

SKANSSIN KOLMIO
SelostusDiaarinumero: 7250-2017
Asemakaavatunnus: 21/2018**Asemakaava ja asemakaavanmuutos**

6.10.2025

Kaupunginosat: 035 Koivula, 037 Skanssi

Osoite: Skanssinkatu, Sorakatu, Skarppakullantie



Havainnekuva © Turun kaupunki (tekijä: Jukka Koskelainen, viistoilmakuva: Ari-Pekka Joensuu)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2 Maakuntakaava	10
3.2.3 Yleiskaava.....	11
3.2.4 Skanssin teemat ja tavoitteet.....	13
3.2.5 Skanssin yleissuunnitelma	13
3.2.6 Asemakaavat	14
3.2.7 Rakennusjärjestys	15
3.2.8 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	15
3.2.9 Pohjakartta	15
3.2.10 Selvitykset.....	15
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	16
3.3 Maankäyttösopimus	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	17
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.4 Tavoitteiden päivittäminen.....	21
4.4.5 Kuuleminen tavoitteiden päivittämisen jälkeen	22
4.4.6 Asukastilaisuus.....	23
4.4.7 Lausunnot	23
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.2 Aluevaraukset	25
5.2.1 Korttelialueet	25
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	27
5.2.3 Tekninen huolto.....	27

5.2.4 Muinaismuistoalue.....	27
5.2.5 Katu- ja liikennealueet	27
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	28
5.3.1 Kaupunkikuva ja visuaalinen vaihtelu	28
5.3.2 Yhteisjärjestelyt ja yhteistilat.....	29
5.3.3 Paloturvallisuus	30
5.3.4 Vihertehokkuus ja luonnon monimuotoisuus.....	31
5.3.5 Meluntorjunta	31
5.3.6 Perheasuntovaatimus.....	31
5.4 Nimistö	32
5.5 Kaavan vaikutukset	32
5.5.1 Yleistä	32
5.5.2 Luonnonympäristö.....	32
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	33
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	33
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	34
5.5.6 Liikenne.....	34
5.5.7 Tekninen huolto.....	34
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	34
5.5.9 Ilmastovaikutukset.....	35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	36
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
Kaavaa havainnollistamaan on laadittu havainnekuva ja muuta havainneaineistoa.....	36
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3 Tontinluovutus ja maankäyttösopimukset	36
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	36

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä lokakuuta 2025 päivättyä asemakaava- ja asemakaavanmuutostartta **Skanssin kolmio (21/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	035 KOIVULA	BJÖRKAS
Korttelit ja tontit:	9.-6, 9.-10, 9.-14, 9.-16, 10.-10, 11.-12, 11.-13, 23, 24	9.-6, 9.-10, 9.-14, 9.-16, 10.-10, 11.-12, 11.-13, 23, 24
Katu:	Skarppakullantie (osa)	Skarppakullavägen (del)
Virkistysalueet:	Koivulanpuisto	Koivulaparken
	Piispanristinpuisto	Piispanristiparken
Muinaismuistoalue:	Piispanristi	Piispanristi
Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Kadut:	Skanssinkatu (osa)	Skansgatan (del)
	Skarppakullantie (osa)	Skarppakullavägen (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	037 SKANSSI	SKANSEN
Korttelit:	1, 12–18	1, 12–18
Kadut:	Bastioninkuja	Bastiongränden
	Eskarppikuja	Eskarppgränden
	Kasemattikuja	Kasemattgränden
	Korvakekuja	Orillongränden
	Skanssinkatu (osa)	Skansgatan (del)
	Skarppakullantie (osa)	Skarppakullavägen (del)
Virkistysalueet:	Piispanristinpuisto	Piispanristinpuisto
	Skanssinkulma	Skanhörnet
Suojaviheralue:	Skarppakulma	Skarpahörnet
Muinaismuistoalue:	Piispanristi	Piispanristi

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset:
SKANSSI 1.-1, 16.-1, 18.-1, 18.-2, 18.-3, 18.-4

Muutoin asemakaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Uudet korttelinumerot SKANSSI 1, 12–18

Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300. Sähköpostit muotoa [etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi).

Työryhmä: kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen
suunnitteluavustaja Mona Aaltonen
liikennesuunnittelija Harry Jaakkola
erityisasiantuntija (hulevedet) Tanja Ruusuvaara-Koskinen
vastaava rakennuttaja (viherympäristön kunnossapito) Aki Männistö
katuinsinööri (kunnossapito) Heidi Jokinen
maisemasuunnittelija Tiina Puska

Asemakaava ja asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä.
Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2018	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	12.3.2019 § 90
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	25.3.2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi päivitettyt tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	21.3.2023 § 101
Ilmoitus tavoitteiden muuttumisesta kirjeitse osallisille	27.3.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	13.10.-11.11.2025
Tulevat vaiheet:	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on ollut jatkaa Skanssin kaupunginosan kehittämistä kaupunginhallituksessa 5.11.2012 § 509 ohjeellisena noudatettavaksi hyväksytyjen Skanssin suunnittelun tavoitteiden mukaan ja vuoden 2015 Skanssin yleissuunnitelmaa mukailen.

Kaavaratkaisussa suunnittelualue jakautuu karkeasti kahtia niin, että pääosin kortteli-kaupunkina rakentuva asumisen, toimistojen ja palveluiden alue sijoittuu itäpuoliskolle ja länsipuolisko jää virkistysreittejä lukuun ottamatta yhtenäiseksi luonnontilaiseksi metsäalueeksi. Kortteleiden massoittelulla ja liiketilojen sijoittamisella Skanssinkadun luonnetta Skanssin kaupunginosan pääkatuna vahvistetaan.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Kaavan toteuttaminen edellyttää kaavassa esitettyjen katualueiden rakentamista ja vesihuollon verkoston laajentamista Kasemattikujalle.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevaa pääosin rakentamatonta metsä- ja niittyaluetta lukuun ottamatta Sorakadun varren kahta rakennettua tonttia. Nykyinen metsä on kuitenkin varsin nuorta, sillä vielä 50 vuotta sitten suunnittelualue on ollut pääosin rakennettua kyläaluetta tai viljelysmaata. Maastossa on yhä havaittavissa paljon vanhan asutuksen jäänteitä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 9,0139 ha.



Kuva 2. Suunnittelualue idästä nähtynä. © Turun kaupunki (kuva: Ari-Pekka Joensuu)

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on osa Skanssin halki kulkevaa harjualuetta ja pohjavesialuetta. Soranoton myötä harjasta ei suunnittelualueella ole juurikaan jäljellä, vaan alueen länsireunalla on metsittynyt osin jyrkkäreunainen sorakuoppa. Suunnittelualueen keski- osissa on pieniä alueita avokalliota, vanhempaa mäntykangasta sekä useita umpeen kasvavia entisiä pihapiirejä. Itäpuoliskoltaan suunnittelualue on entistä peltoa, joka kasvaa sekametsää. Itäisin reuna ja pohjoiskärki ovat niittyä. Aivan alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee pähkinäpensaslehto, jossa kasvaa myös näyttäviä mäntyjä.

Puusto suunnittelualueella on pääosin vain 20–50 vuotta vanhaa, mutta kasvu on ollut isoilta osin orgaanista. Ainoastaan itäreunan ja pohjoiskärjen niittyalueet ovat nykyisin aktiivisessa hoidossa.

Luontoselvityksen perusteella alueella pesii tavallista linnustoa ja sillä on jonkin verran merkitystä lepakoiden ruokailulle. Uhanalaisia lajeja alueelta ei ole tavattu.

Alueella on vanhoja pelto-ojia, mutta merkittäviä virtavesiä tai muita vesistöjä ei ole.

Asemakaavallisesti vain 37 % suunnittelualueen nykyisestä luonnonympäristöstä on viheraluetta tai muinaismuistoaluetta. Alueella on virkistysarvoa ja se on luonnontilaisena kaunis, mutta sitä ympäröivät tiet aiheuttavat huomattavaa meluhaittaa alentaen näin virkistyskäytön mahdollisuuksia.



Kuva 3. Alueen keskiosan niittynä kasvava entinen pihapiiri. © Turun kaupunki (kuva: Jukka Koskelainen)



Kuva 4. Alueen korkeimman kohdan avokalliota. © Turun kaupunki (kuva: Jukka Koskelainen)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on siihen kuuluvia Skarppakullantien ja Skanssinkadun katuja lukuun ottamatta lähes rakentamaton, lukuun ottamatta Sorakadun varren omakotitalo- ja toimitontin kokonaisuutta. Pääosa alueesta on metsittynyttä entistä peltoa tai sora-kuoppaa. Alueen poikki kulkee epävirallisia virkistyspolkuja ja vanhoja pelto-ojia. Alueella voi havaita useita entisiä rakennuspaikkoja, sillä alueella on sijainnut Skanssin tilakeskuksen ympärille 1900-luvun alkupuolella muodostunut Skanssinmäen kylä.

Alueella sijaitsee myös kiinteä muinaismuistoalue, Piispanristi. Kyseessä on likimain heinäpaalin kokoisesta rapakivestä, johon on kaiverrettu risti. Kiven vieressä on myös muinaisjäännöskyltti.



Kuva 5. Sorakadun varren toimistorakennus vuodelta 1991. © Turun kaupunki (kuva: Jukka Koskelainen)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,3026 ha (3,4 %) on yksityisessä omistuksessa ja loput (96,6 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asutettu omakotitalo ja yksi käytössä oleva pienehkö toimistorakennus. Välittömästi suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella levittäytyy Skanssin kaupunginosan valmiita osia kauppakeskuksineen, työpaikkoineen ja asuinkortteleineen. Biolaakson ja Peltolan työpaikka-alueet ovat myös lähellä. Skanssin alueella ei ole vielä lainkaan julkisia palveluita, mutta ensimmäisen päiväkodin rakentaminen on käynnissä.



Kuva 6. Suunnittelualueen metsää ja alueen itäpuolista kaupunkirakennetta.
© Turun kaupunki (kuva: Ari-Pekka Joensuu)

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavat pääkadut Skarppakullantie ja Sorakatu sekä kokoojakatu Skanssinkatu jokaiselta sivulta. Alueen sisälle tulee vain yksi lyhyt nimetön tonttikatu Sorakadulta. Skarppakullantien ja Skanssinkadun osalta jalankulku- ja pyöräilyverkosto on puutteellista niin kadun suuntaisten yhteyksien kuin kadun ylittävien yhteyksien osalta. Kaupungin laajuisesti alue on kohtuullisen hyvin saavutettavissa polkupyörällä, joskin Uudenmaantien sillan alitse ei pääse pyörällä tai jalan Eteläkaaren eteläpuolitse.

