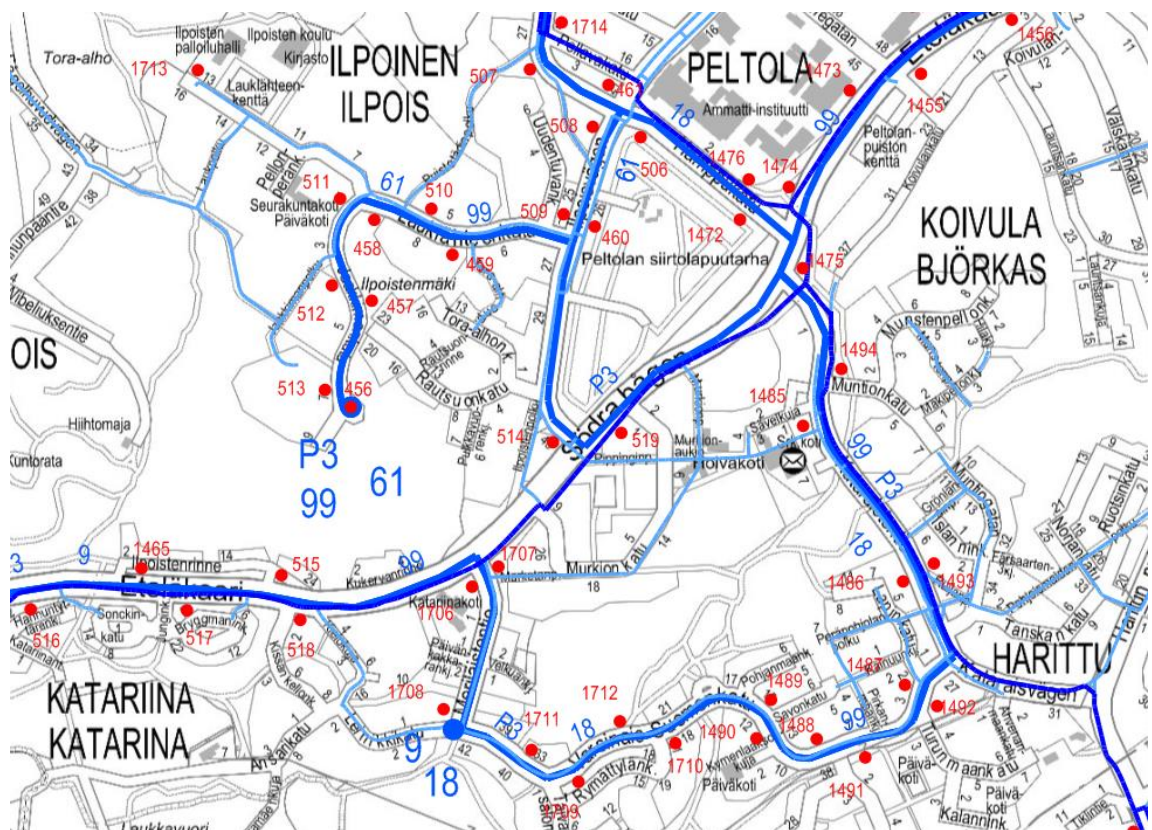
linja n:o 9: Vaala - Skanssi - Keskusta - Katariina

linja n:o 99: Ilpoinen / Uittamo - Skanssi - Länsikeskus - Perno / Pansio

linja n:o P3: Ilpoinen - Mälikkälä

Alueella kulkee runsaasti kevyen liikenteen reittejä.

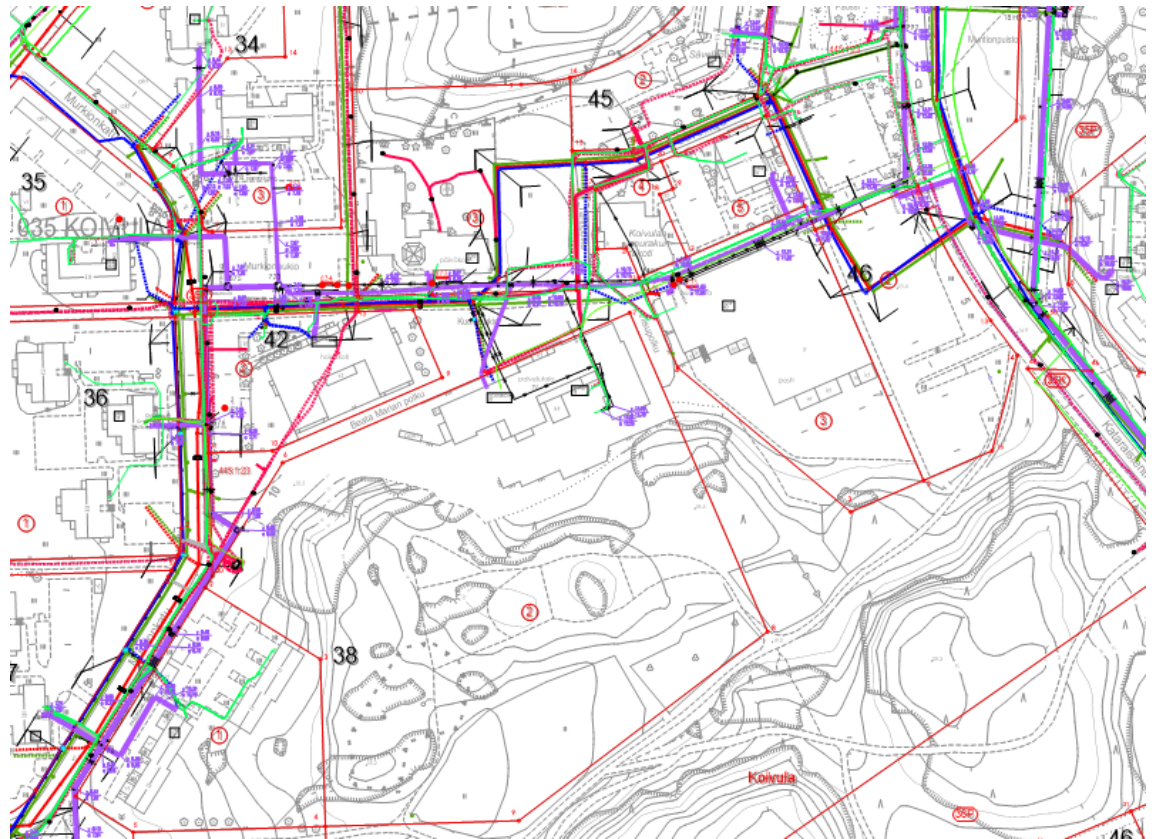
Henkilöautolla kuljetaan keskustasta Uudenmaantien ja Eteläkaaren kautta. Liikennemäärät Katariaistientiellä ja Eteläkaarella ovat noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 7. Alueen reittikartta

3.1.7 Tekninen huolto ja hulevedet

Teknisen huollon verkostot kulkevat alueen pohjoispuolella Sävelkujaa ja Kuoroaukion reunaa pitkin ja siitä Pippinginpolkua pitkin Murkionkadulle ja edelleen etelän suuntaan. Suunnittelualueelle tonttijohdot tulisivat kulkemaan Murkionkadulta.



Kuva 8. Tekninen huolto

Hulevedet

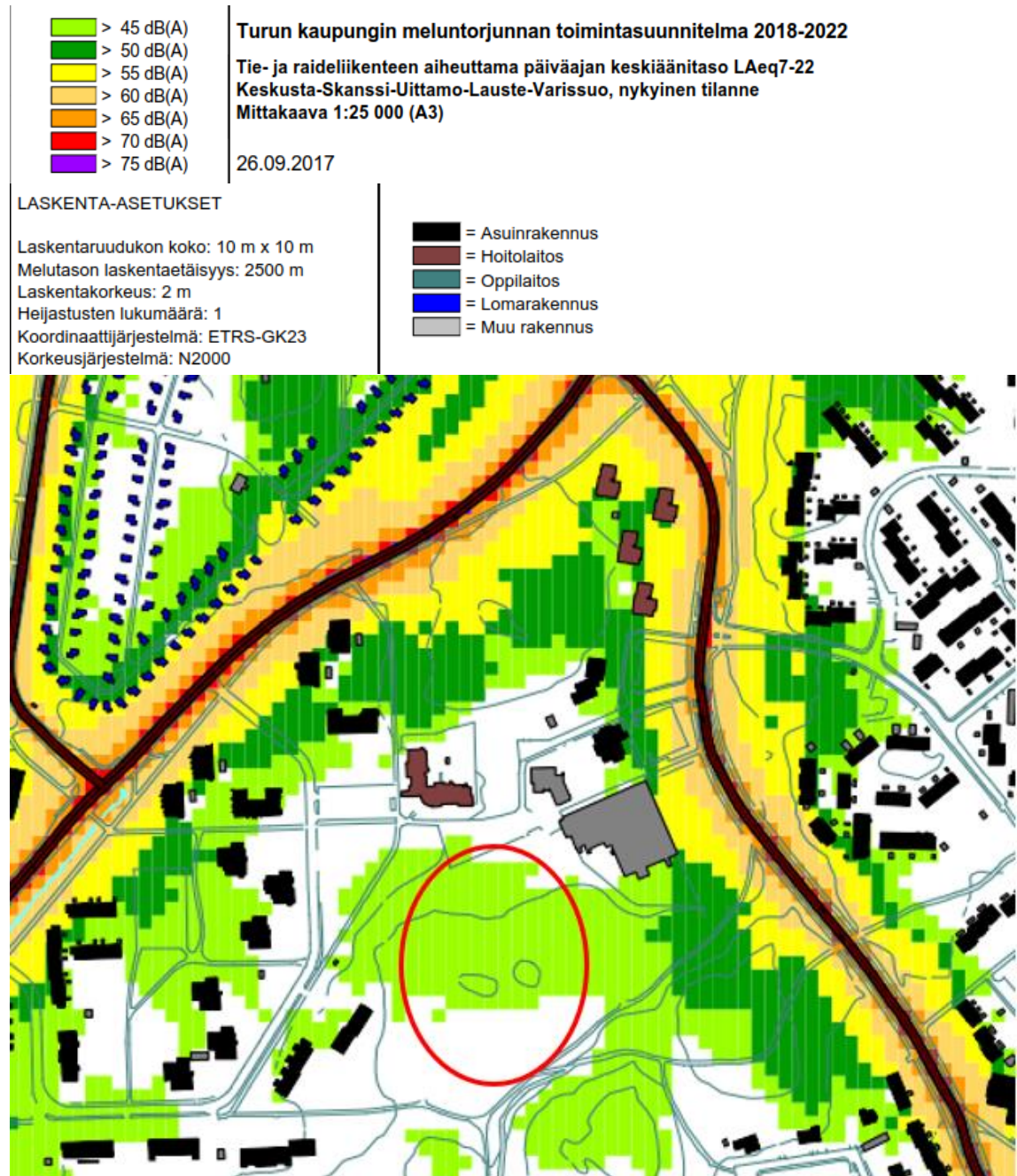
Kaavamuutosalue sijaitsee Uittamon valuma-alueella, jonka pinta-ala on 6,9 km² ja ulottuu mereltä noin 3 km päähän sisämaahan Kaarningon harjaluodeelle. Uittamon valuma-alueella rakentaminen on painottunut Uudenmaantien, Peltolantien ja Eteläkaaren läheisyyteen. Viheralueet sijoittuvat alueen länsiosiin. Uittamon alueelta, läntistä rantaa lukuun ottamatta, hulevedet puretaan Rauvolanlahden luonnonsuojelualueelle. Uittamon alueella sijaitsee pähkinäpensaslehtoja, jotka ovat suojeltuja. Uittamon alueella suurin (DN 1400) runkoviemäri kulkee Meriläistentien varrella, jonka jälkeen vedet johdetaan avo-ojassa puistoalueelle. Purkupiste sijoittuu meritulvariskialueelle. Eteläkaaren varrella on vielä avo-ojia, joihin johdetaan Ilpoistentien hulevedet.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Turussa on tehty direktiivin mukainen meluselvitys ensimmäisen kerran vuonna 2012 ja meluntorjuntasuunnitelma vuonna 2013. Turun kaupungin meluselvitys 2017 ja Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2022.

Melua voidaan torjua useilla eri keinoilla. Pääkeinoina ovat melulähteen voimakkuuden pienentäminen, melun leviämisen estäminen melulähteen läheisyydessä ja meluntorjunta tarkastelukohteen läheisyydessä. Toimintasuunnitelmassa pääpaino on ollut piha-alueiden melutason alentaminen, koska Suomessa lämmöneristysyistä rakennusten julkisivujen ääneneristävyys on varsin hyvä.

