



**TURKU**

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus



## **Impivaaran tenniskeskus**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Diaarinumero 7178-2016  
Kaavatunnus 10/2017

**SELOSTUS**  
**16.4.2020**  
**muutettu 8.6.2020**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä ja 8.6.2020 muutettua asemakaavanmuutuskarttaa. **Impivaaran tenniskeskus (10/2017)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	083	KAERLA	KAERLA
Kortteli:		59	59
Tontti:		3	3
Kadut:		Jukolantie (osa) Kekkurintie (osa)	Jukolavägen (del) Kekkurivägen (del)
Liikennealue:		Impivaaran paikoitusalue	Impivaara parkeringsområde
Virkistysalueet:		Nimetön puistoalue Jukolanpuisto (osa) Kekkurinpuisto (osa) Nunnavuoren tenniskenttä	Parkområde utan namn Jukolaparken (del) Kekkuriparken (del) Nunnebergets tennisplan

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	083	KAERLA	KAERLA
Kortteli:		58	58
Kadut:		Jukolantie (osa) Kekkurintie (osa)	Jukolavägen (del) Kekkurivägen (del)
Liikennealue:		Impivaaran paikoitusalue	Impivaara parkeringsområde
Virkistysalueet:		Jukolanpuisto (osa) Kekkurinpuisto (osa) Nunnavuoren tenniskenttä	Jukolaparken (del) Kekkuriparken (del) Nunnebergets tennisplan

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: 083 KAERLA-58-2

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Salla Leino

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa sinisellä rajauksella osoitetulle alueelle Kaerlan kaupunginosaan kortteliin 59, Kekkurinpuistoon ja Jukolanpuistoon sekä osalle Kekkuringin ja Jukolantien katualuetta.

Muutosalue rajautuu pohjoisessa Nunnavuoren luonnonsuojelualueeseen, idässä Jukolanpuistoon, etelässä Impivaaran uimahallin alueeseen ja etelässä Takakirveen pientalovaltaiseen asuntoalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 6,7 ha.



**Kuva 1:** Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tennis- ja sulkapallotoiminnan kehittäminen ja säilyminen jatkossakin Impivaaran urheilualueella. Rakennus laajentuu nykyisellä tontilla ja uusi pysäköintialue sijoittuu Kekkuringin läheisyyteen. Kaavassa huomioidaan luonnonsuojelulla suojeltu Nunnavuoren pähkinäpensaslehto ja sen kasvun edellytysten turvaaminen.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pvm 8.5.2018, muutettu 15.1.2020 ja päivitetty 7.4.2020
2. Asemakaavakartta 16.4.2020, muutettu 8.6.2020
3. Tilastolomake 16.4.2020
4. Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätös: Luontotyyppiin pähkinäpensaslehdot kuuluvan alueen rajojen määrittely 27.10.2006

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	8.5.2018 § 209
OAS päivitetty	7.4.2020 § 129
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2017
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	22.10.2019 § 404
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	27.4 – 26.5.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	xx.xx.2020 (§ xxx KYLK)

Asemakaavanmuutos perustuu asemakaavanmuutosanomukseen.

Kaupunki ja aloitteentekijä ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen 26.3.2018 kaavan valmistelutyöstä.

Osallisilta pyydettiin mielipiteet 8.5.2018 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 18.6.2018 mennessä ja kaavan vireille tulosta on tiedotettu vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 11 kirjallista mielipidettä.

Yleisötilaisuus suunnitelmien esittelyineen järjestettiin tenniskeskuksen kahviossa 23.10.2018.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 22.10.2019 luonnoksen pvm. 1.10.2019.

Kaavamuuotosaluetta on tämän jälkeen laajennettu kaavateknisistä syistä 15.1.2020; kaavasta poistuva urheilupaikkamerkintä (up) rajattiin kokonaisuksi mukaan ja Kekkuriintien ja Jukolantien risteysalue sekä viereinen uimahallin pysäköintialue liitettiin myös kaava-alueeseen.

Kaavaprosessia muutettiin 7.4.2020:

Kaavan erilliset vaiheet: kaavaehdotus lausunnoilla ja kaavaehdotus julkisesti nähtävillä korvataan vaiheella kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla samanaikaisesti. Tarkoituksena on jouduttaa kaavan valmistumista. Muutokset tehtiin kaavahakuun Turun kaupungin internet-sivuille ja osallisille tieto toimitettiin kirjeitse 27.4.2020.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja samaan aikaan se asetettiin virallisesti nähtäville 27.4 – 26.5.2020. Mahdollisten lausuntojen ja muistutusten aiheuttamat muutostarpeet arvioidaan, jonka jälkeen asemakaavanmuutosehdotus viedään lautakuntakäsittelyyn.

### 2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoitus on mahdollistaa tenniskeskuksen kehittyminen ja toiminnan monipuolistaminen. Lisääntyvä kävijämäärä edellyttää liikenneturvallisuuden parantamista.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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



*Kuva 2: Vaiheittain rakentunut tenniskeskus maaliskuun aamuna 2017*

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualuetta rajaa lännessä Nunnavuoren ulkoilu- ja virkistysalue ja Impivaaran uimahallin alue, joka sijaitsee kolmen kilometrin päässä Turun keskustasta. Suunnittelualuetta rajaa etelässä ja idässä Takakirveen pientaloalue sekä Kekkurintien varressa Impivaaran uimahallin alue.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelulla suojeltu Impivaaran pähkinäpensaslehto rajautuu tenniskeskuksen tonttiin lännessä ja osa pähkinäpensaslehtoa sijaitsee kaavamuutosalueella. Metsätyyppi on valtaosin kuivaa keski- ja runsasravinteista lehtoa. Alueen valtapuuna kasvaa mänty ja muita lajeja ovat haapa ja rauduskoivu ja pensasmainen puistolehmus. Alueella esiintyy runsaasti kookkaita pähkinäpensaita. Aluskasvillisuuden valtalajeja on kielo, mustikka ja sananjalka, pohjakerroksessa mm. seinäsammal. Suojelualan edustavin osa sijaitsee kaava-alueella.