Alue on nykyisin erittäin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, sillä sitä sivuaa kolme runkolinjaa: 4, 10 ja 10A. Lisäksi runkolinja 6A kulkee Uudenmaantiellä keskimäärin alle 500 m etäisyydellä alueen eri osista.

3.1.7 Tekninen huolto

Kunnallisteknisen huollon näkökulmasta lähtökohdat alueen suunnittelulle ovat hyvät, sillä sitä ympäröivät Skanssinkadulla ja Sorakadulla niin vesihuolto-, kaukolämpö kuin tietoliikenneverkostokin. Alueella ei sijaitse matkapuhelinverkon tukiasemia.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualuetta ympäröivät kadut aiheuttavat alueelle melurasitusta. Lisäksi alueen eteläosissa Sorakadun varressa olevilla rakennetuilla tonteilla on mahdollisia pilaantuneen maan kohteita entisen korjaamo- ja lämpökeskustoiminnan vuoksi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

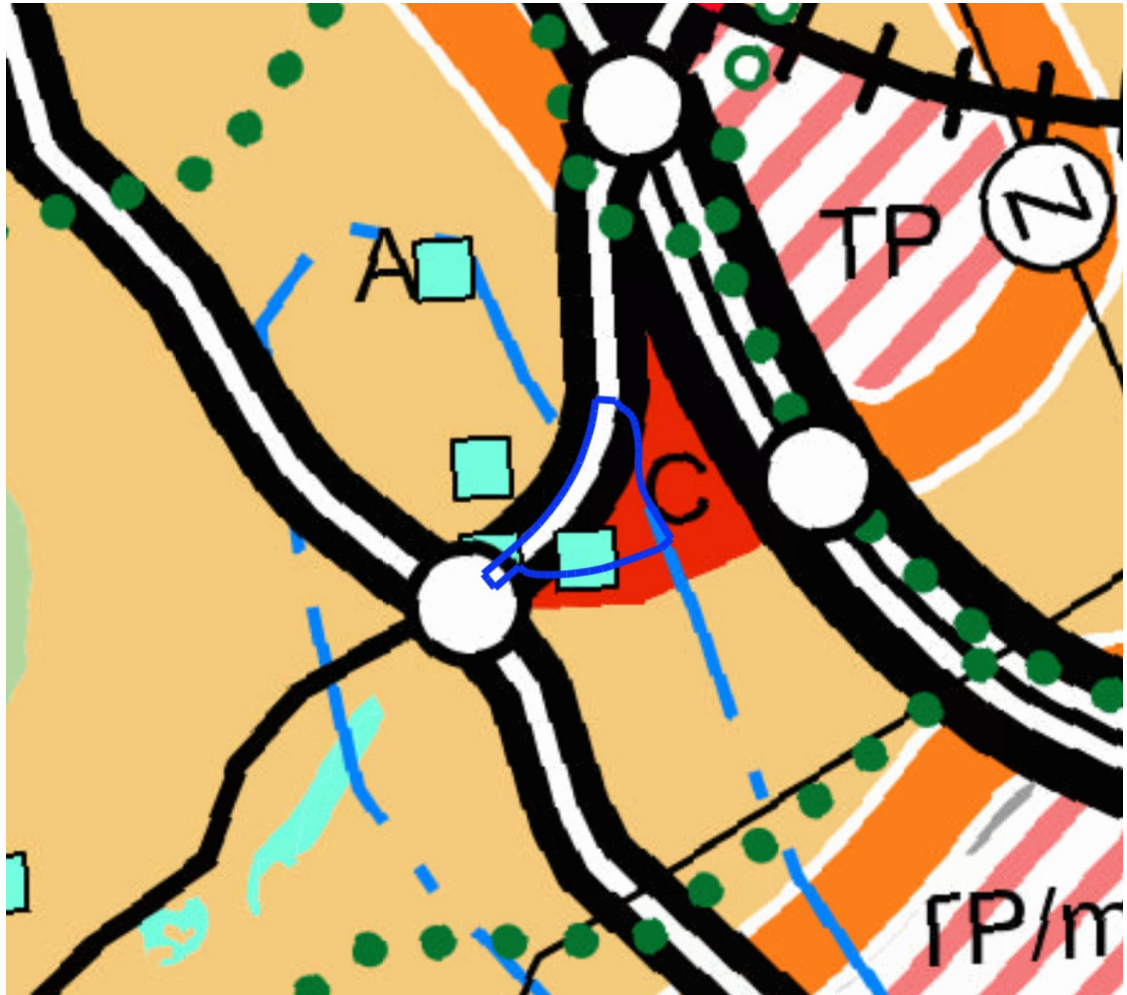
3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) asemakaava- ja asemakaavamuutosalue on kaupunkikehittämisen kohdealuetta, keskustatoimintojen aluetta ja pohjavesialuetta. Lisäksi alueelle on merkitty muinaisjäännekohteita.

Suunnittelumääräyksien mukaan:

- Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla.
- Alueen 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.
- Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.
- Maankäytön, kestävästi liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

- Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.
- Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.
- Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suo-
jelu siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta.



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen rajausta sinisellä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavan kartoissa 1–4 suunnittelualue on tiivistävän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykettä ja länsipäädyn virkistysaluetta lukuun ottamatta osa Skanssin aluekeskusta. Skarppakullantie on määritelty kaupunkiseudun tai maakunnan pääväyläksi ja Sorakatu pääkokoojaväyläksi. Molemmat ovat myös osa pyöräilyn pääverkostoa.

Yleiskaavan kartoissa 5–8 suunnittelualue on määritelty osaksi korkeaan rakentamiseen parhaiten soveltuvaa aluetta ja länsipuolelle on merkitty Piispanristin muinaismuistokohde. Suunnittelualue on myös pohjavesialuetta pohjoiskärkeään lukuun ottamatta ja länsipäädystään osa hulevesien hallinnan toimenpidealuetta. Kaakkoisnurkassa on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Yleiskaavan tärkeimmät määräykset ovat seuraavanlaiset:



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. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti eli siten, että kasvillisuutta ja läpäiseviä pintoja on runsaasti suhteessa rakennettuun pinta-alaan.



Aluekeskus

Aluekeskuksia kehitetään hyvin saavutettavina ja monipuolisina työpaikkoja, palveluita, asumista ja vapaa-ajan toimintoja tarjoavina yksikköinä. Alueet varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustamaiselle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen korkeasta palvelutasosta ja yhteyksien sujuvuudesta. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Virkistysalue

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



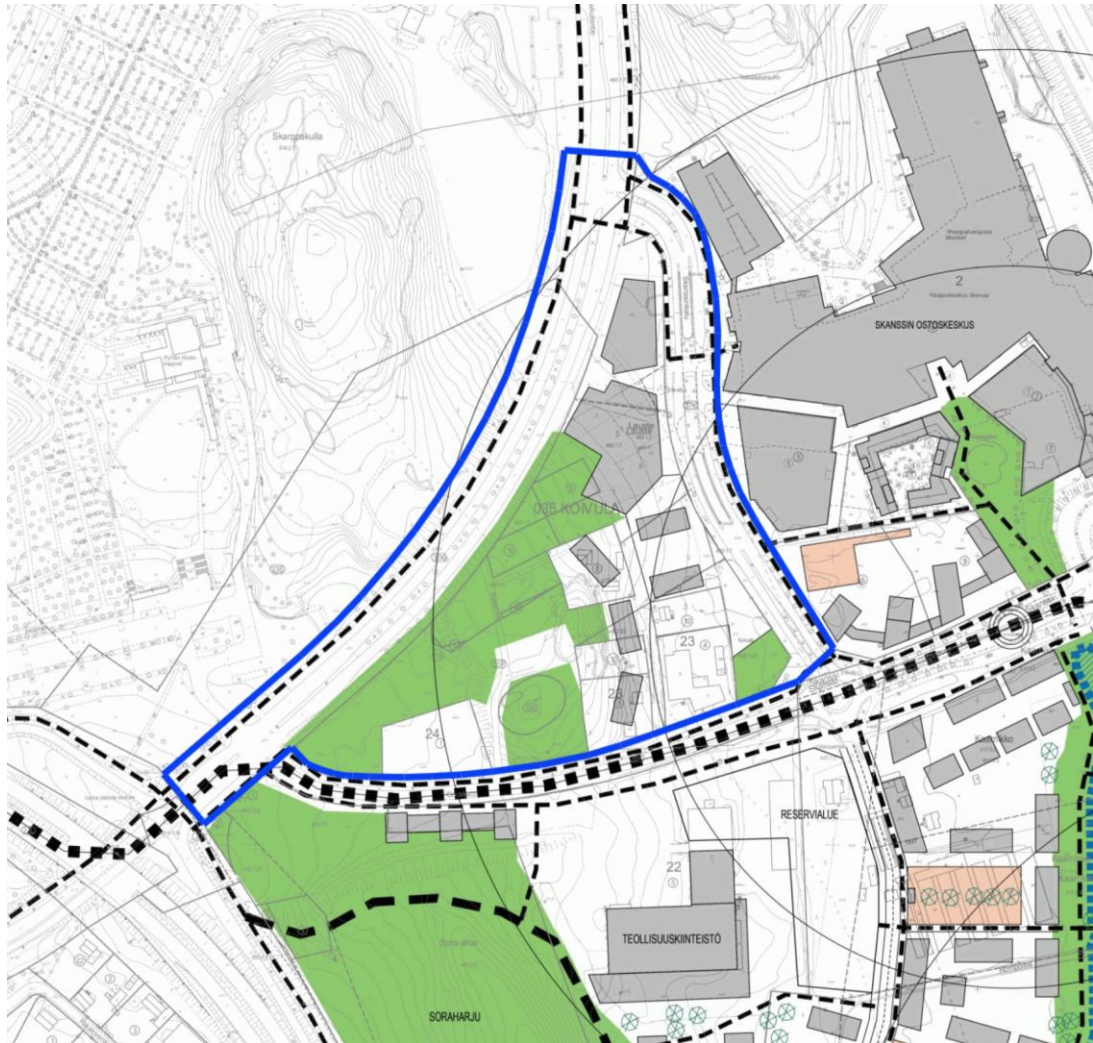
Pohjavesialue

Pohjavesialueella tapahtuvat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suositettava läpäiseviä pintoja. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoituvilta liikennealueilta.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet ovat alueella kiellettyjä, ja MRL 128 §:n mukaiset maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat alueella luvanvaraisia. Maisematyölupaa ei kuitenkaan edellytetä puiden kaatamiseen maa- ja metsätalousvaltaisilla yleiskaava-alueilla. Hoitotoimet, joilla alueiden luonnonarvoja pyritään säilyttämään tai palauttamaan, ovat sen sijaan sallittuja. Aluetta koskevista hankkeista tulee pyytää ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Luontodirektiivin liitteen IVa lajien elinalueiksi luokiteltuja luo-alueita koskevista hankkeista tulee pyytää lausunto elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