Toimintasuunnitelma sisältää myös pidemmän aikavälin tavoitteet, jotka nivoutuvat kaupungin kehittämisen muihin tavoitteisiin. Toteutuessaan nämä tavoitteet voivat myös vähentää kaupunkimelua: - joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn kulkutapaosuuden nostaminen; - vähämeluisemman teknologian käyttöönotto sekä joukkoliikenteessä että muussa liikenteessä (mm. sähköiset ajoneuvot); - kaavoituksellinen ja rakentamisen meluntorjunta (kaavoitus- ja rakennuslupavaiheissa melun huomioiminen rakennusmassojen sijoittelussa ja rakennusten ääneneristyksessä); sekä - asukkaiden opastus omatoimiseen meluntorjuntaan (tiedon levitys omatoimisesta meluntorjunnasta).



Kuva 9. Tieliikenteen melu

Nykyinen melutaso ja meluselvityksen tarve. Asemakaavassa on tarkoitus osoittaa asumista ja palveluasumista Kuoroaukion viereen (kartassa punaisella ympyröity alue). Alueen keskimääräinen melutaso on nykyään alle 55 dBA päiväaikaan, eli alle ohjearvon. Liikennemäärien ei odoteta lisääntyvän tulevaisuudessakaan niin paljon, että melun ohjearvot ylittyisivät. Kohteesta ei ole tarpeen tehdä meluselvitystä. Liikennemeluselvitys laaditaan, jos ilmenee, että asemakaavassa tulee määrätä julkisivujen ääneneristävydestä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

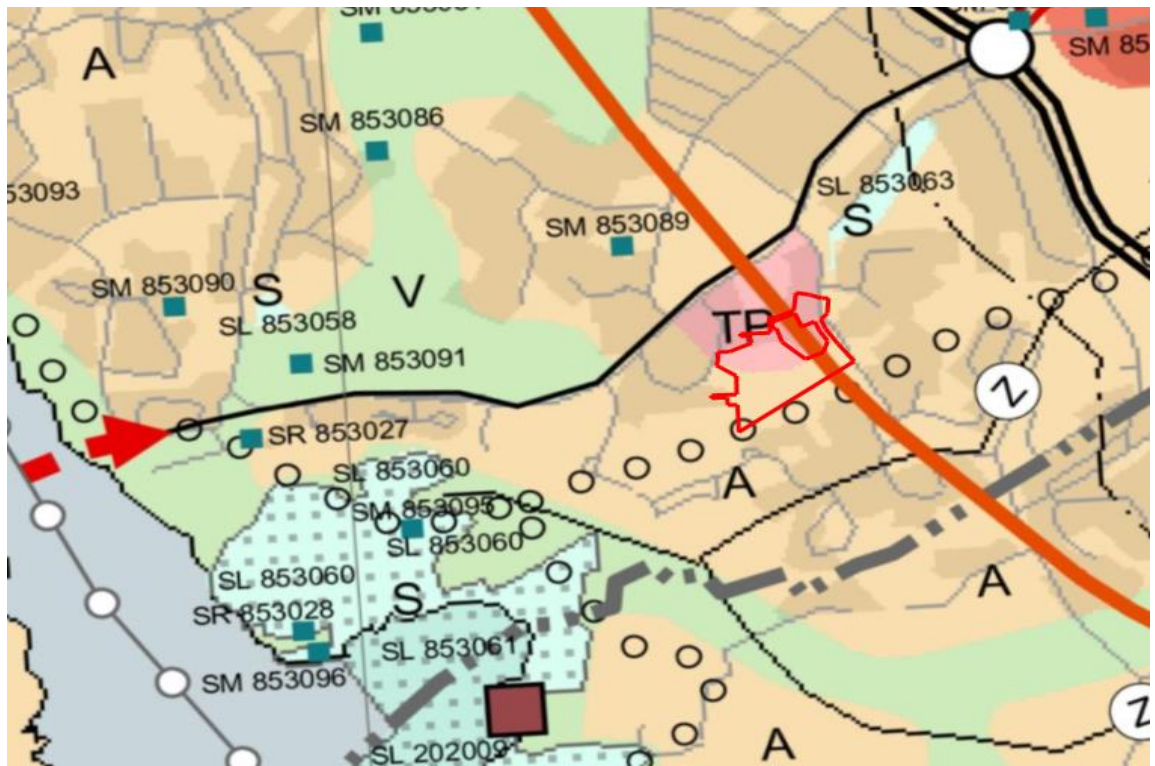
Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Tämän kaavamuutoksen osalta tarkastellaan kolmea tavoiteryhmää:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) ja taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue sijaitsee kaupunkikehittämisen kohdealueen tuntumassa (punainen viiva) ja alueen eteläpuolella kulkee ulkoilureitti.



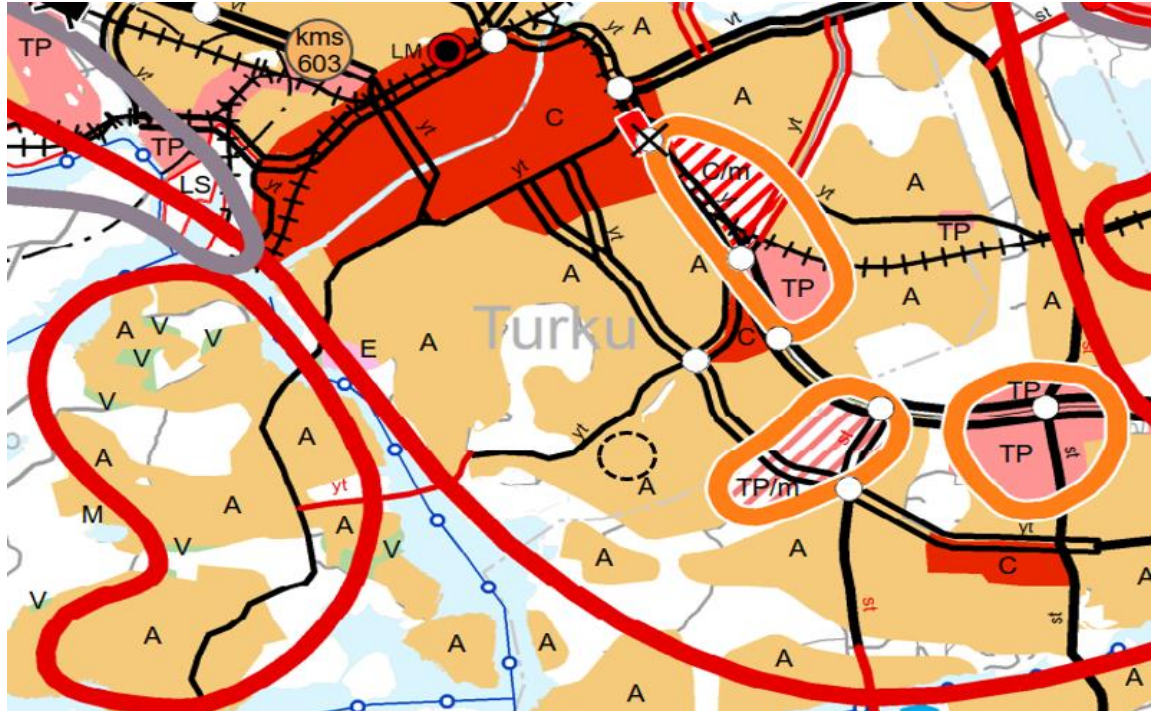
Kuva 10. Ote maakuntakaavasta

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava 2018

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä on jätetty kaksi valitusta Turun hallinto-oikeuteen. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonaismaakuntakaavaan.

Muutosta alueella on kuitenkin tapahtunut siinä, että työpaikka-alue (TP) on poistunut ja kaupunkikehittämisen kohdealue (punainen raja) on huomattavasti laajentunut, ja suunnittelualue kuuluu nyt siihen:

- Ensisijainen alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.



Kuva 11. Ote Varsinais-Suomen maakuntavaltuuston 11.6.2018 hyväksymästä vaihemaakuntakaavasta (suunnittelualue merkitty mustalla katkoviivalla)

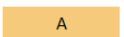


KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, maakunnallista vetovoimaisuutta vahvistava alue.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

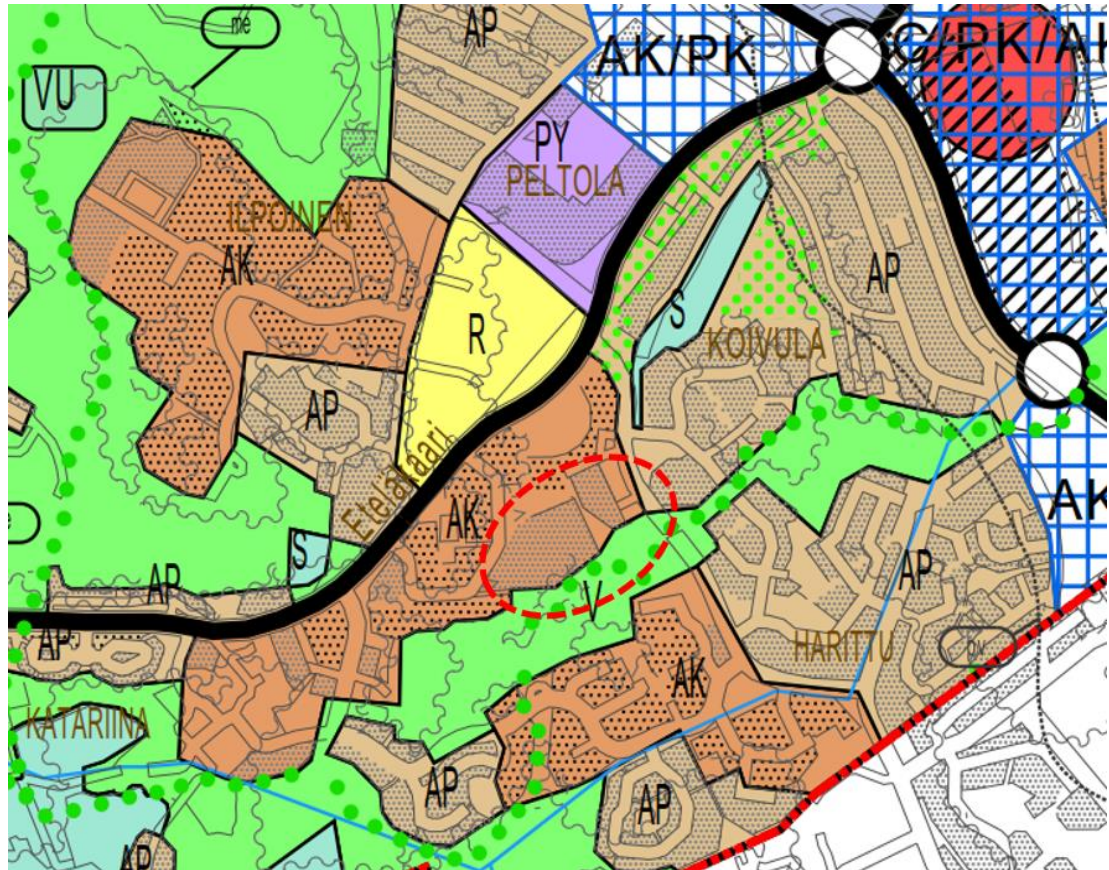
Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella asemakaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueiden maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

3.2.3 Rakennemalli

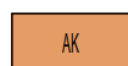
Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat Ilpoisten ja Uittamon täydentyvät tiiviit asuntoalueet.

3.2.4 Yleiskaava 2020 ja yleiskaava 2029

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja uudelleen 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja virkistysalueeksi (V) jolla sijaitsee pääviheryhteys. Alueen pohjoispuolella sijaitsee päätie, Eteläkaari.

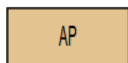


Kuva 12. Ote yleiskaavasta, suunnittelualueen rajausta punaisella viivalla



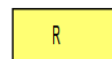
KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistystilojen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



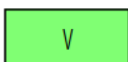
PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistystilojen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



LOMA- JA MATKAILUALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa loma- ja matkailupalvelujen, loma-asutuksen sekä ryhmäpuutarhojen ja palstaviljelyn käyttöön.



VIRKISTYSALUE

Alueelle saa rakentaa ulkoilutyyppisen virkistystoiminnan tiloja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä.