### *Hulevedet*

Kaavamuutosalue sijaitsee Kovasojan valuma-alueen latvaosassa. Kovasoja on Turun laajimman kaupunkipuron Kuninkojan sivuoja. Puro purkaa vetensä Pahaniemensillan alta Ruissalon kupeeseen. Kaavamuutosalueen vedet siis kulkevat lähes seitsemän kilometrin matkan ojissa ja hulevesiviemäreissä ennen mereen purkautumista.

Kuninkojan vesistössä on todettu erittäin suuria virtaaman ja vedenkorkeuden vaihteluita, joita pitää pyrkiä tasaamaan. Alapuolisen vesistön tulvariskien vähentämiseksi uusissa rakennushankkeissa tulee tehdä hulevesien muodostumista vähentäviä ratkaisuja. Pysäköintialueen rakentaminen vehreälle alueelle lisää hulevesien muodostumista. Jotta vaikutusta voidaan vähentää, tulee pysäköintipaikat toteuttaa vettä läpäisevällä pintamateriaalilla. Myös istutusalueista on hyvä tehdä mahdollisimman laajoja.

Kaavamuutosalueella ei ole topografiaan perustuvassa hulevesitulvamallinuksissa todettu tavanomaisesta poikkeavaa tulvariskiä. Alueen vedet kuitenkin lisäävät alapuolisen vesistön tulvariskiä.

### *Pohjavesi*

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella. Huhtamäen yhdyskunnan vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (luokka II) sijaitsee alueen pohjoispuolella.

### *Maaperä*

Tenniskeskuksen ja pähkinäpensaslehdon alue sijaitsee Nunnavuorta reunustavalla moreenivyöhykkeellä. Jukolanpuiston alueella karkearakeisen pohjakerroksen päällä on vaihtelevan paksuinen kerros savea.

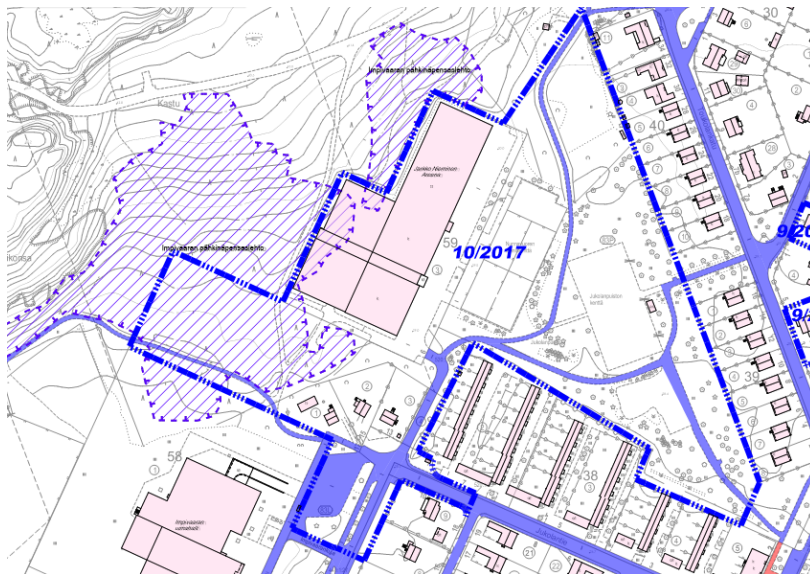


**Kuva 3:** Saapuminen Kekkuriintieltä Tenniskeskukseseen

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee kolme kaupungin omistamaa omakotitaloa, joille on myönnetty purkulupa keväällä 2020.

Alueen poikki kulkee useita polkuja sekä kevyen liikenteen reitit Toukolankadulle ja länteen Impivaaran jalkapallo- ja jäähallien suuntaan.



**Kuva 4:** Talvikunnossapidetyt kevyen liikenteen väylät, kadut ja puistokäytävät sinisellä

Kaavamuutosalue rajautuu Impivaaran liikunta- ja urheilukeskuksen alueeseen kuuluvan Impivaaran uimahallin tonttiin. Tenniskeskus on rakennettu Jukolanpuiston reunaan Nunnavuoren rinteeseen. Tenniskeskuksen ulkokentät sijaitsevat Jukolanpuistossa, jonka ympärille rakentunut Takakirveen pientaloalue on arvotettu yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Asuntoalue rakennettiin peltomaalle 1960-luvulla.





**Kuva 5:** Toukolankatu vuonna 1964

Yleiskaava 2020:ssa asuinalueiden inventoinnissa (kohde 6/10) Kaerlan Toukolankadun ja Jukolantien pientaloja kuvataan edustavana, hyvin säilyneenä ja yhtenäisenä laajana kokonaisuutena. Rakennukset on jaettu kolmeen eri tyyppiin: yhdeksän L-mallista pientaloa v. 1963-66, kuusi rivitaloa v. 1965-66 ja 13 pulpettikattoista erillispientaloa v. 1962-65.

### ***Tekninen huolto***

Teknisen huollon verkostot kulkevat lähinnä katualueilla, Turku Energian lämpöputki kulkee tenniskeskuksen ja ulkokenttien välillä ja pieneltä osalta sivuaa tonttia koillisnurkassa. Tenniskeskuksen tontille tulee omassa käytössä oleva kaapeli laajennuksen alueella.