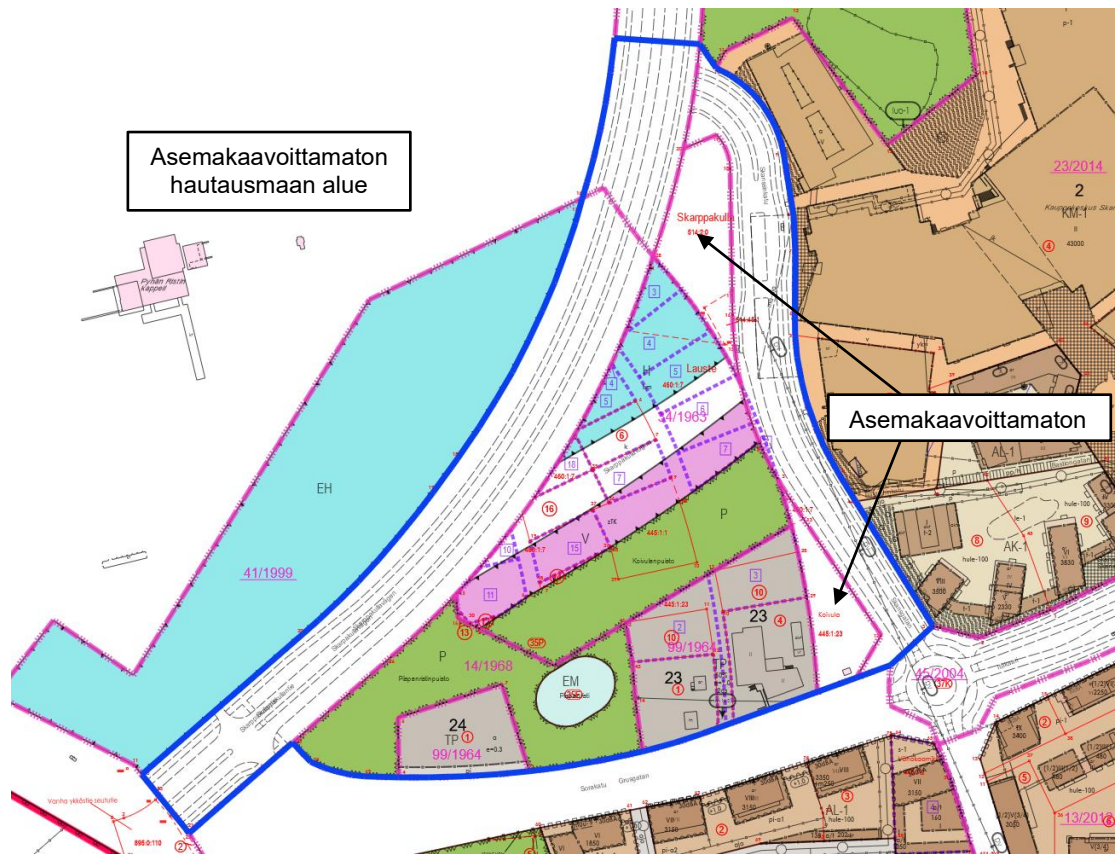


Kuva 9. Ote Skanssin yleissuunnitelmasta. Kaava-alueen rajausta sinisellä. © Turun kaupunki

3.2.6 Asemakaavat

Asemakaavanmuutosalueella on voimassa kuusi eri asemakaavaa. Alueella voimassa asemakaavat ovat 34/1963 (tullut voimaan 13.11.1964) 99/1964 (tullut voimaan 22.12.1965), 14/1968 (tullut voimaan 05.07.1970), 54/1991 (tullut voimaan 29.03.1997), 41/1999 (tullut voimaan 09.02.2002) ja 45/2004 (tullut voimaan 14.10.2006). Asemakaavat ovat isoilta osin vanhentuneet. Lisäksi pieni osa suunnitteluvuodesta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueella sijaitsee Skarppakullantien ja Skanssin kadun katualuetta, Koivulan kaupunginosan teollisuuskorttelit 23 ja 24, Koivulanpuiston sekä Piispanristinpuiston aluetta, Skarppakullantien katualuetta (toteuttamaton ja nykyisestä katulinjasta poikkeava katualue), edellisen katulinjauksen suuntaista voimansiirtoalueelle varattua vaara-alueen (V) sekä toteuttamatonta hautausmaa-alueen (H). Alueelle on määritetty lisäksi kiinteä muinaisjäännösalue (EM), Piispanristi.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus sinisellä. © Turun kaupunki

3.2.7 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.8 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueen tonttijako ei pääosin vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on tiloja, niistä lohkottuja jo poistuneen asemakaavan mukaisia tontteja ja näiden jäänteitä. Osa kiinteistöistä sijaitsee sekä asemakaavoitetulla että asemakaavoittamattomalla alueella tai useammalla kuin yhdellä asemakaavan käyttötarkoitusalueella.

3.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 5.8.2025.

3.2.10 Selvitykset

Luontoselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavatason luontoselvitys Luonto- ja ympäristötutkimus Envio Oy:n toimesta vuonna 2018. Työn tarkoituksena oli selvittää alueen luontoarvoja, ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön.

Selvityksessä on tunnistettu muutamia kuvioita, joihin ei suositella rakentamista. Alueen keskiosissa on jäljellä paikoin Skanssin harjun alkuperäistä kasvillisuutta. Alueen kaakkoisnurkassa on lukuisia pähkinäpensaita ja se täyttäneen luonnonsuojelulain luontotyyppikohteen määritelmän. Alueen etelälaidalla Sorakadun varressa on säästämi-

sen arvoisia niitty laikkuja. Selvityksen mukaan alueen linnusto on tavanomaista ja alueella on jonkin verran arvoa lepakoiden ruokailualueena. Liito-oravien tai muiden direktiivilajien havaintoja alueelta ei tehty.

Luontoselvitystä täydennettiin vuonna 2023 Envibio Oy:n toimesta erillisellä liito-oraselvityksellä. Havaintoja liito-oravista ei tehty tälläkään kertaa.

Alueen lepakkotilannetta tutkittiin myös vuonna 2023 Afry Finland Oy:n toimesta. Eri-tyisenä tutkimuskohteena oli Sorakadun varressa oleva rintamamiestalon pihapiiri. Selvityksen perusteella pihapiirillä ei ole merkitystä lepakoille. Muualta suunnittelualueelta tehtiin havaintoja lepakoista, mutta vain vähäisissä määrin. Alue on todennäköisesti siirtymäreitti hautausmaan ja Skanssinmäen lepakoille.

Luontoselvityksien pohjalta rakentaminen on asemakaavaehdotuksessa sijoitettu entisille pelto- ja pihapiirialueille ja kaakkoiskulman päähkinäpensasta kasvava alue säästetty viheralueena.

Meluselvitys

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavatason meluselvitys A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n toimesta vuonna 2025. Työn tarkoituksena oli selvittää asemakaavan mukaisen rakentamisen melusuojausta vaativat kohteet.

Meluselvityksen pohjana käytettiin kaavaehdotuksen luonnosversiota. Selvityksessä on tutkittu kolmea eri tilannetta:

1. Asemakaavan mahdollistama lopputilanne.
2. Tilanne, jossa pohjoiskärjen K-1-kortteli ei ole toteutunut
3. Tilanne, jossa länsireunan AK-1-kortteli ei ole toteutunut.

Kaikkien skenaarioissa tutkittiin sekä päivä- että yöajan melutaso. Meluselvityksen perusteella aluetta reunustavat kadut, erityisesti Skarppakullantie, aiheuttavat alueelle melunsuojauksen tarpeita ja selvityksen suosituksia on käytetty asemakaavaehdotuksen melumääräysten pohjana.

Rakennettavuusselvitys

Kaava-alueen rakentamiselle varatusta alueesta laaditaan rakennettavuusselvitys.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähialueiden osalta Skanssin kaupunginosan kaavoittaminen on valmistunut. Kaupunginosan asemakaavoittamattomilla eteläisillä alueilla on kuitenkin vielä asemakaavan laadinta, työnimeltään Etelä-Skanssi (1/2023). Suunnittelualueen eteläpuolella Sorakadun toisella puolella on käynnissä Skanssin biodiversiteettipuiston jatkuva suunnittelu ja rakentaminen.