PÄÄVIHERYHTEYS

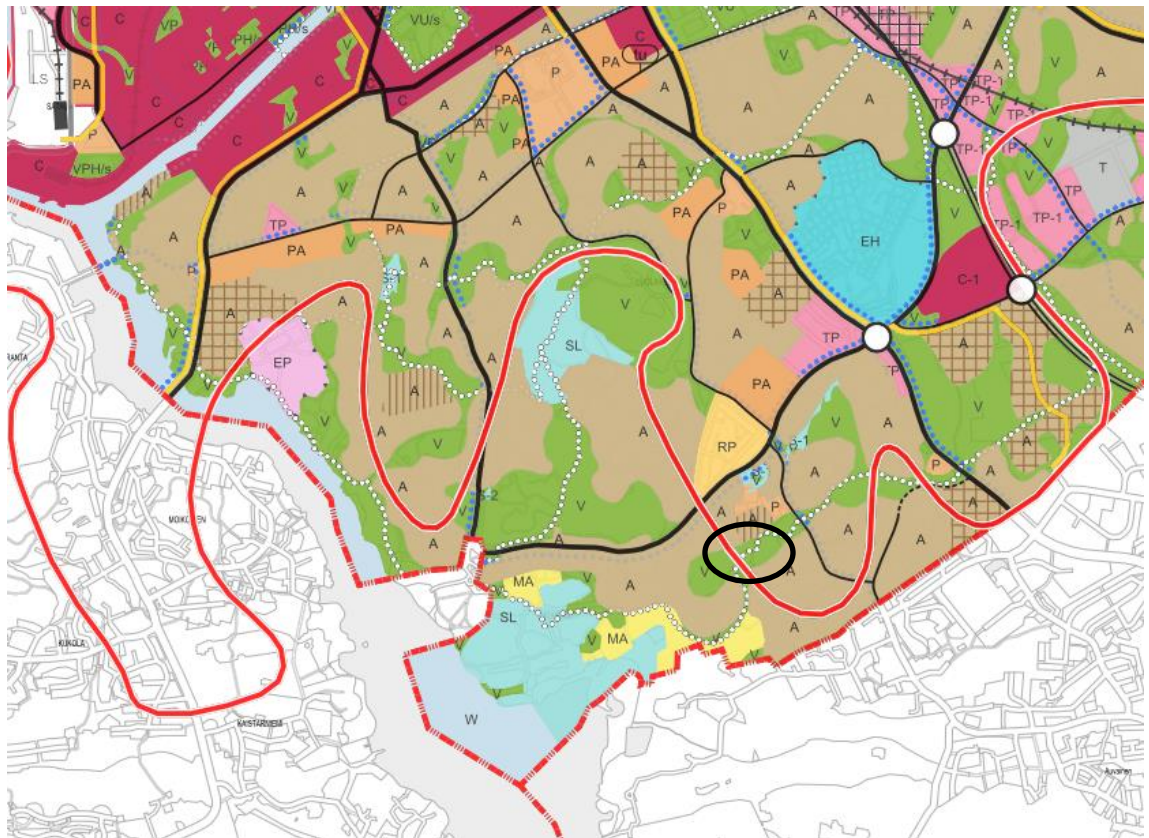
Yleiskaava 2029:n laatiminen on vireillä.

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Luonnoksen pohjalta on valmisteltu yleiskaavaehdotus, joka koostuu kahdeksasta kartasta. Ehdotus on lähetetty lausunnoille viranomaisille 30.6.–31.8.2020 väliseksi ajaksi. Lausuntojen perusteella yleiskaavaehdotukseen tehdään tarpeelliset muutokset, minkä jälkeen se viedään päätöksentekoon ja nähtäville syksyllä 2020.

Suunnittelualue sijaitsee tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä (paksu punainen viiva), joka on maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue.

Yleiskaavaehdotuksen asumisen teemakartassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi (A), jonka yleismääräys on:

- Aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot. Asemakaavoituksessa on varattava riittävästi tilaa myös julkisia ja yksityisiä palveluja varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
- Asumisen teemakartassa merkinnällä täydentyvä asuinalue (A+pystyviivoitus).

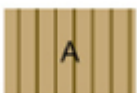


Kuva 13. Ote valmisteilla olevasta yleiskaava 2029 ehdotuksesta, yhdyskuntarakenteen teemakartta 30.6.2020, alue rajattu mustalla.



Tiivistävä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke

Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. 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.



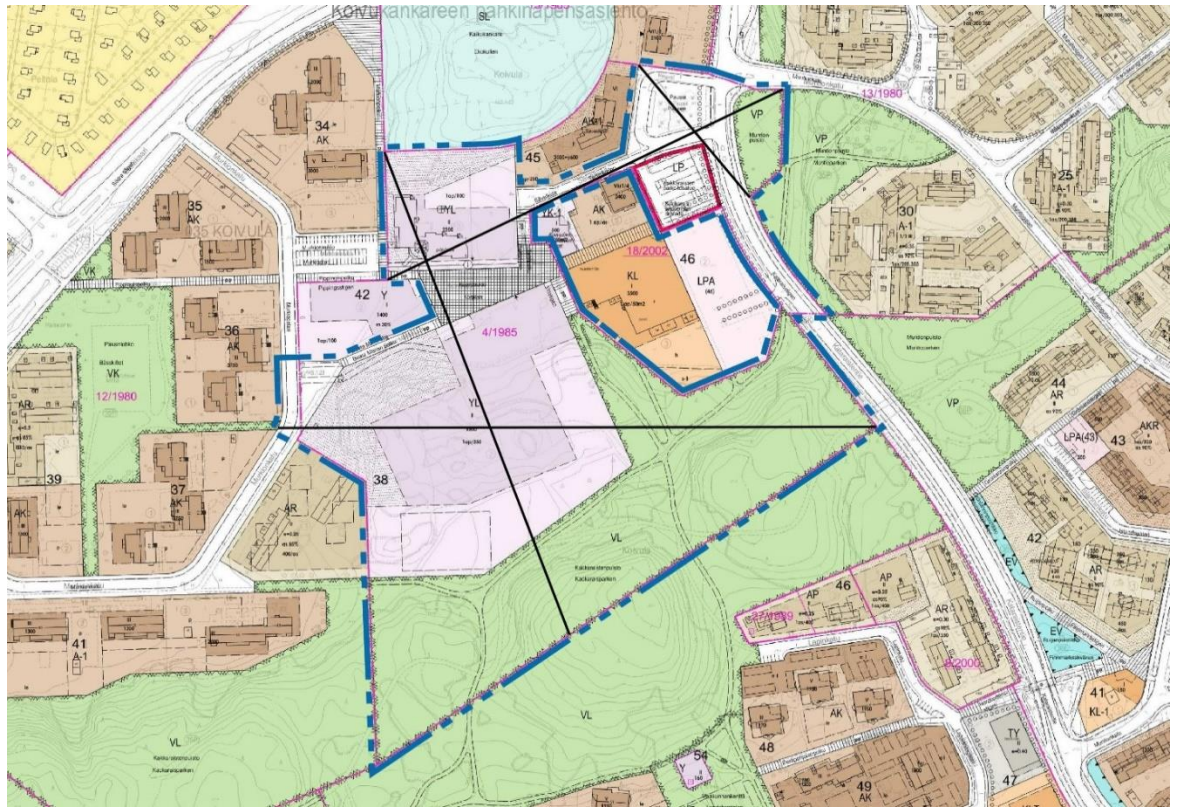
Täydentyvä asuinalue

Merkinnällä osoitetaan täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet, joiden perusluonnosta ei ole tarkoitus muuttaa. Merkinnällä osoitetaan myös rakenteilla olevat tai keskeneräiset alueet.

3.2.5 Asemakaava

Asemakaava 4/1985

Suunnittelualueella on pääasiassa voimassa asemakaava Koivula 4/1985. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) sekä katu- ja puistoaluetta. Tontin Koivula-38.-2 rakennusoikeus on 6500 k-m², ja kerrosluku kaksi (II).



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta.

	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue
	Lähivirkistysalue
	Puisto
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
	Katuaukio
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu
	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka
	Lämpöjohtoa varten varattu alueen osa.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti 38.-2 on merkitty kiinteistörekisteriin 7.9.1988 ja tontti 45.-3 on rekisteröity 20.5.1988. Asemakaavamuutoksen yhteydessä osa Murkionkadun katualuetta liitetään tonttiin 38.-2. Samoin osa tontista 45.-3 muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi Tahtipolun kohdalla, jolloin tonttinumerot muuttuvat.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 23.10.2019.

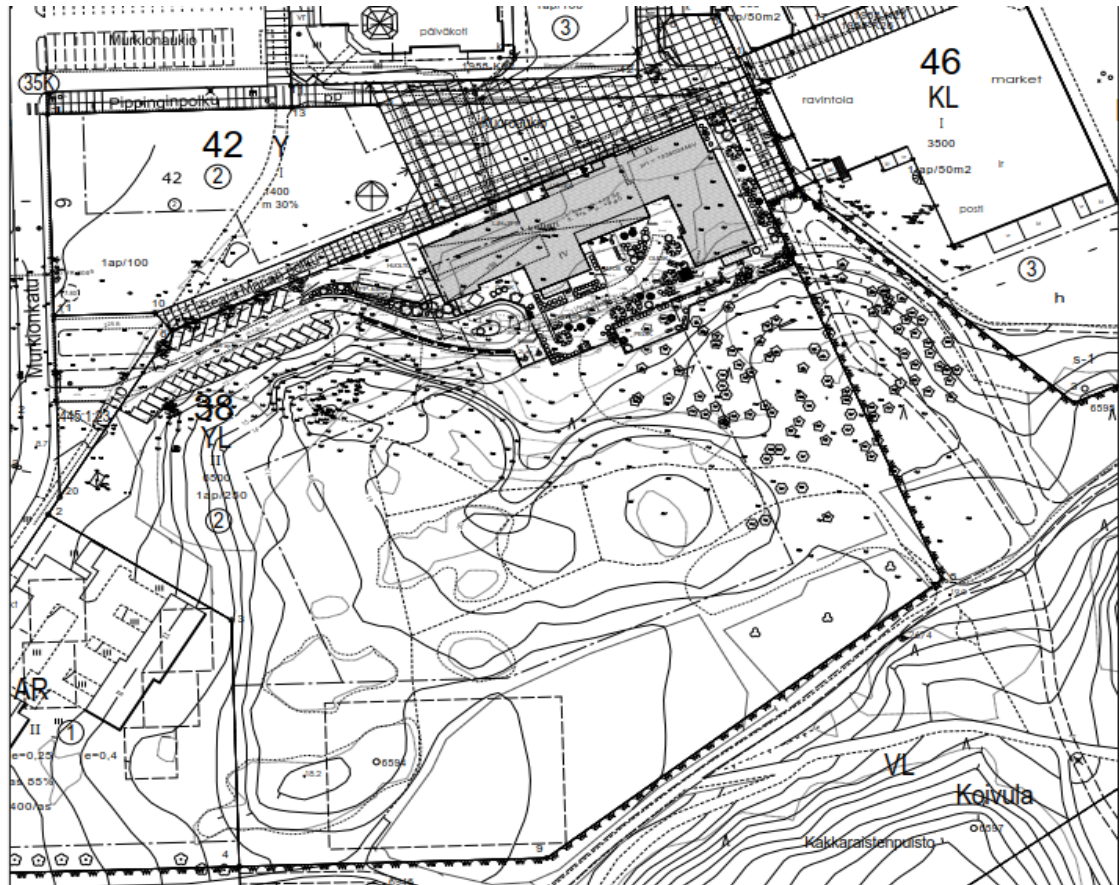
3.2.9 Selvitykset

1. Luontoselvitys, Finnish Consulting Group 15.3.2011. Ympäristönsuojelu on tarkistanut luontoarvot 2018.
2. Turku, Kakkaraisen yksinäistalo. Arkeologinen maatutkaus 15.5.2018, Muuritutkimus Ky / FM Tarja Knuutinen

3.2.10 Lähiympäristön suunnitelmat ja poikkeamislupa

Poikkeamisluvat

Kohteelle ollaan toteuttamassa 120 asukaspaikan vanhushuoneiden ympärivuorokautista hoivakotia, jonka hankesuunnitelman Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 20.4.2015 § 67. Poikkeamislupa on myönnetty 5-kerroksiselle ja 7550 k-m² suuruiselle palvelutalolle. Rakennus sijoittuu Kuoroaukion reunaan ja sen on määrä valmistua vuonna 2019.



Kuva 15. Poikkeamisluvan asemapiirros

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja tontin -38.-2 maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

Vesihuollon liittymispisteet sijaitsevat asemakaavan mukaisilla katualueilla. Kiinteistönomistaja sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan tonttien vesihuollon sekä liittämään tontit katualueella sijaitseviin liittymispisteisiin siinäkin tapauksessa, että asemakaavaehdotuksen mukainen kortteli jaetaan useampaan tonttiin ja tonttien rajat sijaitsevat yli 20 metrin päässä ko. liittymispisteistä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö numerolla 13/2010-Haritun koulutontti (4081-2010) on keskeytetty koska tontille on neuvoteltu mahdollisuutta sijoittaa Steinerkoulu.

Asemakaavanmuutos perustuu kaupungin omaan aloitteeseen (15.4.2016) jossa Turun kaupunki on tehnyt tonttia 38.-2 (entinen Haritun koulutontti) koskevan aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Koulun toiminta on loppunut, oppilaat siirretty Ilpoisten kouluun ja tilapäinen rakennus on purettu. Keskeisellä paikalla oleva iso rakentamaton tonttialue tulisi saada käyttöön. Turun kaupunki on myöhemmin myynyt tontin Turun Palvelutilat Oy:lle, joka on tontin omistajana tullut kaupungin sijaan aloitteentekijäksi. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan vanhuspalveluiden hoitokoti. Tontin omistus on osittain tarkoitus siirtää TVT Asunnot Oy:lle. Aloitteessa esitetään kaavoitettavaksi palvelutaloa ja asuinkerrostaloja.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa keskeisellä paikalla sijaitseva entinen Haritun koulutontti palveluasumiselle ja asumiskäyttöön. Tontin rakentamistehokkuus tutkitaan suunnittelun edetessä. Lisäksi kaavamuuksessa tutkitaan tontin kulkuyhteydet ja luonnonsuojeluarvot. Poikkeamislupa ja rakennuslupa on myönnetty 5-krs. ja 7550 k-m² suuruiselle palvelutalolle, joka sijoittuu Kuoroaukion reunaan ja sen on määrä valmistua vuonna 2019.