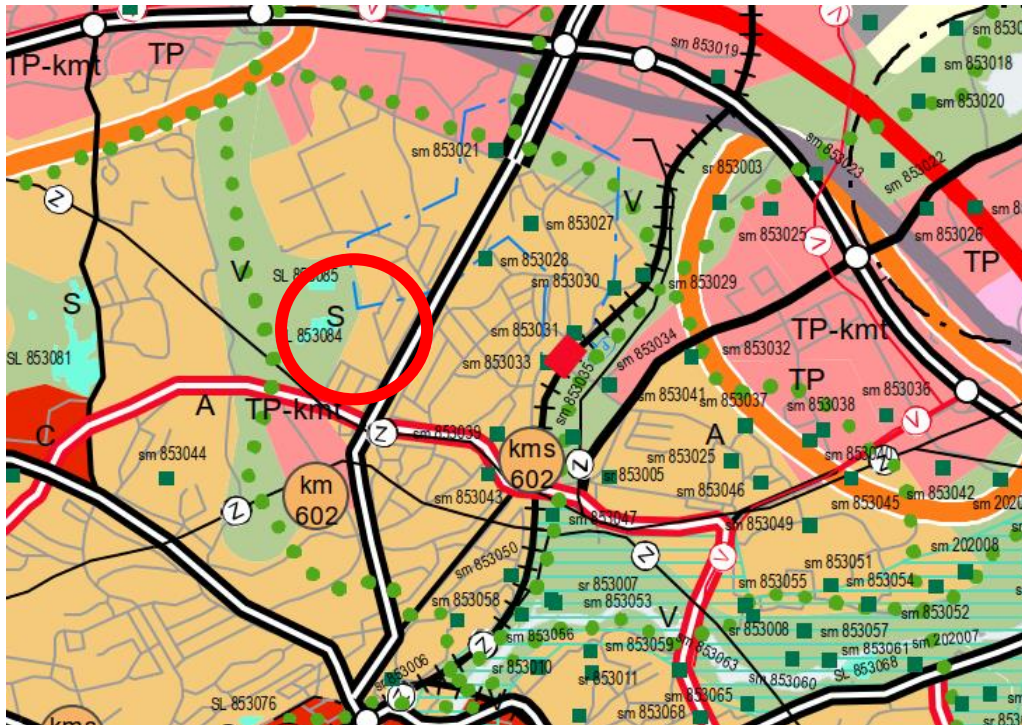
### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kooltaan 6,7 ha ja tästä suurin osa on kaupungin omistuksessa olevaa puistoaluetta (78 %). Suunnittelualueesta yksityisessä omistuksessa on 1,5 ha (22 %).



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



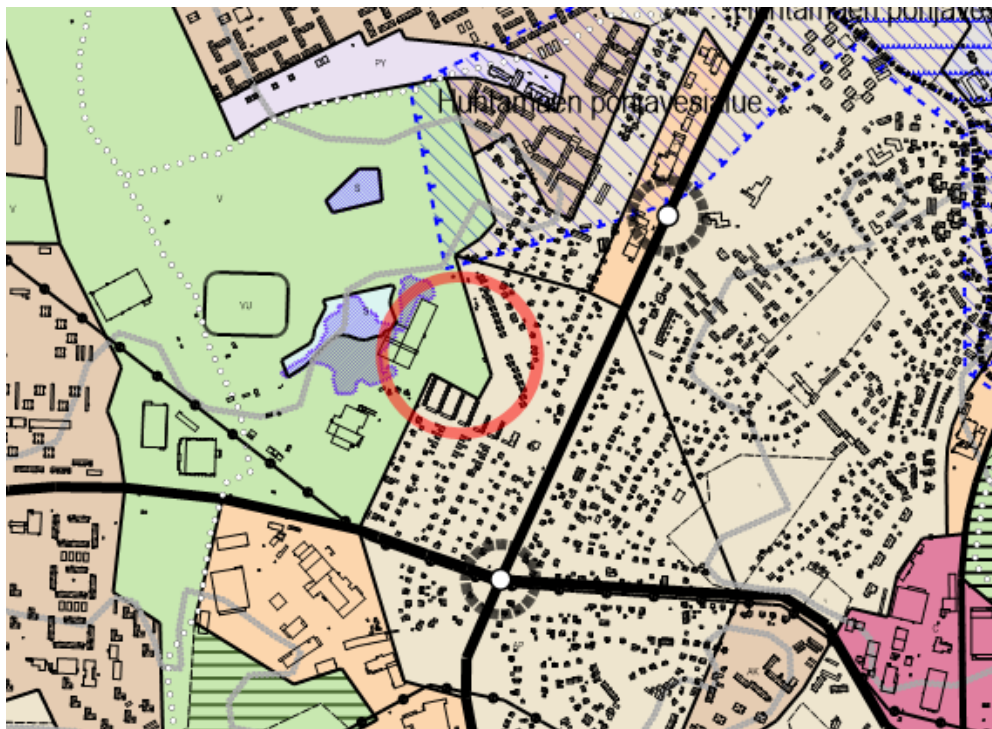
**Kuva 6:** Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi kaavan tulemaan voimaan 27.8.2018. Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019 valtuuston hyväksymispäätöksestä tehdyt kaksi valitusta. Turun hallinto-oikeuden päätöksestä on jätetty valituslupahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaupunkikehittämisen kohdealueen suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen 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. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Pohjavesialueella suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Laatua ja riittävyttä ei vaaranneta. Vesien suojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