3.3 Maankäyttösopimus

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin 15.6.2017 ja korttelin 23 tontin 4 yksityisen maanomistajan (Veikkaus Oy) 24.4.2020 jättämien aloitteiden pohjalta.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Luonto-Liiton Varsinais-Suomen piiri ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Lasten ja nuorten palvelukokonaisuus, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Turun kaupungin museo, Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, Kaupunkirakentaminen ja tilat palvelukokonaisuus sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavaa valmisteltiin vuosina 2019–2023 seuraavilla tavoitteilla:

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle liike-/toimitilaa, kaasumaisen ja nestemäisen liikennepolttoaineen tankkausasema sekä virkistysaluetta. Tavoitteena on selvittää alueen suojeluarvot erityisesti luonnonympäristön ja maiseman osalta ja huomioida ne rakentamisen määrän ja korkeuden määrittämisessä. Kaavan laadinnassa noudatetaan ohjeellisesti Skanssin yleissuunnitelmaa. Kaavan laadinnassa huomioidaan Skanssin 10 teemaa. Kaavaa koskevat myös Skanssin tavoitteet.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan päivitettyt tavoitteet 21.3.2023 § 101, joiden pohjalta kaavaehdotus on valmisteltu vuosina 2023–2025:

Kaavatyön tavoitteena on jatkaa Skanssin kaupunginosan kehittämistä kaupunginhalituksessa 5.11.2012 § 509 ohjeellisena noudatettavaksi hyväksytyjen Skanssin suunnittelun tavoitteiden mukaan ja vuoden 2015 Skanssin yleissuunnitelmaa mukaillen. Kaavan laadinnassa huomioidaan Skanssin 10 teemaa:

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

Tavoitteena on kaavoittaa Skanssinkadun varteen tiivistä korttelikaupunkia, johon voidaan sijoittaa asumista sekä liike- ja toimistotiloja. Myös päiväkotitontin sijoittumista alueelle tutkitaan. Kaupunkirakenteen on tuettava Skanssin aluekeskuksen kehittämistä, erityisesti kaupunkikuvallisilta ratkaisuiltaan. Asuinrakentaminen painottuu kerrostalorakentamiseen, mutta alueelle tutkitaan lisäksi kaupunkipientalojen sijoittamista. Tavoitteena on myös kaavatyön yhteydessä selvittää alueen suojeluarvot erityisesti luonnonympäristön ja maiseman osalta ja huomioida ne rakentamisen määrän ja korkeuden määrittämisessä. Suurin osa nykyisestä metsästä on tarkoitus säästää. Liikenneverkon osalta tavoitteena on alueen jalankulun ja pyöräilyn eritasoisten reittien parantaminen, varsinkin alueen metsien virkistyskäytön kehittämiseksi. Autoliikenteen osalta tavoitteena on liittyä alueelle olemassa olevan Skanssinkadun maanalaisen kiertoliittymän kautta.

Turun kaupungin päivitetty ilmastosuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.5.2022 § 103. Skanssin kolmion alueen kehittämisellä tavoitellaan kaupungin ilmastotavoitteita, erityisesti kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamista, vähähiilisen rakentamisen edistämistä ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamista.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.3.2019 § 90.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2018. Ilmoitus vireilletulosta sekä 1.3.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 25.3.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 10.5.2019 mennessä. Näitä saatiin 6 kappaletta.

Mielipide 1, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy on esittänyt mielipiteessään muuntamoalueen sijoittamista lähelle Skanssinkadun liikenneympyrää ja johtoalueiden esittämistä kaavassa.

Kaavoituksen vastine:

Turku Energia Sähköverkot Oy on jättänyt samansisältöisen mielipiteen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta. Kaavoitus vastaa vain siihen kohdassa 4.4.5.

Mielipide 2, Telia Finland Oyj:

Telia Finland Oyj on tuonut mielipiteessään ilmi, että alueella on Telian verkkoa, jonka siirtotarpeesta tulee tiedottaa vähintään 12 viikkoa ennen siirtoa. Operaattori on myös kiinnostunut suojaputkien asentamisesta, mikäli alueelle rakentuu uusia katuja.

Kaavoituksen vastine:

Mielipiteellä ei ole vaikutusta kaavoitustyöhön.

Mielipide 3, Bastioninkatu 1 A:n asukastoimikunta:

Asukastoimikunta on mielipiteessään esittänyt, että alueen kaavoituksessa tulisi ottaa rohkeammin huomioon Skanssin kymmenen tavoitetta. Lisäksi esitetään, että kaava-alueen metsiä säilytetään luonnontilaisena, viheralueen jatkuvuutta Skanssinkadulle ei katkaista ja rakentamisen sijoitetaan ennemmin lähemmäs Skarppakullantietä sekä Skarppakullantien ja Sorakadun risteystä.

Asukastoimikunta esittää myös kaupunkikuvallisia toiveita rakennusten kerrosmäärän pitämisestä maltillisena, pohjakerrosten elävyydestä ja yleisten alueiden toimivuudesta ja arjen tarpeiden huomioimisesta. Kävely- ja pyöräilyreiteistä toivotaan suorimpia reittejä, runkolinjauudistus pyydetään ottamaan huomioon ja Skanssinkadun ja Bastioninkadun liikenteen järjestelyitä toivotaan tutkittavan.

Lisäksi esitetään, että alueelle suunniteltavan liikennepolttoaineen jakeluaseman tulisi noudattaa Skanssin tavoitteita ympäristöystävällisyydestä ja se tulisi sijoittaa alueen pohjoiskärkeen.

Kaavoituksen vastine:

Skanssin tavoitteita on pyritty kaavatyössä ottamaan mahdollisuuksien mukaan kunnianhimoisesti huomioon. Kaavan tavoitteita on päivitetty vuonna 2023 vielä enemmän tähän suuntaan. Viherympäristön osalta kaavaehdotuksessa yli puolet nykyisestä metsästä säilyy luonnontilaisena. Suoraa viheralueyhteyttä tästä metsästä Skanssinkadulle ei synny, mutta Bastioninkadun jatkeeksi Skanssinkadun toiselle puolelle toteutettava Bastioninpolku on kävelykatuna ja katupuineen vehreä ja miellyttävä yhteys lähimetsään. Kaikille muillekin uusille kaduille ja Skanssinkadun länsipuolelle tulee katupuita, joten alueen yleisilme tulee olemaan kohtuullisen vehreä. Skanssinkadun varteen jää Sorakadun risteyskohdalla pieni pala metsää suoraan Bastioninkatu 1 A:ta vastapäätä. Päivitettyjen tavoitteiden mukaisesti Skanssin kolmion rakentaminen sijoittuu alueen itäosiin yhtenäisenä alueena Skarppakullantieltä Skanssinkadulle. Ratkaisulla on haluttu säilyttää mahdollisimman suuri yhtenäinen viheralue alueen länsiosissa, sillä alueen keskiosissa sijaitsee arvokkaampaa luontoa, johon rakentamista ei voida osoittaa. Ratkaisu on myös yleiskaavan mukainen.

Rakennusten kerrosmäärä on alueella yleisesti pidetty kohtuullisen matalana, mutta korkein rakentaminen sijoittuu perustellusti Skanssinkadun varteen, sillä katu on alueen kaupallinen pääkatu ja alue on yleiskaavassakin määritetty C-1-alueeksi (aluekeskus). Ratkaisu mahdollistaa Skanssin kolmion kortteleissa parhaan luonnonvalon saannin ja melusuojauksen. Rakennusten pohjakerrokset on kaavamääräyksillä rakennettava eläviksi ja erityisesti Skanssinkadun varrella niihin on sijoitettava isoin ikkunoin varustettavia liiketiloja- tai yhteistiloja. Yleisten alueiden suunnittelussa pyritään huomioimaan arjen tarpeet muun muassa penkkejä ja pyörätelineitä sijoittamalla. Yleisten alueiden suunnittelun lähtökohtana alueella on joka tapauksessa jalankulkijan ja pyöräilijän kokemusmaailma ja katuverkosta tulee hyvin läpäisevä jalankulkijoille ynnä pyöräilijöille. Myös kävelykatujen osuus katuverkosta on suuri. Joukkoliikenteen pysäkit Skanssinkadulla säilyvät vanhoilla paikoillaan, mutta Bastioninkadun kohdalle tutkitaan uuden suojatien sijoittamista kadun ylittämisen helpottamiseksi.

Liikennepolttoaineen jakeluaseman sijoittamisesta alueelle on kaavatyön aikana luovuttu.

Mielipide 4, Asukas 1 Bastioninkadulta:

Bastioninkadulla asuva asukas on esittänyt mielipiteessään, että Skanssin kolmion alueelle ei ensisijaisesti sijoitettaisi lisärakentamista ja toissijaisesti että rakentamisen korkeus pysyisi niin matalana, että sen yli näkyisi takana oleva metsä. Lisäksi toivotaan metsäalueella parempaa polkuverkostoa.

Kaavoituksen vastine:

Skanssin kolmion rakentamatta jättäminen tarkoittaisi, että Skanssin asukasmäärätavoitteesta jäätäisiin pahasti jälkeen. Alueen itäreunan rakentaminen on ollut mukana jo vuonna 2015 ohjeellisena hyväksytyssä Skanssin yleissuunnitelmassa. Päivitettyjen kaavan tavoitteiden mukaisesti Skanssin kolmion rakentaminen sijoittuu alueen itäosiin yhtenäisenä alueena Skarppakullantieltä Skanssinkadulle. Ratkaisulla on haluttu säilyttää mahdollisimman suuri yhtenäinen viheralue alueen länsiosissa, sillä alueen keskiosissa sijaitsee arvokkaampaa luontoa, johon rakentamista ei voida osoittaa. Ratkaisu on myös yleiskaavan mukainen.

Rakennusten kerrosmäärä on alueella yleisesti pidetty kohtuullisen matalana, mutta korkein rakentaminen sijoittuu perustellusti Skanssinkadun varteen, sillä katu on alueen kaupallinen pääkatu ja alue on yleiskaavassakin määritetty C-1-alueeksi (aluekeskus). Ratkaisu mahdollistaa Skanssin kolmion kortteleissa parhaan luonnonvalon saannin ja melusuojauksen. Bastioninkadun taloista tulee alimpia kerroksia lukuun ottamatta kuitenkin näkymään hautausmaan vieressä olevan Skanssinmäen osan puusto Skanssin kolmion uuden rakentamisen valmistuttuakin. Lisäksi Skanssinkadun länsipuolelle istutetaan uusia katupuita.

Metsäalueen polkuverkostoa parannetaan kaavan toteuttamisen yhteydessä.

Mielipide 5, Asukas 2 Bastioninkadulta:

Bastioninkadulla asuva asukas on esittänyt mielipiteessään, että Skanssin kolmion alue säilytettäisiin virkistyskäytössä, eikä alueelle tulisi sijoittaa uusia liikekiinteistöjä polttoaineen jakeluasemaa lukuun ottamatta. Lisäksi esitetään toive [Skanssinkadun ja Sorakadun] liikenneympyrän lähellä olevan puuston säilyttämisestä.

Kaavoituksen vastine:

Skanssin kolmion rakentamatta jättäminen tarkoittaisi, että Skanssin asukasmäärätavoitteesta jäätäisiin pahasti jälkeen. Alueen itäreunan rakentaminen on ollut mukana jo vuonna 2015 ohjeellisena hyväksytyssä Skanssin yleissuunnitelmassa. Päivitettyjen kaavan tavoitteiden mukaisesti Skanssin kolmion rakentaminen sijoittuu alueen itäosiin yhtenäisenä alueena Skarppakullantieltä Skanssinkadulle. Ratkaisulla on haluttu säilyttää mahdollisimman suuri yhtenäinen viheralue alueen länsiosissa, sillä alueen keskiosissa sijaitsee arvokkaampaa luontoa, johon rakentamista ei voida osoittaa. Ratkaisu on myös yleiskaavan mukainen.