Tavoitteet tontinkäyttösuunnitelmien laatimisessa

Asemakaavanmuutoksen lähtökohtana on mahdollistaa monipuolinen asumistarjonta ja vaihtelevuutta toteutettavuus sekä huomioida oleva luonnonympäristö. TVT Asunnot Oy suunnittelee kuuden kerrostalon rakentamista Kakkaraistenpuiston pohjoispuolelle, kallioiden mäen päälle. Alueen itäosaan on suunniteltu pysäköintipaikat, joista osa sijoittuu talojen väleihin pihakansien alle. Rakennusten massoittelulla ja sijoittumisella luodaan asumisturvallinen ratkaisu, jossa varataan yhtenäinen luonnontilainen kallioketoalue, johon on esteetön pääsy ja näköala asunrakennuksista.

Vaihtoehtojen vertailu ja asemakaavaratkaisun valintaperusteet

Suunnittelun aikana on tarkasteltu useampia vaihtoehtoja. Alustavat vaihtoehdot on esitetty kaavahaun (www.turku.fi/kaavahaku) kohdassa selvitykset: Arkkitehtitoimisto AJAK/TVT Asunnot Oy 16.2.2018. Lähtökohtana oli ratkaista pysäköinti ja kulkuyhteydet korttelialueella tasapainossa asumisen määrän ja luontoarvojen kanssa.

4.2.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ei asukkailta saatu palautetta. Yleisötilaisuuden mielipiteissä (23.10.2018) pidettiin erittäin huonona Vuokkokodin ja rivitaloyhtiön kannalta sitä, että ajoyhteys autoliikenteelle järjestettäisiin Murkionkadulta lisätyn ajoyhteyden kautta. Myös rakentamisaikaisen liikenteen koettiin tuovan häiriötä, kuten melua, tärinää yms. alueelle. On selvitettävä myös kadun rakentamista Kataraistentieltä.

4.3 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 määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, Koivula-Hariton Omakotiyhdistys ja Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vapaa-aikatoimiala/ Turun Museokeskus, Vapaa-aikatoimiala/ Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimitaus sekä seudullinen joukkoliikenne ja ympäristönsuojelu.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.5.2017 § 163.

4.4.2 Vireille tulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa ja vireilläolosta vuosina 2018-2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 30.5.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätetyt kirjalliset mielipiteet ja alustavat lausunnot on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.6.2017 mennessä. Määräaikaan mennessä saatiin yksi mielipide ja kolme alustavaa lausuntoa.

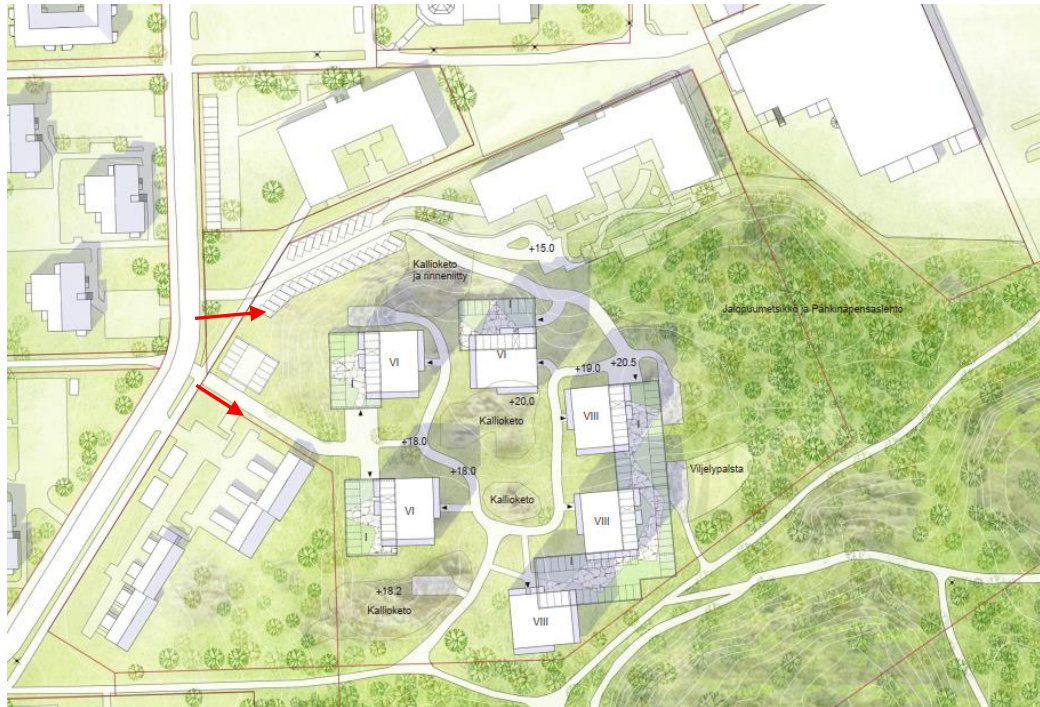
4.4.4 Aloituskokous viranomaisille

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 21.8.2017.

4.4.5 Luonnoksen alustavat vaihtoehdot 1-3 asuinkerrostaloille

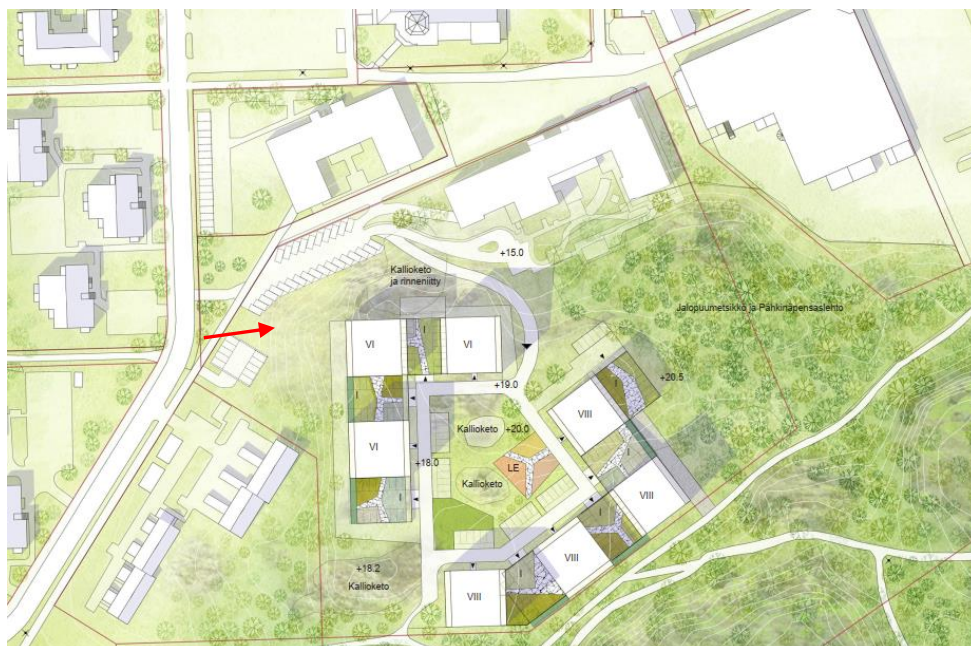
Ennen kaavamuutosluonnoksen valmistelua tarkasteltiin alustavia vaihtoehtoja asuinkerrostaloille AK-1. Suunnitelmissa tarkasteltiin rakennusten ja ajoyhteysien sijoittumista.

Vaihtoehto 1, AK-1 jossa kuusi pistetaloa sijoittuu tontin keskiosan korkeimman kohdan ympärille. Murkionkadulta on järjestetty kaksi liittymää ajoyhteysille. Pysäköinti on järjestetty tontilla pihakansien alle ja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Vaihtoehdon kerrosala on noin 14 268 k-m². Autopaikkoja 126 kpl, kun mitoitus on 1 ap /120 k-m².



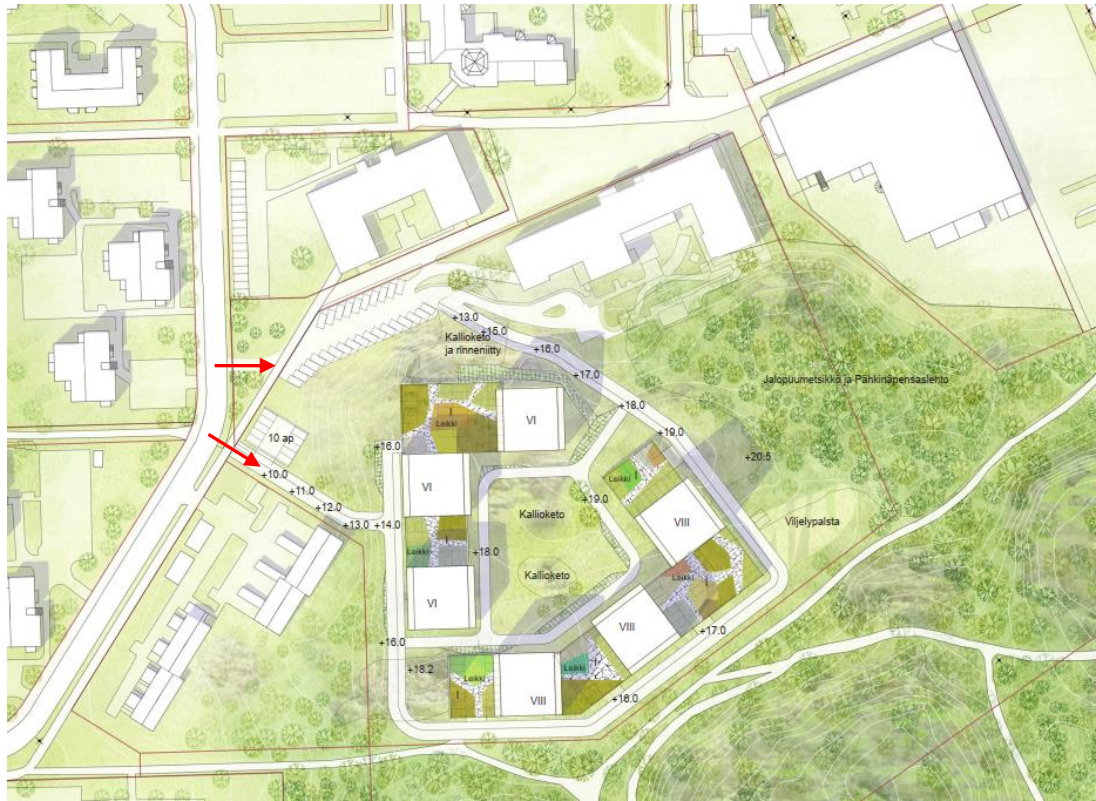
Kuva 16. Vaihtoehto 1. 16.2.2018 Ajak/TVT Asunnot Oy

Vaihtoehto 2, AK-1 jossa seitsemän pistetaloa sijoittuu tontin keskiosan korkeimman kohdan ympärille. Ajoyhteys on järjestetty Murkionkadulta ja kiertää rakennusten sisäpihalla. Pysäköinti on järjestetty tontilla pihakansien alle rakennusten väliin. Vaihtoehdon kerrosala on noin 16 984 k-m². Autopaikkoja 156 kpl, kun mitoitus on 1 ap /120 k-m².

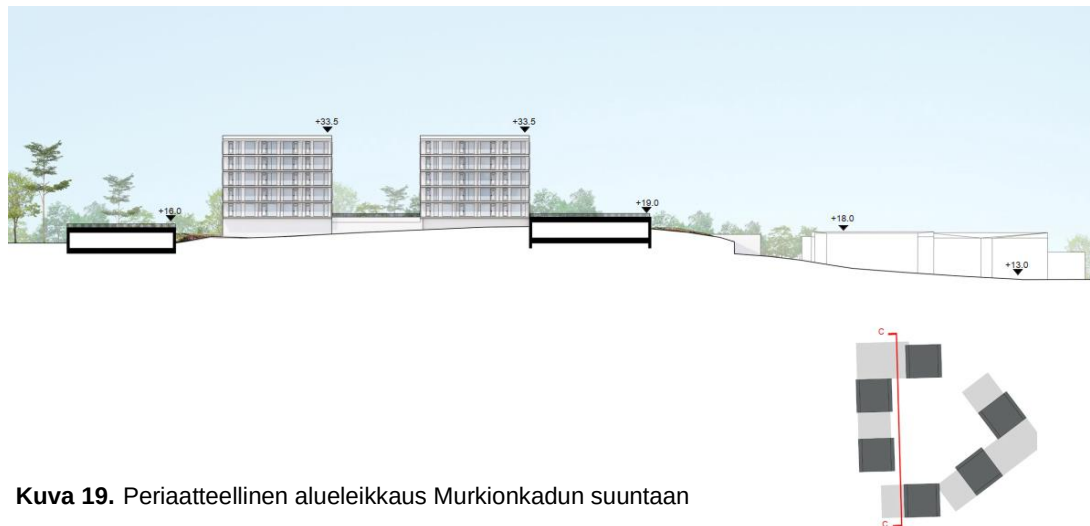


Kuva 17. Vaihtoehto 2. 16.2.2018 Ajak/TVT Asunnot Oy

Vaihtoehto 3, AK-1 jossa kuusi pistetaloa sijoittuu ympyrään tontin keskiosan korkeimman kohdan ympärille. Murkionkadulta on järjestetty kaksi liittymää ajoyhteyksille. Pysäköinti on järjestetty tontilla pihakansien alle rakennusten väliin. Sisäpiha on varattu vain huoltoliikenteelle ja muu ajoyhteys kiertää tontin rajoilla. Vaihtoehdon kerrosala on noin 14 268 k-m². Autopaikkoja 124 kpl, kun mitoitus on 1 ap /120 k-m².