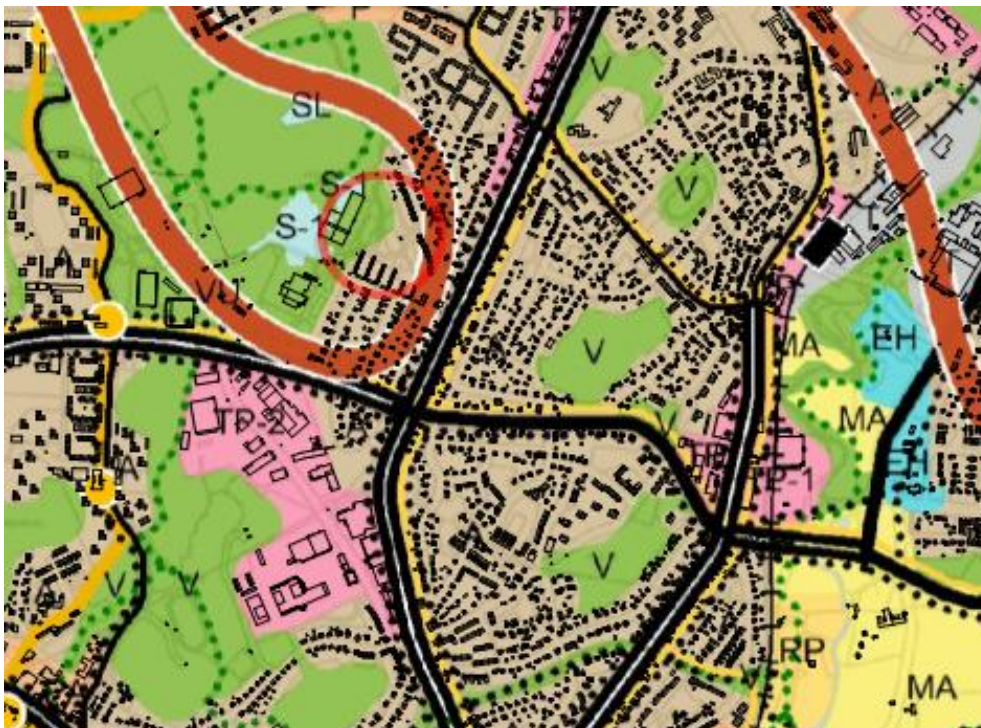
## Turun yleiskaava 2020



**Kuva 7:** Ote ajantasayleiskaavasta

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on virkistys- ja liikuntapalvelujen aluetta. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa virkistyskeskuksia, urheilupuistoja ja muita virkistys- ja liikuntapalveluja ja alueelle tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja sekä liikenneväyliä. Pieni osa suunnittelualan kaakkoisosassa on täydentyvää pientalovaltaista asuinalueita.

## Turun yleiskaava 2029 luonnos



**Kuva 8:** Ote Turun yleiskaava 2029 luonnoksesta

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä kaavanmuutosalue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi liikuntakeskuksia varten sekä asuinalueeksi, joka on tiivistyvän kaupunkirakenteen vyöhykkeen ulkopuolella.

### Nykyinen asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa useita eri asemakaavoja.

Voimassa olevassa 29.5.1963 hyväksytyssä / vahvistetussa asemakaavassa 130/1962 alue on puistoaluetta.

Voimassa olevassa 9.10.1973 hyväksytyssä / vahvistetussa asemakaavassa 20/1972 alue on pysäköimisaluetta.

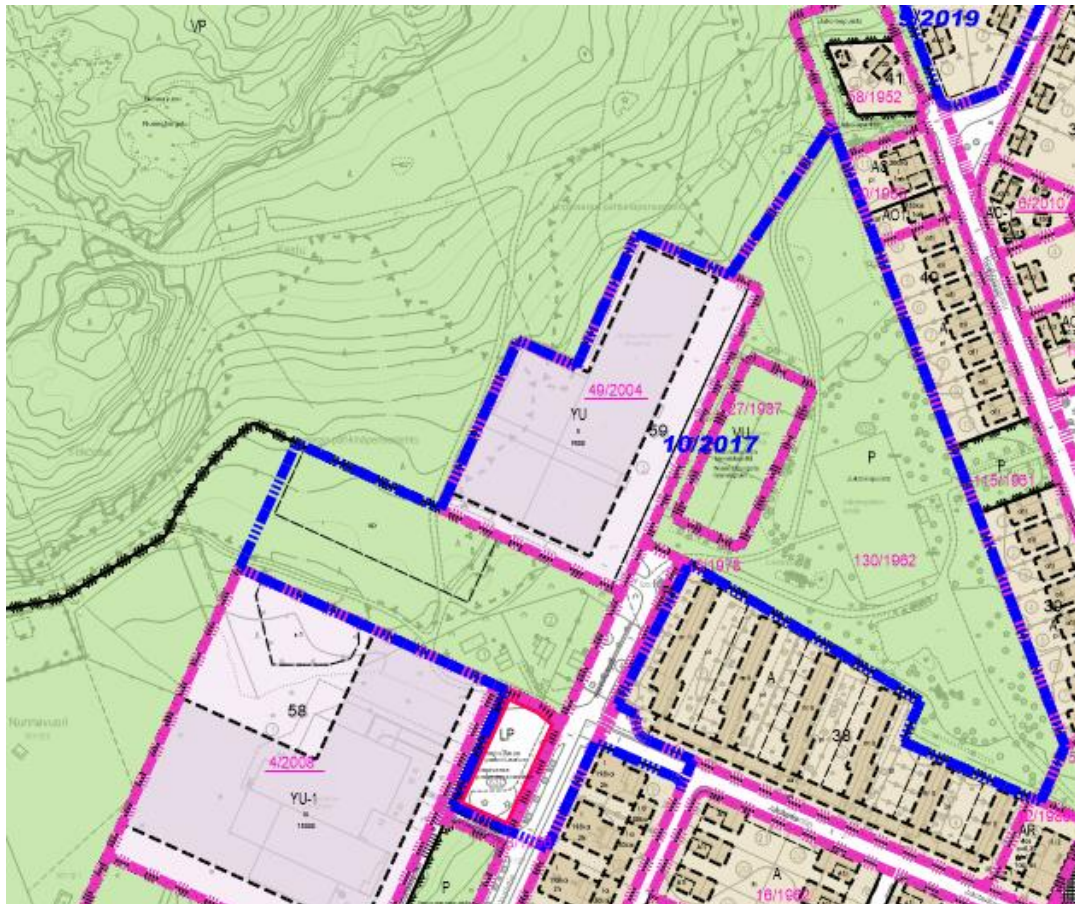
Voimassa olevassa 2.5.1979 hyväksytyssä / vahvistetussa asemakaavassa 15/1978 alue on istutettava puistoaluetta.