Liikennepolttoaineen jakeluaseman sijoittamisesta alueelle on kaavatyon aikana luovuttu.

Skanssinkadun ja Sorakadun kulmassa oleva korkea puusto ja pähkinäpensaat säilyvät kaavassa.

Mielipide 6, Asukas 3 Bastioninkadulta:

Bastioninkadulla asuva asukas on esittänyt mielipiteessään, että Skanssiin pitäisi saada pikaisesti lisää ulkoilu- ja virkistysalueita. Lisäksi esitetään, että Skanssin kolmion alueella on runsaslajista luontoa ja metsäinen laki tulisi säästää luonnontilaisena, mutta metsän polkuverkostoa tulisi parantaa. Rakentamisen toivotaan olevan vähäistä, sijoittuvan alueen reunoille ja olevan matalaa. Lisäksi toivotaan kiinnitettävän erityistä huomiota autopysäköinnin ratkaisuun, pihojen maanvaraisuuteen, lumitiloihin ja pelastusteiden toimivuuteen.

Kaavoituksen vastine:

Skanssin kolmion kaavoitustyöstä ei ollut asukkaalle akuuttia apua Skanssin ulkoilu- ja virkistysaluetilanteeseen, mutta Skanssin keskuspuiston rakentaminen on sentään alkanut vuonna 2025. Skanssin kolmion alueen metsän parhaat alueet säästävät rakentamiselta ja ne myös säilyvät luonnontilaisina. Metsäalueen polkuverkostoa parannetaan kaavan toteuttamisen yhteydessä.

Skanssin kolmion rakentaminen vain vähäisesti tarkoittaisi, että Skanssin asukasmäärätavoitteesta jäätäisiin pahasti jälkeen. Alueen itäreunan rakentaminen on ollut mukana jo vuonna 2015 ohjeellisena hyväksytyssä Skanssin yleissuunnitelmassa. Päivitettyjen kaavan tavoitteiden mukaisesti Skanssin kolmion rakentaminen sijoittuu alueen itäosiin yhtenäisenä alueena Skarppakullantieltä Skanssinkadulle. Ratkaisulla on haluttu säilyttää mahdollisimman suuri yhtenäinen viheralue alueen länsiosissa, sillä alueen keskiosissa sijaitsee arvokkaampaa luontoa, johon asukaskin viittaa. Ratkaisu on myös yleiskaavan mukainen.

Rakennusten kerrosmäärä on alueella yleisesti pidetty kohtuullisen matalana, mutta korkein rakentaminen sijoittuu perustellusti Skanssinkadun varteen, sillä katu on alueen kaupallinen pääkatu ja alue on yleiskaavassakin määritelty C-1-alueeksi (aluekeskus). Ratkaisu mahdollistaa Skanssin kolmion kortteleissa parhaan luonnonvalon saannin ja melusuojauksen.

Autopysäköinnin ratkaisu perustuu kaava-alueella pääasiassa isoon keskitettyyn pysäköintilaitokseen, jonka avulla voidaan helpommin vastata Skanssin muiden osa-alueiden kokemusten perusteella autopaikkatarpeeseen. Autopysäköintiä saa sijoittaa myös kaava-alueen ulkopuolelle, lähinnä kauppakeskuksen vähäisellä käytöllä olevaan pysäköintilaitokseen. Mielipiteessä esitettyä toivetta avopysäköinnistä ei alueella voida toteuttaa, sillä tilaa on rajallisesti käytössä ja viheraluetta halutaan säästää mahdollisimman paljon ihmisten ja luonnon käyttöön autojen säilyttämisen sijaan. Ratkaisu mahdollistaa samalla pihojen laajan maanvaraisuuden, mikä varmistaa lumitilojen riittävyyden ja helpottaa myös pelastusteiden ratkaisemista. Alueella sallitaan lisäksi omatoiminen pelastautuminen, joten pelastusteitä ei ole myöskään pakko olla samassa laajuudessa.

4.4.4 Tavoitteiden päivittäminen

Tavoitteita päivitettiin vuonna 2023. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asema-kaavan päivitettyt tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi

21.3.2023 § 101. Ilmoitus tavoitteiden päivittämisestä sekä 1.3.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 27.3.2023.

4.4.5 Kuuleminen tavoitteiden päivittämisen jälkeen

Osallisilta pyydettiin päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteitä 30.4.2023 mennessä. Näitä saatiin 4 kappaletta.

Mielipide 1, Vapaa-aika, museopalvelut:

Vapaa-ajan museopalvelut on tuonut mielipiteessään kattavasti ilmi alueen historiaa ja todennut ettei sillä ole erityisiä kaava-alueeseen liittyviä selvitystarpeita. Kaava-alueella oleva muinaisjäännös tulee suojella ja sen ympärille tulee jättää riittävä suojalue (metsäinen lakialue).

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus kiittää historiakatsauksesta. Muinaismuistoalueen kaava-alue pysytetään Skanssin kolmion asemakaavassa. Mielipiteessä esitetty suojalue säilyy kokonaisuudessaan joko muinaismuistoalueena tai viheralueena.

Mielipide 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy esittää mielipiteessään, että rakentamisen laajuus tulee vaatimaan sähkönjakelua varten 1–2 uutta muuntamoita. Muuntamoiden tulisi olla erillismuuntamoita omilla ET-alueillaan Skanssinkadun varressa. Lisäksi todetaan, että Skanssinkadulla olevien johtojen siirrosta tulisi ilmoittaa vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta ja asiasta tulisi mainita kaavaselostuksessa, nykyisten rakennusten käytössä olevien 0,4 kV kaapeleiden tulisi sijaita nykyisillä paikoillaan niin kauan kuin kiinteistöjä käytetään ja että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua muuntamoita alueella ei ole.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus toteaa, että Skanssinkadun varteen osoitettuihin paikkoihin ei voida sijoittaa muuntamoita. Skanssinkadun matkalle ei jää vapaata aluetta erillismuuntamon sijoittamiseen tonteille ja Skanssinkadun ja Sorakadun risteyksen lähellä oleva metsäalue on kaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolle ei saa sijoittaa rakentamista. Lisäksi Skanssinkatu on alueen kaupallinen pääkatu, joten rakennusten pohjakerrosten julkisivu on varattava liiketiloille ja vastaaville tiloille. Kadun varteen on myös toteutettava arkadi, joten muuntamoiden huoltaminen olisi hankalaa. Sen sijaan kaavassa on osoitettu kortteleihin 13, 15 ja 17 sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus rakennuksen pohjakerrokseen sijoitettavaa muuntamotilaa varten.

Huomiot johtosiirroista on lisätty kaavaselostukseen.

Kaavoitus pahoittelee sekaannusta: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua muuntamoita ei ole olemassa, vaan rakennus on tietoliikennekeskus.

Mielipide 3, Telia Finland Oyj:

Telia Finland Oyj on tuonut mielipiteessään ilmi, että alueella on Telian verkkoa, jonka siirtotarpeesta tulee tiedottaa vähintään 12 viikkoa ennen siirtoa. Lisäksi on esitetty Telian tietoliikennekeskuksen sijainti.

Kaavoituksen vastine:

Tietoliikennekeskukselle on lisätty kaavassa oma ET-1-alueensa.

Mielipide 4, Skanssin asukas:

Asukas on mielipiteessään esittänyt toiveen, että Skanssin alueelle rakennettaisiin koulu ja kirjasto.

Kaavoituksen vastine:

Skanssiin aikaisemmin kaavailtu monitoimitalo rakennetaan Karhunaukiolle alle kilometrin päähän Huhkolaan. Monitoimitalon rakentamisen mahdollistama asemakaavanmuutos on tullut voimaan 14.6.2025. Rakentamisen on tarkoitus alkaa lähiaikoina.

4.4.6 Asukastilaisuus

Asemakaavan asukastilaisuus järjestettiin Skanssin kauppakeskuksen tiloissa 20.3.2024. Paikalla oli noin 30 osallistujaa. Tilaisuudessa esiteltiin kaupunkirakenteen luonnosta ja kerättiin osallistujilta ideoita sekä mielipiteitä alueen kehittämisen tueksi.

4.4.7 Lausunnot

6.10.2025 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Lasten ja nuorten palvelukokonaisuudelta, Kaupunkirakentaminen ja tilat -palvelukokonaisuudelta, Liikunta-palveluilta, Turun kaupunginmuseolta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (Ympäristö ja luonnonvarat / Liikenne ja infrastruktuuri), Varsinais-Suomen liitolta, Telia Finland Oyj:ltä ja Digita Oy:ltä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä ja muilta kaupungin hallintokunnilta.

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 13.10.-11.11.2025 välisen ajan.

Vain liikerakentamiselle varatun korttelin 12 korttelitehokkuus e_k on 3,66. Kaavan neljän asuinkerrostalorakentamista sisältävän korttelin 13, 14, 15 ja 17 korttelitehokkuudet ilman mahdollista pihakansirakentamista vaihtelevat välillä 0,96–3,83, keskiarvon ollessa 2,24.

Kaavassa on osoitettu viisi pientalotonttia, joista neljä on varattu vain erillispientaloille (kaupunkipientaloille). Tonttikohtainen kokonaisrakennusoikeus on joko 200 tai 245 m^2 . Tonttien pinta-alat vaihtelevat välillä 160–506 m^2 ja tonttitehokkuudet e_t välillä 0,48–1,25, keskiarvon ollessa 0,82.

Mikäli kaikki asuinrakentamiseen joko suoraan tai käytettävissä oleva rakentaminen toteutuisi asuinrakentamisena, kaava-alueelle sijoittuisi arviolta 550 uutta asukasta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen Sorakadun ja Skanssinkadun varrella.