Kuva 18. Vaihtoehto 3. 16.2.2018 Ajak/TVT Asunnot Oy



Kuva 19. Periaatteellinen alueleikkaus Murkionkadun suuntaan

Luonnoksen pohjaksi valittiin vaihtoehto 3, jossa kuusi pistetaloa sijoittuu ympyrään tontin keskiosaan, sen korkeimmalle kohdalle, muodostaen suojaisan luonnonmukaisen sisäpihan. Ajoyhteys on järjestetty Murkionkadulta ja kulkee Beata Marian polun eteläpuolella, kiertäen koko alueen tontin reunoilla, alueelle on lisätty uusi liittymä. Pysäköinti on järjestetty tontilla pihakansien alle, rakennusten väliin.



Kuva 20. Pelastustieperiaate 20.8.2018

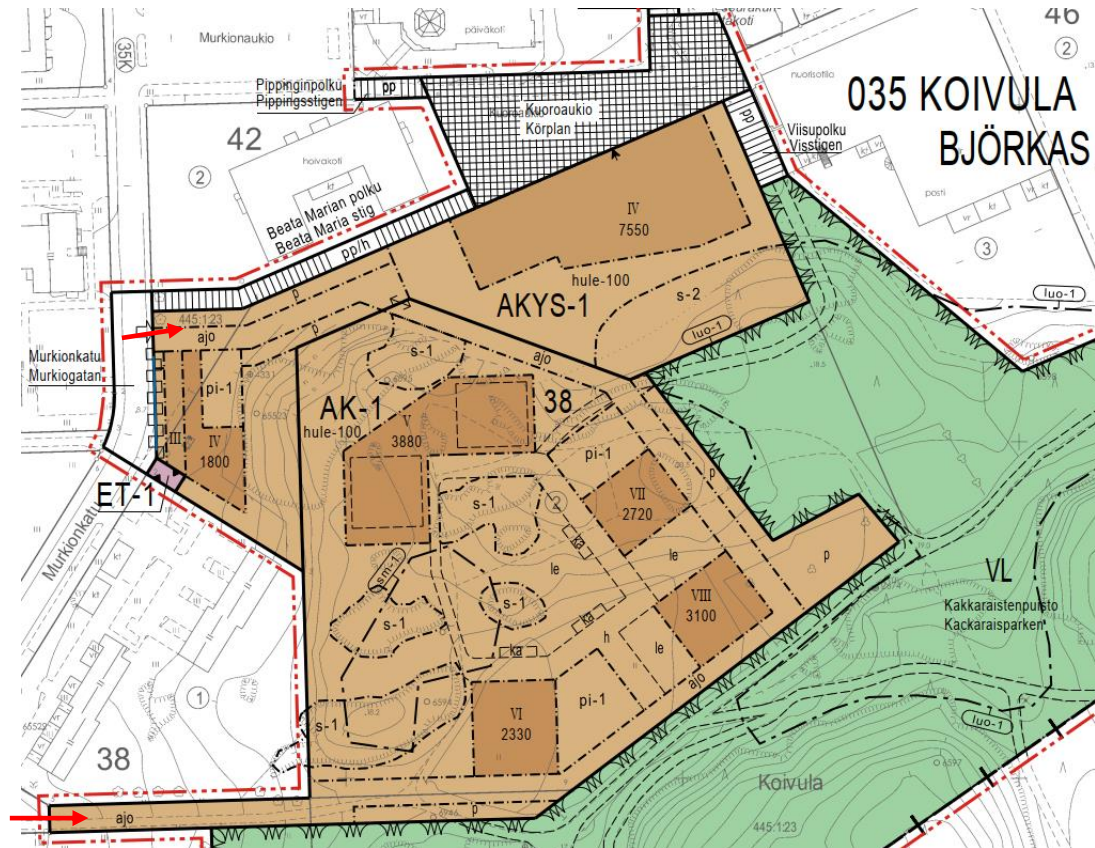


Kuva 21. Luonnoksen havainnekuva Kuoroaukion suunnasta 20.8.2018

4.4.6 Luonnoksen perusratkaisu

Asemakaavanmuutoksella koulutontti muutetaan asumiskäyttöön. Rakennusoikeus on yhteensä 21 380 k-m², josta vanhuspalveluiden hoitokodissa 7550 k-m². Kaavanmuutosalueen rakennusoikeus lisääntyy 14 880 k-m²:llä. Alueelle arvioidaan tulevan n. 270 uutta asuntoa, jos lukuna käytetään 50 m²/ asunto, lisäksi palvelutaloon tulisi 120 asukaspaiikkaa. Luonnoksen AK-1-korttelin lähtökohtana on suojaisan luonnonmukaisen sisäpihan mahdollistaminen. Sitä ympäröivät pistetalot (5 kpl) on sijoitettu siten, että aukiolle tulee luonnonvaloa mahdollisimman paljon. Yksi rakennusala on siirretty pois mui-
naisjäännösalueelta (sm-1) Murkionkadun varteen. Ajoyhteys on järjestetty

Murkionkadulta ja kulkee Beata Marian polun eteläpuolella, kiertäen koko alueen tontin reuna-alueilla. Toinen ajoyhteys on lisätty Murkionkadulta Kakkaraistenpuiston puolelta. Pysäköinti on järjestetty tontilla pihakansien alle (pi-1) ja ajoyhteyden reunoille. Asemakaavaratkaisussa rakentaminen on mahdollista toteuttaa vaiheittain ja mahdollistaa monipuolisen kaupunkirakenteen.



Kuva 22. Kaavaluonnos 20.8.2018 lautakuntaan

4.4.7 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 18.9.2018 § 371. Lautakuntakäsittely pidettiin ennen yleisötilaisuutta.

4.4.8 Yleisötilaisuus

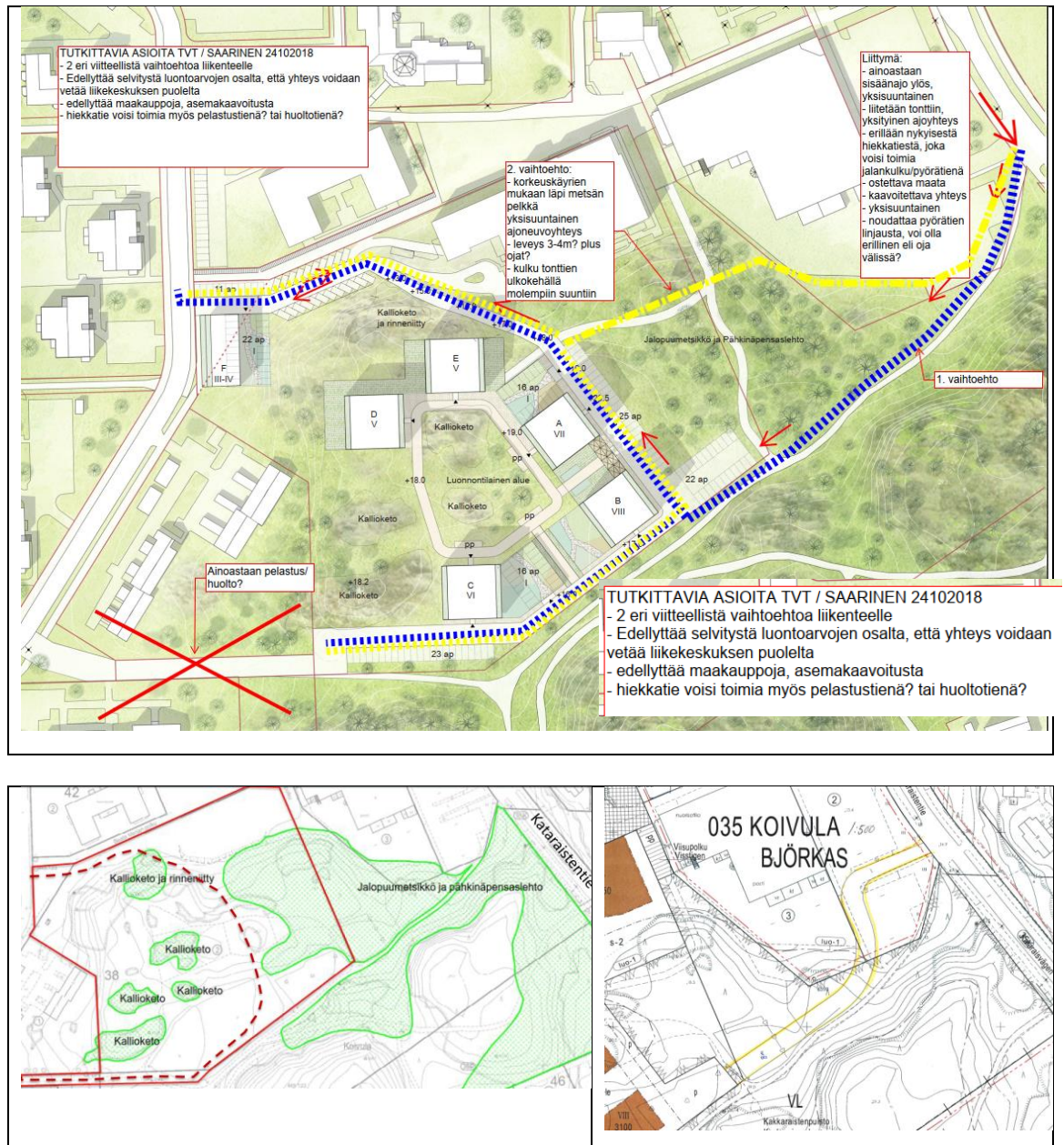
Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitusyksikkö järjesti keskustelutilaisuuden asemakaavanmuutosluonnoksesta 23.10.2018. Paikalla oli noin 35 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin asemakaavaprosessi ja osallistuminen, mielipiteisiin ja muistutuksiin vastaaminen sekä kaavan lähtökohdat: luontoselvitys, arkeologinen tutkimus, poikkeamislupa sekä nykyinen kaavatilanne. TVT Asunnot Oy yleishyödyllisenä yhtiönä esitteli toimintaansa. Jarkko Kettunen, Ajak Oy esitteli kaavamuuosluonnoksen havainnekuvin, käytiin myös läpi luonnoksen pohjana olleet eri alustavat vaihtoehdot, liikenne ja pysäköintiratkaisut.

Asukastilaisuudessa pidettiin erittäin huonona ratkaisuna Vuokkokodin ja rivitaloyhtiön kannalta sitä, että ajoyhteys autoliikenteelle järjestettäisiin Murkionkadulta. Myös rakentamisaikaisen liikenteen koettiin tuovan häiriötä, melua, tärinää yms. haittaa. Ehdotettiin vaihtoehtoa, jossa katu rakennettaisiin Kataraisentieltä.

Mielipiteet vastineineen on esitetty vuorovaikutusraportissa. Liite 4.

4.4.9 Kaavamuutosehdotuksen valmistelu ja vaihtoehtojen tarkastelu

Kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa on tarkasteltu uuden katulinjauksen mahdollisuuksia Katarastentien suunnalta. Maasto nousee Katarastenttiellä etelään mentäessä ja näkyvyys liittymälle on huono. Liittymä tulisi osoittaa olemassa olevan liikekiinteistön liittymän ja tontin kautta (kuva 23). Katu tulisi myös kulkemaan pähkinäpensaslehdon ja jalopuumetsikön kautta, jolloin myös joudutaan louhimaan sekä rakentamaan kääntöpaikka, kadun pituus noin 150 m tontin rajalle, leveys 12 m. Tästä katusuunnitelmasta on luovuttu ja ajoneuvoliikenne ratkaistaan kokonaan omalla tontilla.



Kuva 23. Vaihtoehtoinen kulkuyhteys Katarastenttieltä 30.10.2018

Tästä katusuunnitelmasta on luovuttu ja ajoneuvoliikenne ratkaistaan kokonaan omalla tontilla.