Voimassa olevassa 23.3.1985 hyväksytyssä / vahvistetussa asemakaavassa 10/1983 alue on urheilu- ja virkistyspalvelualuetta, jolla sijaitsee ohjeellinen palloilualue.

Voimassa olevassa 20.12.1988 hyväksytyssä / vahvistetussa asemakaavassa 27/1987 urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta. Alueelle saa rakentaa palloilukenttiä

Voimassa olevassa 7.4.1997 hyväksytyssä / vahvistetussa asemakaavassa 18/1996 alue on katualuetta.

Voimassa olevassa 12.6.2006 hyväksytyssä / vahvistetussa asemakaavassa 49/2004 alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.



**Kuva 9:** Ote vireilläolevien ja voimassaolevien asemakaavojen yhdistelmästä

Vireillä olevat kaavat on merkitty sinisellä, voimassa olevat kaavarajaukset merkitty punaisella.

## Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

## Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 12.2.2020.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

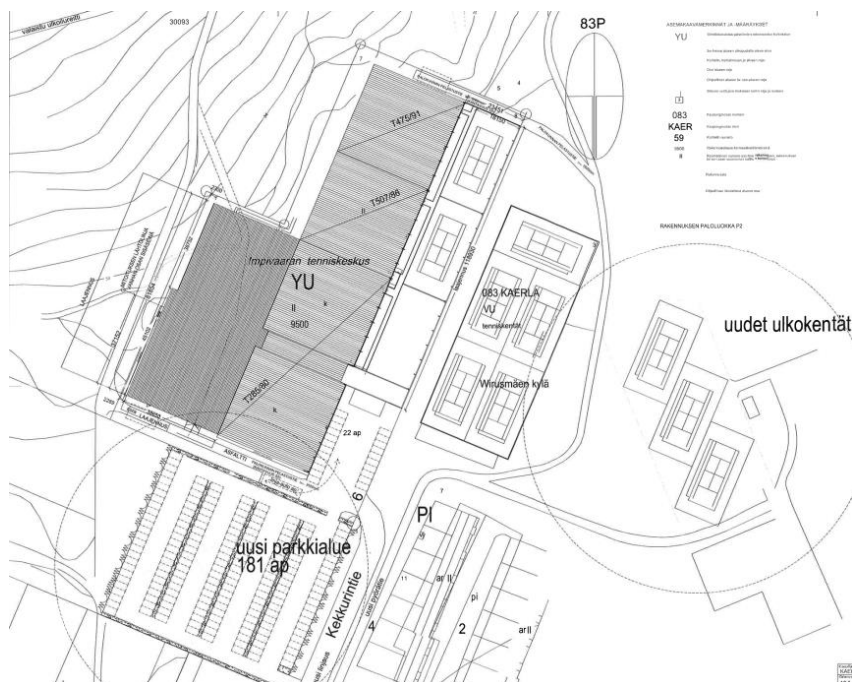
Kaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella on vireillä Takakirveen omakotiyhdistyksen kaavamuutosten yhteishanke, joka käsittää useita pientalotontteja Jukolanpuiston ympäristössä Toukolankadulla ja Jukolantiellä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTTAMINEN

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan, Impivaaran Tenniskeskus Oy:n aloitteeseen, jossa esitettiin tenniskeskuksen laajentamista omalla tontilla sekä pysäköinnin uudelleen järjestämistä Kekkurinpuistossa ja kolmen uuden ulkokentän rakentamista Jukolanpuistoon. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus rajoittaa rakennuksen laajentamista omalla tontilla.

Kaupunki ja aloitteentekijä ovat allekirjoittaneet sopimuksen 26.3.2018 kaavan valmistelutyöstä.



**Kuva 10:** Aloitteen liitteenä oleva suunnitelma, arkkitehti RA Timo Suvanto

## 4.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Aloitteen tekijän tavoitteena on tennis- ja sulkapallotoiminnan säilyminen ja kehittäminen alueella. Aloitteen liitteenä olevassa suunnitelmassa on kuvattu rakennuksen laajentaminen nykyisellä tontilla ja tontin laajentaminen siten, että uusi pysäköintialue voidaan sijoittaa Kekkurintien läheisyyteen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa alueeseen, jolla on pääosin asumistoimintoja sekä virkistystoimintojen aluetta: ulkoilu- ja retkeily- sekä urheilu- ja muuhun virkistystoimintaan liittyvät alueet.

Kaupungin tavoitteena on luoda edellytykset liikuntapalvelujen säilymiselle ja kehittämiseksi alueella ja samalla huolehtia luontoarvojen säilymisestä.

Lähiympäristön asutus tuottaa hallirakentamiselle laatuvaatimuksia, joilla sovitetaan urheilutoiminta yhteen viereisen asumisen kanssa.

Kaavassa huomioidaan luonnonsuojelulailta suojeltu pähkinäpensaslehto ja sen kasvun edellytysten turvaaminen.

Asemakaavamuutoksessa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat seuraavasti:

- kaavamuutoksessa käytetään hyväksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- kaava vaalii maisema- ja luonnonarvoja; pähkinäpensaslehto on huomioitu kaavassa
- suurin osa kaavamuutosalueesta säilyy virkistysalueena.

## 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 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, Takakirveen omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maanomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

## 4.4 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2017.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 8.5.2018 § 209. Ilmoitus vireilletulosta sekä 2.5.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

Kaavamuutosaluetta laajennettiin kaavateknisistä syistä 15.1.2020; kaavasta poistuva urheilupaikkamerkintä (up) rajattiin kokonaisuena mukaan kaava-alueeseen yhdessä Impivaaran paikoitusalueen kanssa.