Kolme AL-1-korttelialuetta muodostavat kaava-alueen ytimen. Kortteli 17 koostuu kahdesta rakennuskorttelista, joten yhteensä rakennuskortteleita on neljä. Nämä neljä korttelia ovat umpikortteleita tai lähes umpikortteleita, jotka rajaavat sekä oman suojaisan sisäpihansa, että toimivat laajemmin koko alueelle suojana niin melulta kuin tuuleltakin. Rakentamisen korkeus kasvaa alueen ulkoreunoja kohti, mikä maksimoi sisäpihojen valon saannin ja asunnoista avautuvat metsämaisemat. Äärimmäisissä nurkissa on korkeammat rakennusosat, joista pohjoinen 13-kerroksinen tornitalo toimii Skanssin maamerkinä. Tornin sijainti on tarkkaan harkittu, sillä se toimii kadun näkymän päätteenä niin alueen ulkopuolelta Skarppakullantietä pitkin saavuttaessa, kuin alueen sisällä Eskarppikujalla tai Skanssinkadulla. Torni osoittaa samalla Skanssin kauppakeskuksen toisen sisäänkäynnin paikan kaupunkirakenteessa.

Skanssinkadun varressa kortteleihin on toteutettava suojaisa arkadi, jonka yhteyteen tulee sijoittaa liiketiloja. Eskarppikujan varressa kortteleihin on sijoitettava asumista kaupunkipientalojen muodossa. Rakennus saa teknisesti olla rivitalo, mutta eri asuntojen on visuaalisesti erotuttava toisistaan ja niillä on oltava oma sisäänkäynti Eskarppikujan puolella. Eskarppikujan puoleisella sivulla sallitaan korkeintaan kolmekerroksinen rakentaminen, joka on näin mittakaavaltaan samaa kuin kadun toisella puolella oleva rakentaminen. Kaavamääräyksillä on yleisesti pyritty pienentämään korttelien rakennusten mittakaavaa muun muassa julkisivujakojen ja sisäänvetojen avulla ja muodostamaan täten ihmisen mittakaavaista ympäristöä.

Korttelissa 17 on määrätty istuttamaan puurivi korttelin poikki ekologisen yhteyden muodostamiseksi VM-1-alueiden välille. Tämän ekologisen yhteyden laatuun on muutenkin hyvä kiinnittää huomiota.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen Skarppakullantien varrella.

Asuinkerrostalo sijoittuu Skarppakullantien ja Kasemattikujan kulmaan paikkaan, joka kohoaa muutaman metrin katualueita korkeammalle. Rakennuksen on tarkoitus muodostaa melulta suojaava massa myös PL-korttelialueen suuntaan ja sijoittua myös itäpäädystään kiinni korttelirajaan. Näin mahdollistetaan umpinaisen korttelijulkisivun toteutuminen Kasemattikujan suuntaan. Tontin käsittelyssä sen metsäisillä sivuilla on

kiinnitettävä erityistä huomiota luonnon säilymiseen.

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Rakennukset on rakennettava kiinni viereisen tontin raajaan. Pihat on suojattava Sorakadun puolelta 3 metriä korkealla melumuurilla.

AO-1-korttelialue on jaettu neljään tonttiin ja niille on tarkoitus toteuttaa kaupunkipientaloja, jotka ovat keskenään erilaisia. Rakennusoikeus on mahdollista käyttää kahdessa kerroksessa, mutta kolmannen kerroksen rakentamiseen kannustetaan. Rakennuksien on tarkoitus rajata Eskarppikujan katualuetta muodostaen kaupunkimaista, mutta viihtyisää tilaa ympärilleen. Tontin käsittelyssä sen metsäisillä sivuilla on kiinnitettävä erityistä huomiota luonnon säilymiseen.

Meluselvityksen perusteella korttelin tonttien piholla ei saada toteutumaan oleskelualueille vaadittavaa melutasoa ilman meluntorjuntaa. Eteläisimmän pihan (tontti 1) eteläreunaan rakennettavalla 3 m korkealla melumuurilla tai muulla rakenteella saadaan melutaso määräysten mukaiseksi kaikkien pihojen osalta. Tilanteessa, jossa jokin tonteista 2–4 rakentuu ennen tonttia 1 on meluntorjunnasta huolehdittava näillä tonteilla väliaikaisesti muilla keinoin.

Asuinrakennusten korttelialue A

Alueelle saa sijoittaa joko ison omakotitalon tai pienen rivitaloyhtiön. Päärakennus ei saa olla kokonaan kaksikerroksinen. Rakennuksien on tarkoitus rajata Eskarppikujan katualuetta muodostaen kaupunkimaista, mutta viihtyisää tilaa ympärilleen. Tontin käsittelyssä sen metsäisillä sivuilla on kiinnitettävä erityistä huomiota luonnon säilymiseen.

Lähipalvelurakennusten korttelialue PL

PL-korttelialueelle saa sijoittaa niin julkisia kuin yksityisiä lähipalveluita. Lähtökohtaisesti kortteli on ajateltu päiväkodin käyttöön.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa sekä yksityisiä ja julkisia palvelutiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa asumista.

K-1-korttelialueelle saa sijoittaa laajasti erilaisia kaupallisia toimintoja, toimistotiloja tai palveluita. Sen saa myös yhdistää Skanssin kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen Skanssinkadun ilmassa ylittävän yhdyskäytävän avulla. K-1-kortteli on sijoitettu alueen pohjoiskärkeen, jotta se voi toimia Skanssin alueen käyntikorttina pohjoisesta saavuttaessa. Sijainti on suunnittelualueen meluisin ja alue muodoltaan hankala, joten se ei sovellu asumiseen.

Rakentaminen saa olla korkeintaan kuusikerroksista, lukuun ottamatta Korvakekujan vartta, johon on muodostettava kaksikerroksisella rakentamisella ihmisläheisempää mittakaavaa. Rakentaminen saa myös osin ulottua Skarppakulman EV-alueen päälle ulokkeena.

Autopaikkojen korttelialue LPA-1

Autopaikkojen korttelialue, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Rakennuksen ulkoseinälle on toteutettava kuntoportaat ja rakennuksen katto on toteutettava viherkattona tai leikkipuistona. Pysäköintilaitoksen AL-1-korttelin vastainen sivu on toteutettava umpinaisena kahdessa alimmassa kerroksessa korttelipihan melunsuojauksen vuoksi.

LPA-1-korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa erityisesti kortteleita 13–15 palveleva pysäköintilaitos. Laitos voi palvella myös koko asemakaava-alueetta. Laitos on sijoitettu Skarppakullantien varteen yhteen suunnittelualueen meluisimmista paikoista ja sen on tarkoitus myös suojata viereistä AL-1-korttelia melulta.

Pysäköintilaitoksen on mahdollista toimia pelkän autojen varastoinnin sijaan myös alueen asukkaiden hyvinvointia lisäävänä kohteena ja tästä syytä rakennuksen yhteyteen on määrätty rakentamaan kuntoportaat ja ohjataan vahvasti rakentamaan katolle leikkipuisto.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Lähimetsä VM-1

Lähimetsä, jolla tulee säilyttää luonnonmetsän virkistysarvo. Metsäkasvillisuuden säilyminen tulee turvata. Alueelta ei saa poistaa vanhaa järeeä ylispuustoa, keloja, maa-puita tai lahoppuustoa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Alueen metsäkasvillisuutta tulee hoitaa niin, että ruohovartisen kasvillisuuden, jäkälä- ja sammallajiston sekä kenttäkerroksen ominaispiirteet säilyvät. Alueella on sallittua virkistyskäyttöön soveltuvien polkujen rakentaminen sekä luonnon monimuotoisuuden ja maisemasuojelun edistämistä tukevat metsänhoitotoimet.

Kaava-alueella ei ole varsinaista puistoa, mutta alueen länsipuoliskon ja itäisimmän kärjen muodostaa lähimetsäalue VM-1, joka koostuu läntisestä Piispanristinpuistosta ja itäisestä Skanssinkulmasta. Piispanristinpuiston polkuverkostoa on tarkoitus parantaa, mutta muuten metsä säilyy lähtökohtaisesti metsänä, jonka luonnontilaisuutta vaalitaan. Skanssinkulma on lähes kokonaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (pähkinäpensaslehto), joten siellä muutokset luontoon ovat minimimaalisia.

Suojaviheralue EV

Skarppakullantien ja Skanssinkadun kainaloon jäävä Skarppakulman suojaviheralue on varattu hulevesien viivyttämiseen. Paikka on luonteva hulevesien käsittelyalueena, sillä se sijaitsee laakson pohjan keskellä ja paikalla on nykyisinkin pieni oja. Kohtuullisen tyhjäksi jäävä alue mahdollistaa myös risteysalueen paremmat näkemäsektorit.

5.2.3 Tekninen huolto

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET-1

ET-1-korttelialue on varattu laitetilan sijoittamista varten. Alueella sijaitsee jo nykyisin laitetila.

5.2.4 Muinaismuistoalue

Muinaismuistoalue SM

Muinaismuistoalue Piispanristi-nimistä kiinteää muinaisjäännöstä varten.

5.2.5 Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueen katuverkko koostuu kahdesta tasosta. Ulkokehällä on Skarppakullantien ja Skanssinkadun sekä kaava-alueen ulkopuolisen Sorakadun muodostama kokoojakatujen kolmio. Skanssinkatu toimii myös Skanssin alueen kaupallisena pääkatuna. Näillä kaduilla parannetaan jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita kaavan toteuttamisen yhteydessä. Kolmion sisään jää uusien kujien Korvakekujan, Kasemattikujan, Eskarpikujan ja Bastioninkujan muodostama alueen sisäisten kulkuyhteyksien verkko. Nämä kujat ovat joko piha- tai kävelykatuja, joilla priorisoidaan jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkua ja oleskelua. Kävelykaduista Bastioninkatu toimii itäpäästään linkkinä Bastioninkadulle ja Skanssintorin suuntaan.

Katuvihreän suuri määrä on katualueiden suunnittelun lähtökohtana ja kaikille kaduille on istutettava katupuita. Eskarpikujan kääntöpaikan kohdalla on varmistuttava korttelin 17 kautta muodostettavan ekologisen yhteyden toteutumisesta VM-1-alueiden välille myös katualueen osalta.



Kuva 12. Pihakadun tyyppipoikkileikkaus. © Turun kaupunki

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräyksillä tavoitellaan laadukasta, asuntokantaan laajaa, kaupunkikuvallisesti monipuolista ja muuntojoustavaa urbaania ympäristöä, joka on houkutteleva erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta.