Kuva 26. Kaavaehdotuksen havainnekuva pohjoisesta 31.10.2019

Lausunnot

31.10.2019 päivätystä kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Hyvinvointitoimialan hallinto, Koivula-Hariton Omakotiyhdistys, Nuorisovaltuusto, Sivistystoimialan hallinto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vapaa-aikatoimiala / Liikuntapalvelut, Vapaa-aikatoimiala/ Turun Museokeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat. Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Määräaikaan (21.1.2020) mennessä toimitettiin yhteensä kahdeksan lausuntoa seuraavilta tahoilta: Sivistystoimiala, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)/ Ympäristö ja luonnonvarat, Hyvinvointitoimiala, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vapaa-aikatoimiala/ museopalvelut, Turun Vesihuolto Oy ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos.

Sivistystoimiala huomauttaa, että Sävelkuja 4:n päiväkodille mahdollistetaan myös jatkossa saattoliikenne ja pysäköintipaikkoja työntekijöille. Telia Finland ilmoittaa, että mahdollisesta kaapelinsiirtotarpeesta tulee tehdä ilmoitus 12 viikkoa ennen rakentamista. ELY-keskus korostaa, että luontoarvojen säilyminen rakennetussa ympäristössä tulee turvata myös asumisen ja käytön vaikutuksilta ja tulisi tarkemmin arvioida onko tämä varmistettavissa kaavamerkinnoin tai joillain muilla toimintatavoilla. Luontovaikutuksen arvioinnissa tulisi selkeästi arvioida ja kuvata, miten alueen luontoarvot muuttuvat toteutuneesta nykytilanteesta. Hyvinvointitoimiala tuo esille, että 75 vuotta täyttäneen väestön määrä lisääntyy voimakkaasti aina vuosien 2030 ja 2040 taitteeseen asti. Ikääntyvän väestön asumistarpeisiin voidaan vastata esimerkiksi kehittämällä välimuotoisen asumisen konsepteja.

Turku Energia huomauttaa, että kaava-aineistossa tulee huomioida TESV:n olemassa olevan puistomuuntamon siirto ja siitä tulee ilmoittaa vähintään 6 kuukautta etukäteen. Lisäksi TESV:n maanalaisille kaapeleille ja suojaputkituksille tulee varata 4 metriä leveät johtoalueet ja lisäksi tulee huomioida mahdolliset muut siirtotarpeet. Kaapelit siirretään tarvittaessa LPA-kortteliin varattavalle johtoalueelle. Museopalvelut ilmoittaa, että kaavaan merkittyä sm-1 -aluerajausta on tarkennettu 2018 tehdyn maatutkauksen ja kartoituksen perusteella. Turun Vesihuolto Oy ilmoittaa, että kaikkien asemakaavanmuutosehdotusalueella olevien tonttien liittymispisteet sen verkostoihin sijaitsevat Murkionkadulla. Aluepelastuslaitoksen mukaan sijainniltaan ohjeellinen pelastustie ei kaikilta osin täytä pelastustien leveysvaatimusta. Lisäksi palon leviämisen rajoittamiseksi rakennusten yleinen vähimmäisetäisyys toisistaan on kahdeksan metriä.

Lausuntojen johdosta kaavakarttaan on lisätty johtorasitteet, rakennusalojen etäisyydet korjattu ja pelastusajoneuvon vaatimukset huomioitu, tarkennettu sm-1-alueen rajausta sekä tarkennettu suojelumääräyksiä s-1 ja s-2, täydennetty kaavan vaikutusten arviota sekä lisätty Telian ja Turku Energian antamat ohjeet puistomuuntamon ja kaapeleiden siirrosta.

Lausuntojen perusteella tehtyjen vähäisten muutosten johdosta ei ole tarpeen asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

Lausuntojen tarkempi sisältö ja vastineet on selostettu vastineessa lausuntoihin ja muistutuksiin. Liite 2

4.4.11 Nähtävillä olo (MRL 65 §) ja muistutukset

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16.12.2019 – 14.1.2020 välisen ajan, muistutuksia jätettiin 21.1.2020 asti. Nähtävilläolosta julkaistiin kuulutus 14.12.2019. Kaavaehdotuksesta jätettiin kahdeksan muistutusta. Muistutuksensa jättivät Asunto Oy Koivulankartio, Asunto Oy Haritunpuisto ja Asunto Oy Haritunmetsä ja yksi Muntionkatu 11:sta asukas sekä Murkionkatu 14:sta 6 asukasta. Kuudessa muistutuksissa esitetään, että katuyhteys tontille tulisi järjestää Kataraintien suunnasta, noudattaen vanhaa autotien pohjaa, joka on johtanut Koivulan tilalle.

Murkionkatu 14:sta asukas muistuttaa, että kaavasunnittelusta ei ole tiedotettu riittävästi ja rakennustehokkuutta on vähennettävä, lisäksi katusuunnitelmat on tehtävä lähiasukkaiden esittämällä tavalla ja kaavaehdotuksessa on myös ohitettu alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Murkionkatu 14:sta toisen asukkaan muistutuksessa viitataan luonnoksen vaihtoehtoihin eikä kaavaehdotukseen ja pidetään tieliikennemeluselvitystä riittämättömänä, lisäksi tuodaan myös esille, että rakentamisen määrää tulisi kohtuullistaa.

Murkionkatu 14:sta kolmas asukas tuo esille, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ainoastaan mainittiin kaavamuutoksesta, mutta mitään infoa kuulemis- ja valitusprosessista tai niiden ajankohdasta ei saatu. Lisäksi hän on huolissaan siitä, että asuntojen arvo laskee kaavamuutoksen seurauksena.

Muntionkatu 11:sta asukkaan muistutuksessa pidetään merkittävänä puutteena sitä, että asukkaita ei ole valmistelun alkaessa riittävästi kuultu. Lisäksi sen mukaan ehdotuksessa ei kunnioiteta luontoarvoja, alueen historiaa ja että rakentaminen on liian tehoakasta. Lisäksi tuodaan esille, että kaava ja sen valmistelu ovat Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisia, eikä kaavaehdotus ole sopusoinnussa Maankäyttö- ja rakennuslain sisällön kanssa.

Kaupunkisuunnittelun vastine katulinjaukseen:

Kaavaehdotuksen jatkovalmistelussa on tarkasteltu uuden katulinjauksen mahdollisuuksia Kataraintien suunnalta. Maasto nousee Kataraintiellä etelään mentäessä ja näkyvyys liittymälle on huono. Liittymä tulisi osoittaa olemassa olevan liikekiinteistön liittymän, tontin -46.-2 kautta. Kaupan liittymän ja kaava-alueen liittymän yhdistäminen on mahdollista, mutta alueelle on jo sijoitettu rasiiteella asuinkerrostalojen korttelialueen tontin 853-35-46-5 autopaikkoja. Katu tulisi myös kulkemaan päihinäpensaslehdon ja jalopuumetsikön kautta, jolloin myös joudutaan louhimaan sekä rakentamaan kääntöpaikka, kadun pituus noin 150 m tontin rajalle, leveys 8-12 m. Tästä katusuunnitelmasta on luovuttu ja ajoneuvoliikenne ratkaistaan kokonaan omalla tontilla.

Muistutusten tarkempi sisältö ja vastineet on selostettu vastineessa lausuntoihin ja muistutuksiin. Liite 2.

4.4.12 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 8.7059 ha. Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyy AK-1 ja AKYS-1 -korttelialueet ja YL, ET-1 ja LPA-1 -korttelialueet sekä katu- ja puistoalueita. Viisupolku poistuu. Maankäyttö jakautuu ehdotuksessa näiden kesken seuraavasti:

Korttelialue	pinta-ala	rakennusoikeus k-m ²
AKYS-1	0.7152	7550
AK-1	2.2645	12840
ET-1	0.0050	25
YL	0.6904	2200
VP ja VL	3.6720	
LP, LPA-1, torit ja aukiot	1.3625	
Kokonaismitoitus	8.7096	22615

Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 22615 k-m², mikä merkitsee aluetehtokkuutta $e = 0,26$. Kaavanmuutoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 13915 k-m²:llä. Asemakaavanmuutoksella koulutontti muutetaan asumiskäyttöön. Alueelle arvioidaan tulevan n. 240 uutta asuntoa ja palvelutaloon 120 asukaspaikkaa. Mitoituslukuna käytetään 50 k-m² per asunto.

Kaavamuutosalue sijaitsee Murkionkadun, Beata Marian polun, Kuoroaukion, Kataraintien ja Kakkaraintenpuiston väliin jäävällä kallioisella mäellä ja Kuoroaukion laidalla.

Asuinkerrostalojen ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueet on sijoitettu Kuoroaukion reunaan ja Beata Marian polun sekä Kakkaraintenpuiston väliselle alueelle, Koivulan liikekeskuksen länsipuolelle. Rakennusten sijoituksella ja suuntauksella on pyritty turvaamaan näkymäsektoreita sekä nykyisistä että uusista asunnoista ympäristöön päin. Asuinrakennukset rajaavat väliinsä suojaisten korttelipihan.

Alueen sähkönjakelun kannalta välttämätön muuntamo on sijoitettu Murkionkadun varteen (ET-1).

Liikenne asuinkerrostaloalueelle on osoitettu Murkionkadun kautta ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueelle myös Sävelkujan kautta.

Kevyen liikenteen yhteydet säilyvät pääpiirteissään entisellään. Kakaraistenpuisto ja sen kautta kulkeva ulkoilureitti säilyy virkistysalueena (VL), eikä sen rajoihin tule muutoksia nykyiseen kaavaan verrattuna. Joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Kataraistentien varressa.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteiden mukaisesti Haritun koulun käytöstä poistuneen tontin käyttötarkoitus muutetaan asuinkäyttöön. Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja ja tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja. Rakennukset voidaan yhdistää toisiin 1. kerroksen osalta, ja täten saadaan joustavuutta tilojen suunnitteluun.

Tontin korkeimmalla kohdalla, Murkionkatu 14 rivitalotontin läheisyydessä sijaitsevat rakennukset ovat V-kerroksisia, ja sopeutuvat siten ympäristöönsä.

Liikennettä hillitään siten, että Murkionkadun varteen on osoitettu a-1 -korttelialue autopaikkoja varten n. (50 ap) ja rakennus tulee sovittaa huolellisesti ympäröivään maastoon.

Vuokkokodin pohjoispuolelle suunniteltu saattoliikenne ja oleskelualue tukevat talon sujuvaa toimintaa. Kuoroaukiolle suunniteltu yhteinen oleskelualue edistää kokonaisuutena alueen yhteisöllisyyttä. Tahtipolun varteen suunnitellut parkkipaikat palvelevat Vuokkokodin vierailijoita. Kuoroaukion osa muodostaa aukiomaisesti toteutettavan sisäänkäynti- pihan.

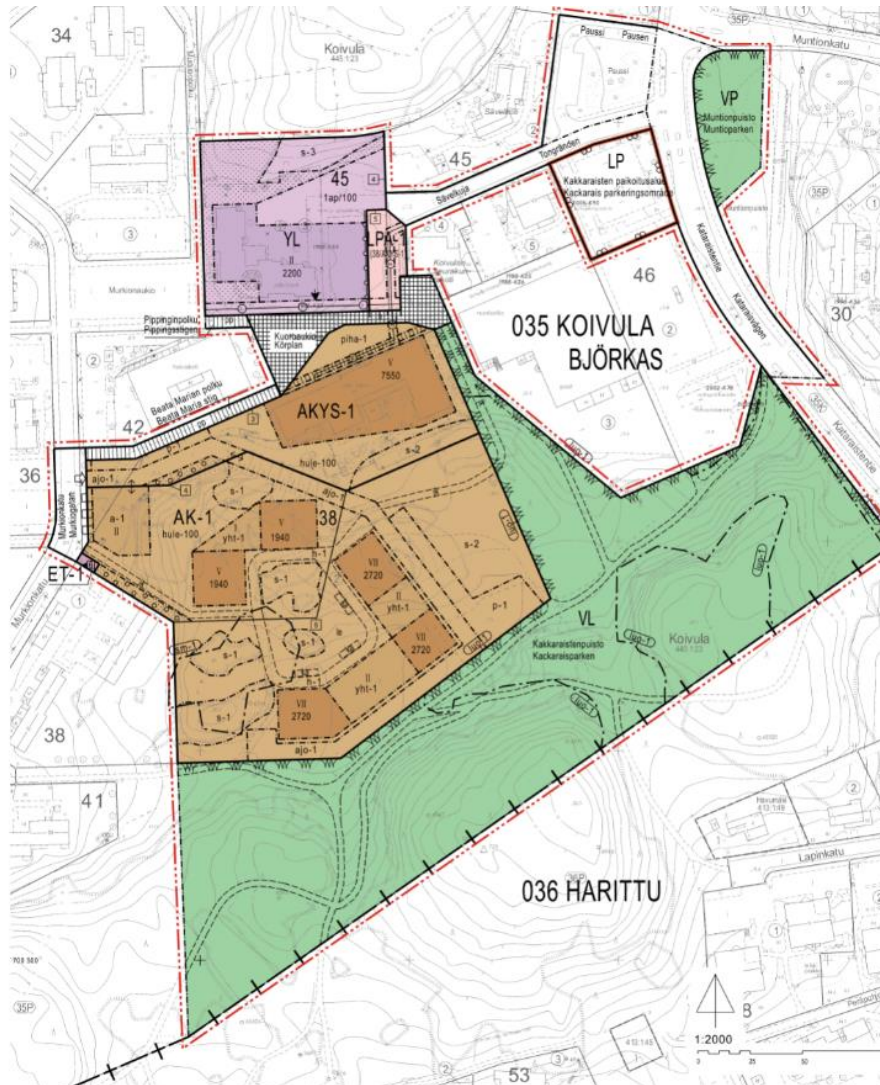
Asemakaavassa huomioidaan kaavamerkinnöin alueen muinaismuisto- ja luontokohteet.

Pihamiljö AK-1 -korttelialueella

Autopaikat edellytetään sijoitettavaksi pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen tilaan, jolloin pihoista tulee viihtyisiä. Osa autopaikoista sijoittuu ajoyhteyden reunaan ja se on jäsenneltävä istutuksin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Kuva 27. Kaavamuutosehdotus 31.10.2019, muutettu 27.7.2020 (lausunnot)

AK-1. Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja ja tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja kuitenkin enintään 800 k-m². Rakennukset voidaan yhdistää toisiinsa 1. kerroksen osalta. Korttelialue on muodostettu Beata Marian polun ja Kakkaraistenpuiston väliselle alueelle ja sen pinta-ala on 2.2645 ha. Korttelialueelle saa rakentaa V- ja VII -kerroksisia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12840 k-m². Tehokkuus $e = 0.57$. Asuinrakennusten julkisissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Ajo korttelialueelle on osoitettu Murkionkadulta, AKYS-1- korttelialueen kautta ajoyhteytenä, joka kiertää tontin reuna-alueella. Korttelialueesta on muodostettu kaksi tonttia, joiden koko on noin 7603 m² ja 15042 m². Rakennukset voidaan yhdistää yhteistiloilla 1. kerroksessa. Rakennukset ovat V-kerrosta korkeita, koska ne sijaitsevat tontin korkeimmalla kohdalla ja Murkionkatu 14 rivitalotontin läheisyydessä. Autopaikat tulee sijoittaa korttelialueen a-1 -merkitylle rakennusalueelle, jonka saa rakentaa sallittua rakennusoikeutta ylittäen. Rakennus tulee sovittaa huolellisesti ympäröivään maastoon. Murkionkadulta johtaa sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys alueelle (jk). Piha-alueita kiertää huolto- ja pelastustie (h-1) jonka tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Pihan ketoalueet on merkitty suojeltaviksi (s-1) ja ne tulee aidata rakentamisen ajaksi.

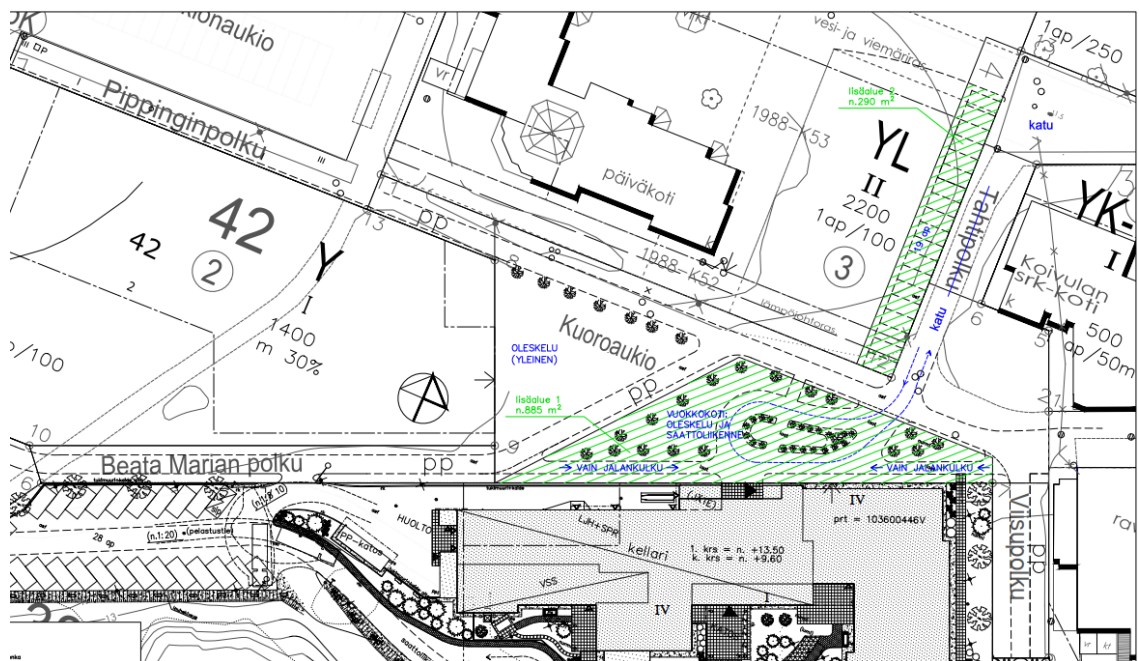
Kakkaraistenpuiston puoleiselle tontille sijoittuu kolme asuinrakennuksen rakennusala. Rakennukset voidaan yhdistää yhteistiloilla 1. kerroksessa. Rakennukset ovat VII-kerrosta korkeita, koska maasto laskee tällä kohtaa. Autopaikat tulee sijoittaa korttelialueen p-1 -merkitylle pysäköimispaikalle tai yht-1 -merkityille rakennusaloille maantasoon tai kellariin. Kattamattomat autopaikat sekä jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasistutuksin. Tontin lounaisosassa sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1). Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto. Piha-aluetta kiertää huolto- ja pelastustie (h-1) jonka tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Pihan ketoalueet on merkitty suojeltaviksi (s-1) ja ne tulee aidata rakentamisen ajaksi. Lisäksi tontin itäosassa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puustoinen alue, joka on säilytettävä (s-3). Aluetta ei saa muuttaa maata kaivamalla tai läjittämällä, puita kaatamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, huollon, jätteiden keräilyn, ajoyhteyksien ja kävely- ja pelastustiesten yhteisjärjestely.

Autopaikkoja on osoitettava 1 ap/100 k-m² asuin kerrostalojen kerrosalaa kohden ja 1 ap/125 k-m² palveluasumisen/ senioriasumisen tai korkotuetun vuokratuotannon kerrosalaa kohden. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 2 pp/asunto.

AKYS-1. Asuin kerrostalojen ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue on muodostettu Kuoroaukion varteen. Kuoroaukion osa on liitetty tonttiin, jotta voidaan turvata vanhusten palvelukeskuksen toiminta huolto- ja saattoliikenteen osalta. Korttelialueesta on muodostettu yksi tontti, jolle ajo on sallittu Murkionkadulta ja lisäksi Sävelkujalta. Tahtipolusta ja osasta YL-korttelialuetta on muodostettu autopaikkojen korttelialue LPA-1 AKYS-1 -korttelia varten. Korttelialueen kautta on sallittu ajo AK-1 -korttelialueelle.

Autopaikkoja korttelialueelle on osoitettava yksi kutakin 1 ap/100 k-m² asuin kerrostalojen kerrosalaa kohden ja 1 ap/125 k-m² palveluasumisen/senioriasumisen kerrosalaa kohden sekä 1 ap/350 k-m² tehostetun palveluasumisen kerrosalaa kohden.

Tahtipolku ja osa YL-korttelialueesta on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1. Liikennöinti tapahtuu Sävelkujalta. Kuoroaukion osa on liitetty AKYS-1 korttelialueeseen, ja sen läpi on johdettu yleinen jalankulkuyhteys. Kevyen liikenteen väylät ja jalkakäytävät ovat pysyneet lähes ennallaan.



Kuva 28. Palvelutalon saattoliikenteen piha-aukion järjestelyt

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kakkaraistenpuisto ja sen kautta kulkeva ulkoilureitti säilyy virkistysalueena (VL), eikä sen rajoihin tule muutoksia, verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueelle on osoitettu luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (jalopuumetsikkö ja pähkinäpensaslehto) luo-1-merkinnällä (Kakkaraisten metsä).

5.3.3 Katu- ja liikennealueet ja pysäköinti

Murkionkadun varressa oleva katualueen osa, jonka on aikaisemmin ajateltu toimivan koulun saattoliikenteelle, on liitetty tonttiin. Tahtipolku ja osa YL-korttelialueesta on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1. Liikennöinti tapahtuu Sävelkujalta. Kuoroaukion osa on liitetty AKYS-1 korttelialueeseen, ja sen läpi on johdettu yleinen jalankulkuyhteys. Kevyen liikenteen väylät ja jalkakäytävät ovat pysyneet lähes ennallaan.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue

Korttelialue on muodostettu palvelutalon tarpeisiin. Korttelialueen tulee olla kadunomaista aitaamatonta tilaa, jossa tulee sallia jalan ja pyörällä tapahtuva läpikulku.

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja ja tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja enintään 800 k-m².

AKYS-1 Asuinkerrostalojen ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.

s-1. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas keto. Aluetta ei saa käyttää rakennusaikaiseen läjitykseen, varastointiin tai kulkemiseen, vaan se on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueella ei saa suorittaa maarakentamista, puiden istuttamista tai muuta viherrakentamista niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

s-2. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas metsikkö. Aluetta ei saa käyttää rakennusaikaiseen läjitykseen, varastointiin tai kulkemiseen, vaan se on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueella ei saa suorittaa maarakentamista, puiden kaatamista tai muuta viherrakentamista niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

s-3. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto. Aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu. Maankaivuu, puiden kaataminen ja muu maisemaa muuttava toimenpide edellyttää luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa.

luo-1. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (jalopuumetsikkö ja pähkinäpensaslehto). Aluetta ei saa muuttaa maata kaivamalla, puita kaatamalla tai muulla rakentamisella niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.

sm-1 Alue, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kaivaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

piha-1 Aukiomaisesti toteutettava palvelutalon sisäänkäyntipiha, jolla huoltoajo sallittu. Aluetta ei saa aidata.

5.5 Nimistö

Murkionkadun ympäristössä on käytetty nimistöä, joka viittaa Kakkaristen tilaan. Alueelle ei ole tulossa uusia katuja, mutta tonttijaon myötä osoitenumerot muuttuvat. Tahtipolku poistuu koska se muutetaan LPA-1- korttelialueeksi.

5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset vaihtelevat asemakaavan toteuttamisasteen mukaan. Alla on arvioitu kaavan merkittävimpiä vaikutuksia tilanteessa, jossa kaava toteutetaan kokonaisuudessaan – eli vaikutuksia on arvioitu kaavan mahdollistamassa lopputilanteessa. Vaikutuksia on verrattu nykytilanteeseen sekä voimassa olevan kaavan mahdollistamaan tilanteeseen.

5.6.1 Yleistä

Nykyinen rakentamaton, keskeisellä paikalla sijaitseva tontti otetaan asumiskäyttöön. Alueelle rakennetaan 5- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot. Asemakaava tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella, jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa.

Uuden rakentamisen myötä näkymät rajoittuvat Kakkaristenpuistoon naapurikorttelin Murkionkadun asuinkerrostaloista. Puistoalueen luonnonsuojeluarvot otetaan huomioon kaavamääräyksissä. Ulkoilureitti ja pulkkamäki säilyvät puistossa.

Poikkeamispäätös ja rakennuslupa

Alueelle ollaan toteuttamassa 120 asukaspaikan vanhuspalveluiden ympärivuorokautista hoivakotia, jonka hankesuunnitelman Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 20.4.2015 § 67. Poikkeamispäätös on myönnetty 5-kerroksiselle ja 7550 k-m² suuruiselle palvelutalolle.

Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupa on myönnetty 7525 k-m² suuruiselle palvelutalolle, 4+1 kerrosta jossa iv-konehuoneet ovat katolla. Rakennusluvassa ylitetään nykyinen rakennusoikeus. Autopaikkoja toteutetaan tontilla 1 ap/250 k-m², eli yhteensä 30 kpl. Rakennus sijoittuu Kuoroaukion reunaan ja sen on määrä valmistua vuonna 2019.

Yhdyskuntarakenne

Uuden asuin- ja palveluasumisen alueen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia. Kakkaristenpuisto säilyy alueen merkittävimpänä virkistysalueena. Vanhusten palvelutalo tarjoaa myös uusia työpaikkoja alueelle.

Kaavan toteutumatta jääminen merkitsee rakentamattomien ja vajaakäyttöisten alueiden säilymistä. Nämä alueet ovat tehottomia yhdyskuntarakenteen kannalta.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä eroja voimassa olevan kaavan toteuttamiseen luonnon ja luonnonympäristön kannalta. Nykytilanteeseen nähden osa alueen vehreystestä ja luonnonarvoista häviää rakennettavien asuinkortteleiden alta. Kakkaraistenpuisto ja sen ulkoilureitit pysyvät muuttumattomina. Kaavamuutos ottaa kaavamerkinnöin huomioon alueen luontoarvot.