Kaavaprosessia on muutettu nykyisin yleisimmin käytössä olevaan muotoon, jossa kaava asetetaan nähtäville ja lähetetään lausunnoille samanaikaisesti ennen kaavaehdotuksen lautakuntakäsittelyä ja päivitetty OAS lähetetään osallisille ennen nähtävilläoloajan alkua, jotta osalliset saavat tiedon muuttuneesta prosessista vaikuttamismahdollisuuksiineen ennakoon. Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi asian tiedoksi 7.4.2020 § 129. Muutokset tehtiin kaavahakuun Turun kaupungin internet-sivuille. Ilmoitus OAS:n päivityksestä lähetettiin osallisille kirjeitse.

#### 4.5 Alkuvaiheen kuuleminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 11 kpl kirjallista mielipidettä.

Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista mielipiteistä:

*Alueen asukkaat* vastustivat voimakkaasti ulkokenttien laajentamista Jukolanpuistoon: puistoa tulee kehittää kaikkien käyttöön. Laajentaminen omalla tontilla on kannatettavaa ja alueen kehittämistä pidettiin yleisesti hyvänä asiana. Puutalojen purkaminen uuden pysäköintialueen vuoksi herätti paheksuntaa. Lisääntyvä Impivaaran tenniskeskuksen käyttäjämäärä lisää nykyiselläänkin jo vaaralliseksi koettua liikennettä ja vaaratilanteita.

*Kaupunkisuunnittelun vastaus:*

Impivaaran tenniskeskus luopui ulkokenttien rakentamisesta Jukolanpuistoon. Liikenteen järjestämisestä on keskusteltu yhdessä liikennesuunnittelijan, uimahallin ja tenniskeskuksen edustajien kanssa. Kaavan tavoitteena on osoittaa kaavanmuutoksen yhteydessä selkeä ja turvallinen liikkumisympäristö jalankulkijoille, pyöräilijöille ja autoilijoille.

*Turku Energia* huomauttaa lausunnossaan, että Jukolanpuistossa sijaitsee keskijännitekaapeli, jolle tulee merkitä johtoalue (3 m), jolle ei saa sijoittaa mitään kiinteitä rakenteita tai istutuksia. Mikäli kaapeli tulee siirtää muualle, siirtokustannukset koituvat muutosta ha luavalle.

*Kaupunkisuunnittelun vastaus:*

Turku Energian lausunto on saatettu hakijan tietoon.

#### **Yleisötilaisuus 23.10.2018**

Arkkitehti esitteli suunnitelmia tenniskeskuksen kahviossa 23.10.2018 asukkaille järjestyssä tilaisuudessa.

#### 4.6 Asemakaavan vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Asemakaava-anomuksen liitteenä oli maankäyttösuunnitelma, jossa on esitetty laajennuksen sijoittamista omalla tontilla, pysäköinnin järjestämistä tenniskeskuksen ja uimahallin väliselle alueelle, jossa sijaitsee kolme asuintonttia ja Kekkuriinpuisto sekä kolmen ulkokentän rakentamista Jukolanpuiston hiekkakentälle.

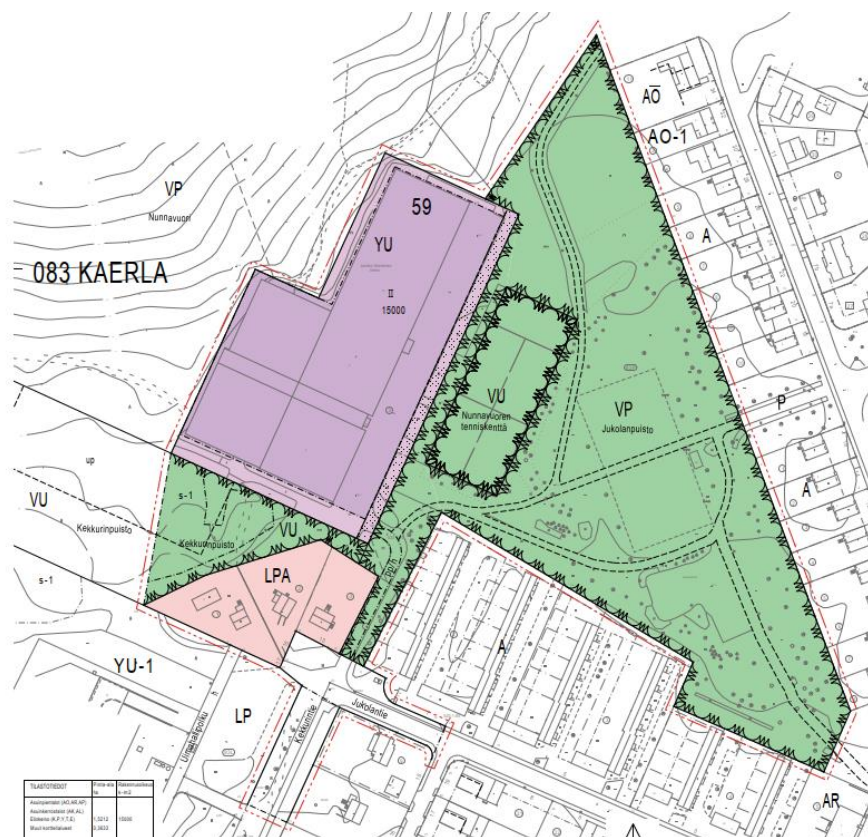
Kaavatyön aikana on luovuttu ajatuksesta ulkokenttien sijoittamisesta Jukolanpuistoon ja tenniskeskuksen tavoite uuden lajin eli padelkenttien rakentamiseksi toteutuu korvaamalla nykyiset kentät kooltaan pienemmillä kentillä. Nykyinen kenttien varaama tila Jukolanpuistossa hieman laajenee.

Kekkurinpuistossa oleva suojeltava pähkinäpensaslehto ja sen kasvun edellytysten turvaaminen huomioidaan pysäköintialueen järjestämisessä.