5.3.1 Kaupunkikuva ja visuaalinen vaihtelu

Rakennukset ovat pääasiassa enintään kuusikerroksisia kahta poikkeusta lukuun ottamatta. Rakennusten korkeus kuitenkin vaihtelee alueen ja kortteleiden sisällä. Kaupunkikuvallista vaihtelua syntyy myös siitä, että alueelle on osoitettu rakentamista erilaisiin kokonaisuuksiin: pientaloihin, umpikortteleihin ja metsään rajautuviin avokortteleihin.

Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa tiiltä tai puuta, jotka ovat ekologisesti ja kaupunkikuvallisesti kestäviä materiaaleja. Tiilen päälle sallitaan rappaus tai slammaus. Julkisivuissa ei saa näkyä elementtisaumoja. Rakennusten väritystä ei määritetä asemakaavassa. Pysäköintilaitosten ja pihakansien julkisivuksi sallitaan myös viherseinä. Pihakansien, pysäköintilaitosten julkisivujen sekä pysäköintiloihin johtavien luiskien ja kansirakenteiden käsittelyyn sekä niiden sovittamiseen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maaston korkotasoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaan ja viimeistellyn ympäristön aikaansaamiseksi.

Kattokaltevuuden ollessa 14 astetta tai loivempi tulee katto toteuttaa viherkattona tai kattoterassinä. Määräyksellä pyritään vähentämään tasakattojen tai loivien lapekattojen osuutta katoista ja toisaalta varmistetaan loivien kattojen rakentaminen viherkattona hulevesien hallinnan helpottamiseksi ja luontokadon estämiseksi. Katon muotojen ja materiaalien vaihtelu tuo myös kiinnostavuutta ympäristöön.

Asemakaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat korkealla, minkä takia kaavassa on painotettu erityisesti kaupunkikuvallisia määräyksiä AL-1- ja AK-1-korttelialueilla, jotka muodostavat valtaosan kaava-alueelle suunnitellusta rakentamisesta. Korttelijulkisivun tulee koostua useammasta julkisivusommitelultaan selkeästi erilaisesta rakennuksesta. Kunkin erilaisen julkisivun pituus saa olla enintään 34 metriä. Julkisivusommitelun tulee vaihdella ainakin kahden laatutekijän suhteen. Laatutekijöitä ovat esimerkiksi kattomuodot, materiaalit, värit, detaljit ja ikkuna-aukotus. Lisäksi yli 4-kerroksisten rakennusten julkisivut on korttelin ulkokehän puolella pääosin jaettava julkisivusommitelultaan jalustaosaan (1–2 kerrosta), keskiosaan (3–4 kerrosta) ja yläosaan (ylimmät kerrokset tai katto-/ullakkorakenne), joissa julkisivun materiaali ja/tai värit ja/tai muoto muuttuvat.

AK-1- ja AL-1-korttelialueiden ulkojulkisivujen parvekkeiden suunnitteluun annetaan tarkempia ohjeistuksia, kun taas sisäpihan puolella suunnittelu on vapaampaa. Korttelin ulkojulkisivuilla sallitaan ainoastaan ranskalaiset parvekkeet sekä sisäänvedetyt, runkoon integroidut parvekkeet, jotka eivät muodosta yhtenäisiä lasijulkisivuja. Tavoitteena on kaupunkimainen julkisivuratkaisu, jota eivät hallitse lähiörakentamisesta muistuttavat parveketornit. Määräyksellä varmistetaan myös, että rakentuu kortteleihin sitten asuintaloja tai toimistorakennuksia, pysyy kaupunkikuva yhtenäisenä.

Näillä korttelialueilla ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava kokonaisuudessaan vesikaton alapuolelle. Vesikaton läpäisevät hormit on koottava kokonaisuuksiksi ja toteutettava ulkonäöltään savupiipun kaltaisina. Skanssinkadun ja Sorakadun varressa 4- ja 6-kerroksisten rakennusosien kattomuoto on oltava epäsymmetrinen harjakatto. Vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan tulee Skanssinkadun ja Sorakadun puolella sijaita ylimmän varsinaisen kerroksen puolivälin alapuolella. Lisäksi yli 6-kerroksisten rakennusosien kattomuodon on korostettava rakennusosan vertikaalisuutta ja yli 11-kerroksisten rakennusosien kaksi ylintä kerrosta on toteutettava sisäänvedettynä Skanssinkadun puolella, jotta tornista torni kapenee huippuaan kohti, eikä siitä muodostu tylyä laatikkoa.

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

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

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

5.3.2 Yhteisjärjestelyt ja yhteistilat

Korttelialueella tulee sallia naapuritonttien kesken yhteisjärjestelyitä laajasti. Mikäli kaavassa edellytettävien vaatimusten osalta tehdään yhteisjärjestelyitä siten, että niitä toteutetaan useammassa eri rakennushankkeessa (rakentamisluvassa), tulee aina rakentamisluvan hakemisen yhteydessä esittää riittävän laaja käyttösuunnitelma koko

korttelin alueelta siten, että rakennusvalvonnan on mahdollista todeta kaavamääräysten toteutuminen. Suunnitelmassa on esitettävä myös alueiden ja yhteisjärjestelyiden väliaikainen toteutuminen tilanteessa, jossa viereiset rakennukset ovat vielä toteuttamatta.

Kaavassa on määrätty AK-1- ja AL-1-korttelialueille tietty rakennusoikeuden määrä, jonka verran kortteliin tulee vähintään rakentaa yhteistilaa- tai liiketilaa (lyxxx). Kortteliin merkityn rakennusoikeuden määrän lisäksi rakennuksen pihaan saa kaikissa kortteleissa rakentaa yhteiskäyttöön tulevat harrastus- ja kerhotilat, viher- ja kasvihuoneet, pergolat, aurinko- ja sadesuojat sekä pihasaunan siten, että rakennusten kokonaislaajuus on yhteensä enintään 50 m². Lisäksi rakennusoikeutta ylittäen kattoterasseille saa rakentaa yhteiskäyttöön tulevan viher- ja kasvihuoneen, sekä aurinko- ja sadesuojan.

5.3.3 Paloturvallisuus

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



Kuva 13. Pelastusjärjestelyt. © Turun kaupunki

5.3.4 Vihertehokkuus ja luonnon monimuotoisuus

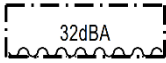
Korttelialueille osoitetaan kaavassa viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa sinivihherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkerroimen tavoitetasonsa ja kerroimen toteutuminen tarkistetaan sinivihherkerroimen taulukkotyökalulla. Vihherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi kaikki I-kerroksisten rakennusten ja rakennelmien katot on toteutettava viherkattoina. Lisäksi on määrätty, että viherkatolla tulee käyttää ensisijaisesti paikallisia, mutta vähintään kotimaisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja.

5.3.5 Meluntorjunta

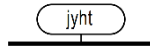
Kaavassa asetetaan vähimmäisarvo ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Määräyksen alaisia julkisivuja löytyy Skarppakullantien ja Sorakadun varresta AK-1- ja AL-1-korttelialueilta.

Määräys:

 *Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on desibeleinä (dBA) vähintään merkinnässä osoitetun luvun suurinen.*

Lisäksi Skarppakullantien varressa kaikki rakennukset tulee korttelialueilla AK-1, LPA-1 ja K-1 rakentaa niin, että ne suojaavat koko aluetta ja pihojaan melulta. Rakennuksien on muodostettava korttelialueen länsireunassa katkeamaton massan. Rakennuksien ei kuitenkaan tarvitse seurata katualueen rajaa tarkasti tai olla rakennettu siihen kiinni.

Määräys:

 *Merkintä osoittaa korttelin sivut, joilla rakennukset on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta.*

LPA-korttelialueen määräyksessä on vielä erikseen maininta siitä, että pysäköintilaitoksen AL-1-korttelin vastainen sivu on toteutettava umpinaisena kahdessa alimmassa kerroksessa korttelipihan melunsuojauksen vuoksi. Tämä on melumallinnuksessa todettu välttämättömäksi toimenpiteeksi. Myös AO-1-korttelialueen määräyksissä lukee, että pihat on suojattava Sorakadun puolelta 3 metriä korkealla melumuurilla.

5.3.6 Perheasuntovaatimus

Asuinalueen sekoittuneisuuden varmistamiseksi kaavassa on asuinkerrostalojen lisäksi erilaisia pientaloratkaisuja. Lisäksi määrätään, että jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava perheasuntoina (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-asunnot). Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka pinta-ala on vähintään 63 m².

5.4 Nimistö

Alueella käytetään nimistössä Skanssin alueen yleislinjan mukaisesti linnoitussanas-toa. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 18.2.2025 § 5.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Kadut

Bastioninkuja	Bastiongränden
Kasemattikuja	Kasemattgränden
Eskarppekuja	Eskarpgränden
Korvakekuja	Orillongränden

Lisäksi Skarppakullantien ruotsinkielinen nimi korjataan kaava-alueella oikeaan muotoon Skarppakullavägen.

Virkistysalueet

Skanssinkulma	Skarnshörnet
---------------	--------------

Suojaviheralueet

Skarppakulma	Skarpahörnet
--------------	--------------

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

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

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

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

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavan toteuttamisella on merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Suunnittelualueen metsästä vajaa 40 % (1,67 ha) jää rakentamisen alle. Lisäksi rakentamisen alle jäävät Skanssinkadun varren pienet niittyalueet. Rakentamisen rajausta on kuitenkin tehty harkiten. Suunnittelualueen edustavimmat metsät keskiosissa ja kaakkoiskulmassa säästetään ja kaikki luontoselvityksessä rakentamatta jätettäväksi suositellut alueet jäävät luonnontilaisiksi. Valitulla rajauksella säästyy mahdollisimman suuri yhtenäinen metsäalue rakentamisen määrään suhteutettuna ja säästytävä metsä on myös mahdollisimman vanhaa. Säästävän metsän rajausta on paras myös lepakoiden reittien kannalta. Rakentamiselle varattu alue on käytännössä pelkästään vanhaa peltoa tai pihapiiriä, jonka alueella puusto on korkeintaan 50 vuotta vanhaa, usein vieläkin nuorempaa. Metsän tuhoutumista kompensoidaan osittain istuttamalla runsaasti katupuita.

Suoraan metsään rajautuvissa kortteleissa on kaavamääräyksillä sekä korttelien rajoituksilla tavoiteltu metsäiseen alueeseen kohdistuvien vaikutusten minimointia sekä

pystytty välttämään lähes täysin tarpeet kallioperän louhimiseen.