Asemakaava-alueen keskiosa on kalliopaljastumien laikuttamaa mäkimaata, joka on aikaisemmin kuulunut asutuksen pihapiiriin. Kohde on historiallinen kylän paikka, jolla on sijainnut Kakkaraisten taloryhmä. Nyttemmin rakennuskanta on hävinnyt ja alueella on jäljellä vain jäänteitä rakennusten perustuksista. Alueella on hajallaan kallioketolaikkuja ja niiden välissä heinittyneitä niittyaloja. Kaavakartalla jalopuumetsikön ja pähkinäpensaslehdon alue on osoitettu VL-alueen sisälle suojeltavana luontotyyppinä merkinnällä luo-1 ja AK-1-korttelialueelle merkinnällä s-2. Kaavamääräyksellä turvataan kohteen ominaispiirteiden säilyminen rajoittamalla puiden kaatoa ja maarakentamista. Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat suojeltavat ketokohteet on osoitettu AK-1 korttelialueen sisälle merkinnällä s-1. Osa luontotyyppikohteista jää rakennusalojen alle ja osa ketokohteista tulee kärsimään kerrostalojen varjostusvaikutuksesta, joka vaikuttaa kasvi- ja muuhun eliölajistoon. Ketoalueiden säilymisen kannalta on ensisijaisen tärkeää, että ne aidataan ja suojataan korttelialueen rakentamisolueesta työmaa-alueesta. Ketokohteille ei saa varastoida tai läjittää rakennusmateriaaleja ja maa-aineksia. Ne eivät myöskään sovellu viherrakentamiseen kuten nurmikon perustamiselle. Normaali virkistyskäyttö ja siihen liittyvä oleskelu ei ketoalueita hävitä, ellei kohteille kohdistu kohtuutonta talleamisvaikutusta tai muuta vastaavaa maaperään kohdistuvaa kulutusta.

Kaavamääräyksiin (s-1 ja s-2) sisältyy tarkentavaa ohjausta niin, että kohdealueiden käytön suunnittelua ja rakentamisen aikaisia luonnonympäristön suojauskäytäntöjä korostetaan. Tehokkaasti rakennettujen asuinalueiden lähiluontoon kohdistuu aina hyvin voimakasta maanpinnan ja kenttäkerroksen kasvillisuuden kulumista sekä lisääntyvää rehevöittävää kuormitusta ja roskaamista sekä usein myös ilkeävaltaa. Ihmisten käyttäytymistä on kuitenkin varsin vaikeaa, ellei mahdollista säädellä kaavamääräyksillä. Viimekädessä kaavaratkaisulla säilytettäväksi osoitetun luonnonympäristön säilyminen asuinalueella riippuu pitkälti rakentamisen aikaisesta valvonnasta, taloyhtiöiden hallinnoinnista ja tulevien asukkaiden käyttäytymisestä.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Koivulan ja Haritun lähiöt ovat 1980-90 -luvulla rakennettuja. Haritussa talot ovat väriltään tummia ja elementtien saumat erottuvat selvästi, Koivulassa talojen väri on puhtava ja julkisivussa on horisontaalisia vaaleita korostenauhoja elementtisaumojen kohdalla.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Entinen käyttämätön koulutontti muuttuu kaavan toteuttamisen myötä rakennetummaksi osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaava-alueen siistiytymisellä on kaupunkikuvan kannalta myönteinen vaikutus. Toteutuessaan 5-7 -kerroksiset julkisivuiltaan ja muodoltaan yhtenäiset rakennukset soveltuvat rakennuskorkeuksiltaan vaihtelevaan ja vehreään ympäristöön.

Toteutettavat kerrostalot muuttavat maisemaa erityisesti Murkionkadulta päin katsottuna. Matalampi rakentaminen alueen korkeimmalla kohdalla luo tasapainoa. Kaavan toteuttamisella on useiden Murkionkadun asukkaiden mielestä kielteinen vaikutus rakennettuun ympäristöön.

Alueella on voimassa asemakaava Koivula 4/1985, jossa nyt rakennettavaksi suunniteltu alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), sm-merkintää ei ole.

Suunnittelualueella on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Kakkaraisten yksinäistalo, jonka sijainti ja laajuus on määritetty 1800-luvun puolivälin kartan perusteella. Kakkaraisten oli keskiaikainen yksinäistalo, josta varhaisin maininta on vuodelta 1456. Alue on merkitty sm-1-merkinnällä. Alue, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Koivulan kaupunginosan asukasluku (2016) on noin 2000. Koivulassa on pääasiassa kerros- ja rivitaloja, jotka on rakennettu pääosin 1980- ja 1990-luvuilla. Alueella on pieni ostoskeskus ja sen vieressä päiväkotit sekä seurakuntarakennus. Ostoskeskuksen lähettyvillä sijaitsee vanhusten palveluasuntoja ja uuden palveluasuntokokonaisuuden rakentaminen aloitettiin vuonna 2017. Lisäksi Turun kaupunki päätti aloittaa Murkionkadun saneerauksen parantaakseen alueen infrastruktuuria. Palvelutalorakennus sekä Murkionkadun saneeraus ovat valmistuneet 2019.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaavan toteuttamisen myötä kaava-alueen asukasmäärän arvioidaan kasvavan nykyisestä noin 500 asukkaalla. Tämä merkitsee lähialueen nykyisen asukasmäärän (2000 asukasta) merkittävää kasvua. Asukasmäärän kasvun vaihtelu riippuu siitä, kuinka suuri osa kaavasta toteutetaan.

Kaavaehdotuksen toteuttamisen myötä asuminen painottuu entistä enemmän kerrostaloihin. Nykyisin kaava-alueen asukkaat asuvat kerrostaloissa ja rivitaloissa.

Kaava-alueen sijainti lähellä joukkoliikennettä ja alueen asukasmäärän kasvaminen parantaa palveluiden tuottamisen edellytyksiä ja palveluiden saavutettavuutta.

Kaava mahdollistaa nykyisten liiketilojen säilymisen. Kaava mahdollistaa myös lähikaupungin pysymisen alueella ja päiväkotitoiminnan säilymisen.

Elinkeinoiminnan laajuudella on myös vaikutuksia kunnan talouteen.

5.6.5 Liikenne

Ehdyttävä yhdyskuntarakenne vaikuttaa henkilöautoliikenteen kasvua hillitsevästi, mutta kaavan toteuttamisen myötä alueen asukas- ja käyttäjämäärät lisäävät liikennettä paikallisesti. Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä Murkionkadulla nykytilanteeseen ja voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan toimintaan nähden. Alueen keskimääräinen melutaso on nykyään alle 55 dBA päiväaikaan, eli alle ohjearvon. Liikennemäärien ei odoteta lisääntyvän tulevaisuudessakaan niin paljon, että melun ohjearvot ylittyisivät.

Lisärakentaminen ja palveluiden sijoittuminen joukkoliikenneyhteyksien varteen tukevat joukkoliikennettä. Kaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiin jonkin verran. Kaavaehdotuksen mukainen toiminta aiheuttaa enemmän liikennettä voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Uudet korttelit on mahdollista toteuttaa nykyisten katuyhteyksien varaan. Murkionkadun varteen on suunniteltu AKYS-1 ja AK-1-korttelialueet. Alueelle sijoittuu noin 130 uutta autopaikkaa. Kaava-alue sijaitsee noin 4 km etäisyydellä kaupungin keskustasta ja sinne on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Alueella on myös kohtuullisen hyvä linja-autoliikenteen tarjonta.

Koivulan täydennysrakentaminen lisää siis asukkaiden mahdollisuutta käyttää kestäviä kulkumuotoja verrattuna johonkin kauempana keskustasta sijaitsevaan rakennusalueeseen. Henkilöautomatkojen korvautuminen kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen matkoilla vähentää liikenteen pakokaasupäästöjä ja energiankulutusta koko kaupungin mitakaavassa tarkasteltuna. Kaava-alueen tuottamat liikennemäärät eivät missään ole kuitenkaan niin suuria, että pakokaasupäästöille asetetut maksimipitoisuuden raja-arvot ylittyisivät.

5.6.6 Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot kulkevat alueen pohjoispuolella Sävelkujaa ja Kuoroaukion reunaa pitkin ja siitä Pippinginpolkua pitkin Murkionkadulle ja edelleen etelän suuntaan. Suunnittelualueelle tonttijohdot tulisivat kulkemaan Murkionkadulta.

Kaavan toteuttaminen edellyttää teknisen huollon verkostojen täydentämistä ja aiheuttaa julkisia kustannuksia. Toisaalta nykyisten verkostojen ja muiden teknisen huollon järjestelmien käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta. Tukeutuminen nykyisiin rakenteisiin vähentää tarvetta investoida esimerkiksi uusiin yhteysverkkoihin.

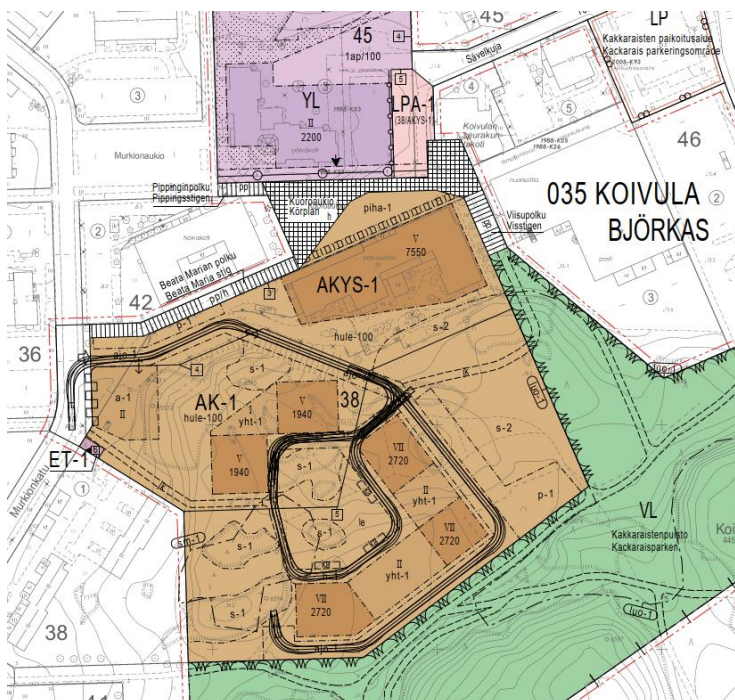
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa on tarkoitus osoittaa asumista ja palveluasumista Kuoroaukion viereen (kartassa punaisella ympyröity alue). Alueen keskimääräinen melutaso on nykyään alle 55 dBA päivääikaan, eli alle ohjearvon. Liikennemäärien ei odoteta lisääntyvän tulevaisuudessakaan niin paljon, että melun ohjearvot ylittyisivät.

5.6.8 Turvallisuus

Asuminen esteettömästi uudisrakennuksissa on turvallisempaa kuin vanhoissa rakennuksissa. Vanhempien ihmisten toimintamahdollisuudet paranevat.

Uudisrakennettavien kortteleiden poistumis- ja pelastusreitit on alustavasti suunniteltu kaavaprosessin yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä ratkaistaan pelastusreittien tarkemmat toteutustavat.



Kuva 29. Pelastustiesuunnitelma

5.6.9 Muut vaikutukset

Virkistys

Kaava-alueen virkistysalueiden pinta-ala pysyy samana kaavan toteuttamisen myötä. Virkistysalueiden käyttäjämäärät kasvavat, joka lisää Kakkaraistenpuiston käyttöastetta. Kaavan toteuttamisen myötä myös alueen nykyinen vehreys vähenee, mikä koetaan usein virkistysalueiden menetyksenä (erityisesti rakentamattomat tontit). Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä eroja alueen vehreyden vähenemiseen verrattuna voimassa olevan kaavan toteuttamiseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako. Kunnallistekniikan laitteita ja johtoja täytyy siirtää ja täydentää. Asuntorakentamisen on tarkoitus edetä vaiheittain.

Ketoalueiden säilymisen kannalta on ensisijaisen tärkeää, että ne aidataan ja suojataan korttelialueen rakentamisvaiheessa työmaa-alueesta. Ketokohteille ei saa varastoida tai läjittää rakennusmateriaaleja ja maa-aineksia. Ne eivät myöskään sovellu viherrakentamiseen kuten nurmikon perustamiselle.

Vesihuollon liittymispisteet sijaitsevat asemakaavan mukaisilla katualueilla. Kiinteistönomistaja sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan tonttien vesihuollon sekä liittämään tontit katualueella sijaitseviin liittymispisteisiin siinäkin tapauksessa, että asemakaavaehdotuksen mukainen kortteli jaetaan useampaan tonttiin ja tonttien rajat sijaitsevat yli 20 metrin päässä ko. liittymispisteistä.

Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Turussa 31. päivänä lokakuuta 2019
Muutettu 27.7.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Sissi Qvickström