#### 4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

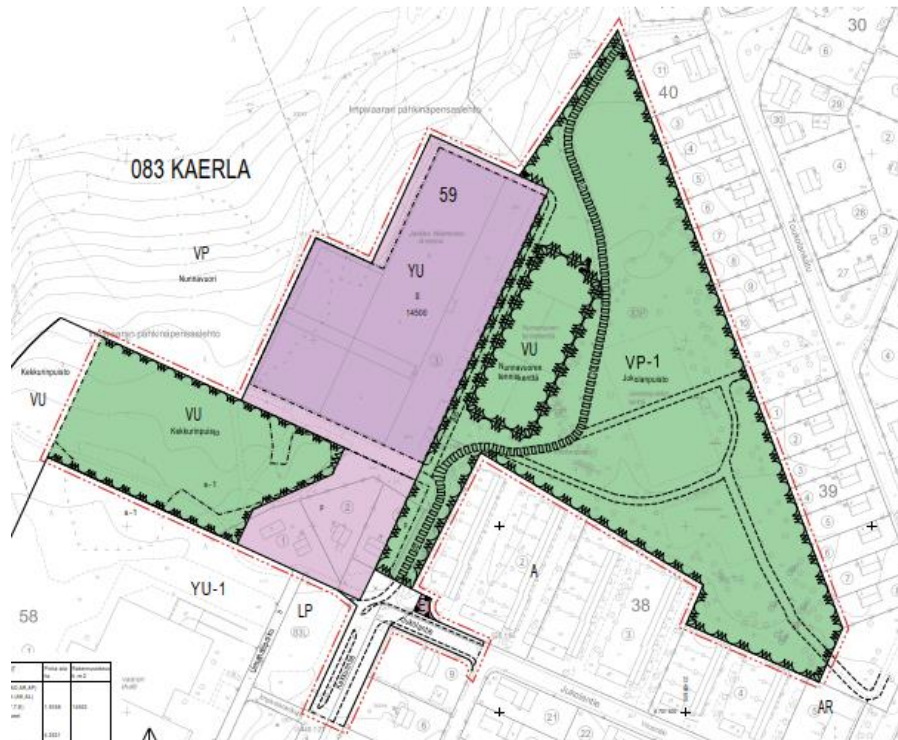
##### Asemakaavaluonnos

Kaupunkiympäristölautakunta palautti luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi 8.1.2019 § 4. Palautuksen perusteluna oli neuvottelujen käyminen yhdessä hakijan kanssa.



**Kuva 11:** Luonnoskartta pvm 5.12.2018, jonka lautakunta palautti uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli annetut mielipiteet ja lausunnot sekä hyväksyi 1.10.2019 päivätyn asemakaavaluonnoksen 22.10.2019 § 404 asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tenniskeskuksen laajentaminen omalla tontilla sekä osoitetaan uusi pysäköintialue tenniskeskuksen läheisyydestä sekä suojellaan pähkinäpensaslehto ja turvataan sen kasvun edellytykset.



**Kuva 12:** Luonnoskartta pvm 1.10.2019, lautakunnan hyväksymä kaavaluonnos kaavaehdotuksen pohjaksi.

## Asemakaavaehdotus

Tenniskeskuksen ajo on luonnosvaiheessa ollut nykyisen kaltainen eli Kekkurintien kautta. Ehdotuksessa liikenneturvallisuuden parantamiseksi ja ajojärjestelyjen selkiyttämiseksi kaikki ajoneuvoliikenne ohjataan pysäköintialueen kautta.

Kaava-aluetta laajennettiin Impivaaran uimahallin paikoitusalueelle, jotta saadaan huomioidua myös toimivat ja turvalliset pyöräilyreitit. Kaava-alueeseen rajoittuvan rivitalon kohdalla on puistoaluetta levennetty ja osa pysäköintialuetta on osoitettu puistoalueeksi. Tällä tarkoitetaan riittävän tiivistä ja korkeaa istutusaluetta pysäköintialueen puistossa olevalla osalla.

Alueen osalla, jolla sijaitsee suojeltu pähkinäpensaslehto, on tarkennettu määräyksen sisältöä.

Jukolanpuistossa on tenniskenttien aluetta laajennettu pohjoisessa 5 m. Tämä mahdollistaa vähemmän tilaa vievien padelkenttien rakentamisen eli osa nykyisistä tenniskentistä korvataan padelkentillä.





**Kuva 13:** Kaavaehdotus nähtävillä olo- ja lausuntovaiheessa

### Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo ja saadut palautteet kaupunkisuunnittelun vastauksineen:

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.4-26.5.2020 välisen ajan. Muistutuksia jätettiin tänä aikana kaksi.

Takakirveen Omakotiyhdistys ry toteaa, että kaavassa osoitetun pysäköintialueen paikalla olevien rintamamiestalojen purkamisen on erityisen surullista. Pähkinäpensaslehdon hallitsematon leviäminen huoletti myös. Asukas Toukolankadulta toteaa, että tenniskeskus on jo nykyisinkin korkea ja hallitseva Jukolanpuistossa. Rakennuksen arkkitehtuuri teollisuusrakennuksen kaltaisena on sopimaton ympäristöönsä. Muistuttaja on laatinut suunnitelman, jossa massoittelemia on kevennetty puiston puolella ja tutkittu useamman julkisivumateriaalin käyttöä.

#### *Kaupunkisuunnittelun vastaus:*

*Kaavan tavoitteita on yleisen liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikennejärjestelyjen selkiyttäminen. Uuden pysäköintialueen osoittaminen sekä kaiken ajoneuvoliikenteen ohjaaminen Kekkurintien ja Jukolantien risteyksestä selkiyttää ja parantaa liikenneturvallisuutta ja yleistä viihtyisyyttä. Nykyinen ajoliikenteen ohjaaminen Kekkurintieltä on aiheuttanut monia vaaratilanteita.*

*Kaavamääräyksissä edellytetään, että mm. pysyvien rakenteiden ulkonäköön ja ympäristöön sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä alueella tapahtuvasta toiminnasta ei saa aiheutua viereiselle asuinalueelle kohtuutonta melu-, valo- tai muuta ympäristöhaittaa. Rakennuslupavaiheessa voidaan pyytää kaupunkikuvatyöryhmän lausunto kaavamääräyksen toteutumisesta rakennussuunnitelmissa.*

*Suojellun pähkinäpensaslehdon rajausta on osoitettu merkinnällä s-1. Suojelu koskee myös maaperää ja lajin kasvuolosuhteita kokonaisuudessaan. Pähkinäpensas, joka kasvaa rajauksen ulkopuolella ei siis automaattisesti saa suojeluarvoa.*

*Pysäköintialueen kaavamääräyksessä edellytetään vettä läpäisevien pintamateriaalien käyttöä kuten esim. kivituhkaa.*

## **Lausunnot kaavoituksen valmisteluaineistoon tutustuneilta**

**Turku Energia Sähköverkot Oy:**lla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

**Turun Vesihuolto Oy:**llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

**Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos** toteaa lausunnossaan, että kaavanmuutoksessa tulee huomioida pelastuslaitoksen pääsy sammutus- ja pelastustehtävissä tenniskeskuksen läheisyyteen p-1 ja YU-1 alueilla pelastustievaatimukset täyttävänä. Pelastustien toteutuminen tulee huomioida parkkipaikkojen suunnittelussa p-1 alueella ja ajoyhteydessä tenniskeskuksen sivulla. Pelastustiellä tulee olla riittävästi toimintapaikkoja, joiden tilavaara on 6 x 12 metriä ja optimietäisyys rakennuksesta on viisi metriä.

*Kaupunkisuunnittelun vastaus:*

*Pelastustie on huomioitu kaavaehdotuksessa. Pelastustien toteutuminen tulee huomioida parkkipaikkojen suunnittelussa p-1 alueella rakennuslupavaiheessa.*

**Varsinais-Suomen ELY-keskus** ei anna lausuntoa Impivaaran kaavan valmistelusta: Pähkinäpensaslehdon osalta suojelun tarpeet on huomioitu.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YU-1 laajennetaan lounaaseen Impivaaran pysäköintialueeseen asti. Tenniskeskuksen rakennus laajenee omalla tontilla. Uusi pysäköintialue on osoitettu YU-1 tontin lounaisosasta alueella, jossa on vanhaa asutusta.

Kaava-alue on kooltaan n. 6,75 ha ja YU-1 tontin koko on 1,93 ha.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontille osoitettu rakennusoikeus on kaikkiaan 14 500 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeuden lisäys 5000 k-m<sup>2</sup> ja uusi aluetehokkuus on 0,75. Nykyisellä urheilutoimintojen alueella on rakennusoikeutta 9 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin koko on 1,5212 ha ja aluetehokkuus on 0,62.

Suunnittelualueelle on osoitettu 5000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta.

Kaava-alueen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YU-1 on kooltaan 1,9358 ha.

Puistoaluetta on 3,1 ha, liikennealuetta 0,22 ja katualuetta 0,24.

## 5.2 Kaavan vaikutukset sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tenniskeskuksen kehittäminen nykyaikaiseksi monipuoliseksi liikuntapalvelujen tarjoajaksi lisää alueen houkuttelevuutta ja käyttöä. Lisääntyvä ajoliikenne edellyttää turvallisia ja toimivia liikenteen ratkaisuja, mikä lisää alueen asukkaiden ja muiden käyttäjien turvallisuutta ja yleistä viihtyisyyttä.

### *Hulevesi*

Tenniskeskuksen laajentaminen vanhalle pysäköintialueelle ei vaikuta merkittävästi alueella muodostuvien hulevesien määrään, koska läpäisemättömän pinnan määrä pysyy suunnilleen samanlaisena. Pysäköintialueen laajentaminen lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää. Vaikutusten vähentämiseksi pysäköintialueelle on kohdistettu määräys sen toteuttamisesta läpäisevällä päällysteellä. Kaava-alueella olisi hyvä suosia mahdollisimman laajoja ja runsaita istutuksia.

## 5.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja määräykset

### Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-1)

Tenniskeskuksen alueen kokonaisuus on rakennettava siten, ettei alueella tapahtuvasta toiminnasta aiheudu viereisille asuinalueille kohtuutonta melu-, valo- tai muuta ympäristöhaittaa. Pysyvien rakenteiden ulkonäköön ja ympäristön sopeutumiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tenniskeskuksen käyttäjille on osoitettu pysäköintialue (p-1).

### Katu- ja puistoalueet sekä tekniset laitteet (VP-1, VU, LP)

Pysäköintipaikalla on huolehdittava siitä, etteivät ajovalot aiheuta häikäisyä viereisiin asuntoihin.

Muuntamo on sijoitettu katualueelle kaavateknisistä syistä.

Puistossa on osoitettu alue ulkokentille: VU Nunnavuoren tenniskenttä.

Alueen osa, jolla sijaitsee LSL 29 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaslehto on merkitty aluerajauksella (s-1).

Yleinen pysäköintialue palvelee muita alueen käyttäjiä: pyöräily-yhteys Jukolanpuistoon alueen kautta.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttö sopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttö sopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille, jossa sovitaan myös maa-alueiden luovutusten periaatteista. Asemakaavasta aiheutuu kaupungille ainoastaan vähäisiä infran rakentamiskustannuksia.

Pelastustien toteutuminen tulee huomioida sopimuksissa kaupungin ja aloitteentekijän välillä:

- parkkipaikkojen suunnittelussa p-1- alueella
- puistoalueelle sijoittuva pelastustie

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

Turussa 16. päivänä huhtikuuta 2020  
Muutettu 8.6.2020

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Salla Leino