Niittyjen tuhoutumista kompensoidaan määräämällä asemakaavassa, että yksikerroksisten rakennusten katot on toteutettava viherkattona ja myös korkeampien rakennusten viherkattoon rohkaistaan määräyksellä. Viherkattojen lajistosta määrätään, että sen tulee olla mieluiten paikallista, mutta vähintään kotimaista. Näillä toimenpiteillä pyritään pienentämään niittyalueiden lajistoon kohdistuvia vaikutuksia.

Lähimetsäalueiksi jäävillä alueilla ihmistoiminnan aiheuttaman kulutus tulee väistämättä lisääntymään. Ihmisten kulun ohjaamiseksi lähimetsäalueen polkuverkostoa on tarkoitus parantaa hyödyntäen nykyisiä katulinjoja. Tarvittaessa metsän käyttöä voidaan rajata ja ohjata metsänhoidollisin keinoin, esimerkiksi sulkemalla polunalku kaadetulla puulla.

Rakentamisen sijoittaminen ja korkeudet on pyritty valitsemaan niin, että suurmaisemassa Skanssin alueen metsäisten lakien puusto näkyisi rakentamisen yli. Skarppakullantien varressa Kasemattikujan länsipäässä on lisäksi kaavamääräyksellä säilytetty maisemallisesti merkittävä mänty.

Luontoselvityksessä suunnittelualueelta ei löydetty uhanalaisia lajeja, joten kaavalla ei ole vaikutusta niiden suojelutasoon heikentävästi.

Huomionarvoista on myös, että vaikka kaavan toteutuessa viheralueen määrä tosiasiasa vähenee, asemakaavallisesti viheralueeksi määritellyn alueen pinta-ala kasvaa.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavan toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, lähiympäristöön ja lähimaisemaan, sillä alue on nykyisin kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevaa pääosin rakentamatonta metsäaluetta ja niittyä. Lähiympäristölle aiheutuvista muutoksista huolimatta asemakaavan toteuttaminen täydentää yhdyskuntarakennetta kestäväällä tavalla tukeutuen olemassa oleviin teknisen huollon, liikenteen ja palveluiden verkostoihin.

Sorakadun varressa olevat rintamamiestalo ja toimistorakennus tulevat purettavaksi, mikäli kaava toteutuu kokonaisuudessaan. Olemassa olevien rakennusten purkaminen ei kuitenkaan ole edellytys alueen toteuttamisen aloittamiselle.

Alueelle tuleva pientalorakentaminen tasapainottaa koko Skanssin alueen asuntotarjontaa.

Kaavalla ei ole vaikutusta Piispanristin kiinteän muinaismuiston säilymiselle.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Skanssin kolmion alueella asuu nykyisin alle 5 asukasta kaavan mahdollistaman asukasmäärän ollessa 50–550 henkeä (mitoitusluku 50 k-m² / asukas). Työpaikkoja alueella on nykyisin parikymmentä kaavan mahdollistaessa 250–1 100 (mitoitusluku 30 k-m² / työpaikka). Iso haitari mahdollisissa asukas- ja työpaikkamäärissä johtuu siitä, että asemakaava mahdollistaa AL-1-korttelialueilla monipuolista kaupunkirakennetta sekä joustoa asuin- sekä liike- ja toimistorakentamisen välillä. Todennäköistä on, että asemakaavan toteutuessa kokonaan, asuinrakentaminen painottuu liike- ja toimistorakentamisen sijaan. Näin kaavan mahdollistama asukasmäärä on noin 500 henkeä ja työpaikkojen määrä enintään 300 työpaikkaa.

Kaava mahdollistaa ja osin määrää liiketiloja Skanssinkadun varteen. Näihin sijoittuvat lähipalvelut vahvistavat Skanssin asemaa urbaanina aluekeskuksena ja niistä hyötyvät

kaikki Skanssin asukkaat. Kaava mahdollistaa myös päiväkodin tai muun lähipalvelun sijoittamisen alueelle omalle tontilleen. Kaavan kokonaan toteutuessa päiväkodin tarve tulee viimeistään ajankohtaiseksi. Alkuvaiheessa alueen asukkaat voivat hyödyntää Skanssin keskuspuiston ympärille rakennettavia päiväkoteja.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen toteutumisella on vaikutusta erityisesti Sorakadun ja Bastioninkadun nykyisten asukkaiden elinympäristöön. Viheralueen väheneminen heikentää asunnoista aukeavia maisemia, mutta tätä toisaalta paikkaa katupuiden istuttaminen Skanssinkadulle. Uuden rakentamisen kaupunkikuvaan on myös kiinnitetty kaavamääräyksissä erityistä huomiota.

Lähimetsän saavutettavuus toisaalta paranee Skanssinkadun ylitysmahdollisuuksien parantuessa ja metsän reittejä ja levähdyspaikkoja kehitettäessä, joten varsinkin vanhuksille ja liikuntarajoitteisille luonto tulee lähemmäs.

Uudet asukkaat alueelle lisäävät lähipalveluiden kannattavuutta, joten palveluiden jatkuvuus on kaavan toteutumisen myötä turvatumppaa.

5.5.6 Liikenne

Suuressa kuvassa Skanssin alueen liikenneverkko pysyy kaavan toteutumisen jälkeenkin samana. Skanssin kolmion kärkeen rakennettavien poikittaisten katujen myötä jalankulun ja pyöräilyn verkosto Skanssissa kuitenkin paranee. Kaavan toteutuminen lisää jonkin verran autoliikennettä Skanssin katuverkossa, mutta vaikutus on maltillinen.

Kaava-alueen vieritse kulkee jo nykyisin kolme joukkoliikenteen runkolinjaa, joten tarvetta joukkoliikenteen kehittämiseksi kaava ei aiheuta.

Kaavalla ei ole vaikutusta Skanssin kauppakeskuksen saavuttamiseen autolla, mutta jalan ja polkupyörällä sen saavutettavuus paranee hienoisesti.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaavaa toteuttaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja ainakin Kasemattikujalla. Lisäksi Skanssinkadun länsipuolella olevia johtoja joudutaan osalta matkaa siirtämään.

Skanssinkadulla olevien sähköjohtojen siirrosta tulisi ilmoittaa vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta Turku Energia Sähköverkot Oy:lle. Alueella nykyisin sijaitsevien rakennusten käytössä olevien 0,4 kV kaapeleiden tulisi sijaita nykyisillä paikoillaan niin kauan kuin kiinteistöjä käytetään.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuminen vähentää Skarppakullantien Skanssinkadun ympäristöön aiheuttamaa melurasitusta. Kaavan myötä lisääntyvä liikenne Skanssinkadulla ja katukuilun muuttuminen umpinaisemmaksi toisaalta lisäävät kadun melutasoa, joten koettua kokonaisvaikutusta on hankala arvioida. Skanssin kolmion alueen sisäosiin ja erityisesti sisäpihoille muodostuu kuitenkin hiljaista ympäristöä.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta tärinään, ilmanlaatuun tai muihin ympäristön häiriötekijöihin.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta metsän ja maanvaraisen alueen vähenemisenä, mikä leikkaa hiilinieluja. SYKE:n Hiilikartta-laskurin perusteella kaavan toteuttaminen tuottaa karkeasti 700 tCO₂ heikennyksen hiilinieluihin. Istutettavilla katupuilla ei pystytä korvaamaan hiilinielun menetystä. Lisäksi alueen vaatima runsas esirakentaminen ja uudisrakentaminen tuottavat hiilipiikin. Betonirakenteiden käyttö erityisesti pysäköinti-rakentamisessa lisää merkittävästi hiilidioksidipäästöjä.

Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja ilmastovaikutuksia ovat vettä läpäisevän pinnan määrän vähenemisestä johtuva vedenkierron häiriintyminen ja puuston vähenemisestä sekä tiivistä rakentamisesta johtuva myrskytuulien aiheuttamien puuskien voimistuminen alueella. Kaavan valmistelun on tutkittu massoitteella runsaasti tuulisuuden suhteen ja optimoitu ratkaisua mahdollisimman vähätuuliseksi niin nurkkatuulien kuin pystysuuntaisten tuulien osalta. Esimerkiksi tornitalon ylimpien kerrosten porrastamisella ja jalustaosalla on tässä merkittävä rooli. Hulevesien viivyttämistä varten suunnittelualueen pohjoisosiin on varattu tilaa hulevesialtaalle ja asia tulee ottaa huomioon yleisten alueiden tarkemmassa suunnittelussa.

Vaikka rakentamisen sijoittamisella metsäiselle alueelle ei hiilinielun heikentymiseltä voida välttää, on kaava-alueen sijainti yleisesti hyvä yhdyskuntarakenteessa. Rakentaminen on sekä yleiskaavan että Skanssin yleissuunnitelman mukaista ja alue nivoutuu osaksi Skanssin aluekeskusta, jossa on hyvät palvelut ja josta on lyhyt matka julkisella liikenteellä tai pyörällä Turun keskustaan. Alueen sisäiset liikennejärjestelyt tukevat erityisesti pyöräilyn ja jalankulun valitsemista lyhyillä matkoilla. Lisäksi tiivis kaupunkirakenne mahdollistaa parhaiten suuren asukas- ja työpaikkamäärän sijoittamisen alueelle ja metsän säästämisen maksimoinnin. Löyhemmällä rakenteella sama rakentamisen määrä aiheuttaisi vielä suuremmat hiilinielujen menetykset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaa havainnollistamaan on laadittu havainnekuva ja muuta havainneaineistoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavan toteuttaminen edes osittain edellyttää vähintään Skanssinkadulle tehtäviä muutoksia. Käytännössä kaavan toteuttaminen edellyttää kuitenkin koko alueen sisäisen katuverkon rakentamista.

Kaavan yleisten alueiden tarkempaa suunnittelua ei ole vielä aloitettu.

6.3 Tontinluovutus ja maankäyttösopimukset

Tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä tulee soveltaa Skanssin energialiitettä tai vastaavaa menettelyä. Tontinluovutuksen yhteydessä tulee harkita korttelin 17 läpi kulkevan jalankulkuväylän ottamista Turun kaupungin kunnossapidettäväksi. Tässä tapauksessa tontinluovutusehdoissa ja sopimuksissa on erikseen sovittava polkujen rakentamisen laatutasosta sekä kunnossapidosta.

6.3 Toteuttamisen seuranta

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

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

Turussa 6. päivänä lokakuuta 2025

Maankäyttöjohtaja Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen