



S k a n s s i n K e s k u s p u i s t o

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 32/2016

Diaarionumero 9614-2016

SELOSTUS

26.1.2018

Muutettu 7.5.2018 (lausunnot)

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 26. päivänä tammikuuta 2018 päivättyä ja 7.5.2018 lausuntojen johdosta muutettua asemakaava- ja asemakaavanmuutuskarttaa. **Skanssin keskuspuisto (32/2016)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	035	KOIVULA	BJÖRKAS
Kortteli:		22 (osa)	22 (del)
Katu:		Levonhaantie (osa)	Levonhajavägen (del)
Virkistysalue:		Skanssinmäki (osa)	Skansbacken (del)

Kaupunginosa:	037	SKANSSI	SKANSEN
Kortteli:		23 (osa)	23 (del)
Katu:		Skanssinkatu (osa)	Skansgatan (del)

Asemakaavalla ja asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	037	SKANSSI	SKANSEN
Korttelit:		23 (osa) ja 24	23 (del) och 24
Kadut:		Bonettipolku	Bonettstigen
		Skanssinkatu (osa)	Skansgatan (del)
Puistopolut:		Bonettipolku	Bonettstigen
		Kontregardinpolku	Kontregardsstigen
		Kuriiripolku	Kurirstigen
		Lunettipolku	Lunettstigen
		Reduttipolku (osa)	Reduttstigen (del)
Virkistysalueet:		Kontregardinpuisto	Kontregardsparken
		Skanssin keskuspuisto	Skanssens centralpark
		Skanssinmäki	Skansbacken

Kaava-alueelle laaditaan erilliset tonttijaot.

Uudet korttelinumerot: SKANSSI 24.

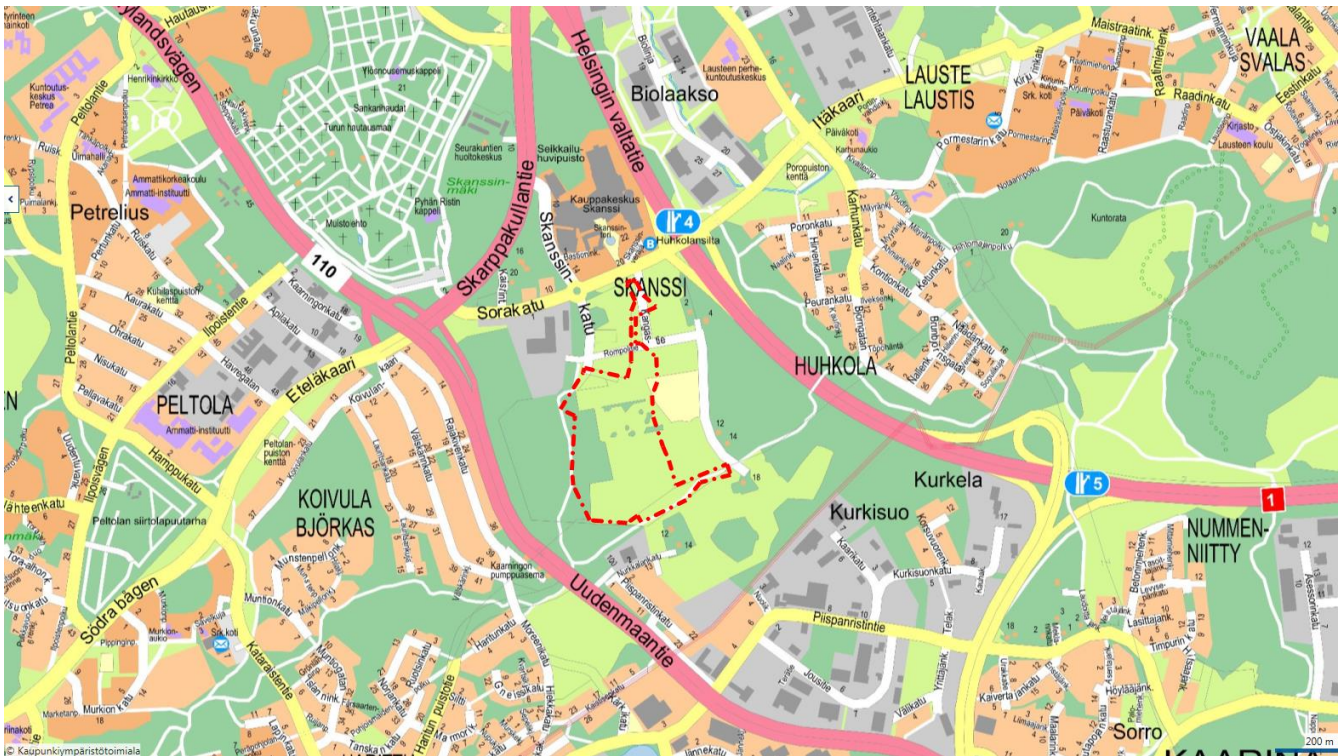
Asemakaava ja asemakaavanmuutos on laadittu kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksessa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Kannen kuva: Havainnekuva Skanssin keskuspuiston eteläisen osan tunnelmasta/VSU Maisemaarkkitehdit 2016.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu Skanssin kaupunginosaan Skanssin kauppakeskuksen ja Itäkaaren eteläpuolelle.



Kuva 1 Kaava-alue sijaitsee Skanssin kaupunginosassa Skanssin kauppakeskuksen eteläpuolella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella vetovoimainen kestävän kehityksen periaattein toimiva asuinkortteli noin 180 asukkaalle, kestävän kehityksen periaattein toimiva kortteli lähipalveluille sekä laaja lähivirkistysalue reitteineen. Asemakaavan laadinta perustuu kaavoitusohjelmaan 2016-2019. Aloitteen asemakaavan laatimiseksi on tehnyt Turun kaupunki.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 19.12.2016
- Liite 2** Asemakaavakartta 26.1.2018, muutettu 7.5.2018 (lausunnot)
- Liite 3** Tilastolomake 26.1.2018

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Skanssin kortteli, Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen/2017
- Skanssin puistosuunnitelma, VSU Maisema-arkkitehdit Oy/Sweco Ympäristö Oy/2016
- Skanssin keskuspuiston pallokenttä, sijaintivaihtoehtojen vertailu 6.2.2018
- Kaarningon pohjavesiselvitys, Ramboll Finland Oy/2017
- Skanssin teemat ja tavoitteet, Kh 5.11.2012 § 509
- Skanssin yleissuunnitelma, Kh 13.10.2014 § 392, tarkistettu 2015
- Vastineluettelo, Skanssin keskuspuisto, Taina Riekkinen 7.5.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.12.2016 KSYLK § 320.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2017 sekä asemakaavan osallisille kirjeitse.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 19.12.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Kaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.2.2017.

Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita on esitelty Skanssin yhteiskehittämisfoorumien kokoontumisissa 28.3.2017 ja 3.10.2017 sekä kaavanäyttelyssä Skanssin kauppakeskuksessa 24.11.2017.

Kaavasta järjestettiin yleisötilaisuus 21.2.2018.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.2. – 27.3.2018 ja nähtävilläoloaikaa jatkettiin 3. – 17.4.2018.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta helmi-maaliskuussa 2018.

Tavoitteena on, että kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2018.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan Skanssinkadun päähän korttelialue neljälle neljä-viisikerroksisille asuinkerrostalolle ja korttelialue yhdelle kolmekerroksiselle lähipalvelurakennukselle. Asuinkerrostaloille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7800 k-m² ja lähipalvelurakennukselle 1200 k-m². Autojen pysäköinnille osoitetaan kaksi korttelialuetta.

Kaavalla muodostuu laaja yhtenäinen puisto/lähivirkistysalue, alueen sisäiset tärkeimmät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, Skanssinkadun katualuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Bonettipolun katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan tultua voimaan laaditaan ja hyväksytään alueen katusuunnitelmat sekä puistosuunnitelma. Skanssinkadun päädyn sekä Bonettipolun kunnallistekniikan rakentaminen on tavoitteena aloittaa vuonna 2018, Skanssin puistoalueiden sekä leikki- ja liikuntapaikkojen rakentaminen käynnistyy vaiheittain vuodesta 2019 eteenpäin.

AK-1, PL-1 ja LPA-1 korttelialueille laaditaan erillinen tonttijako.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

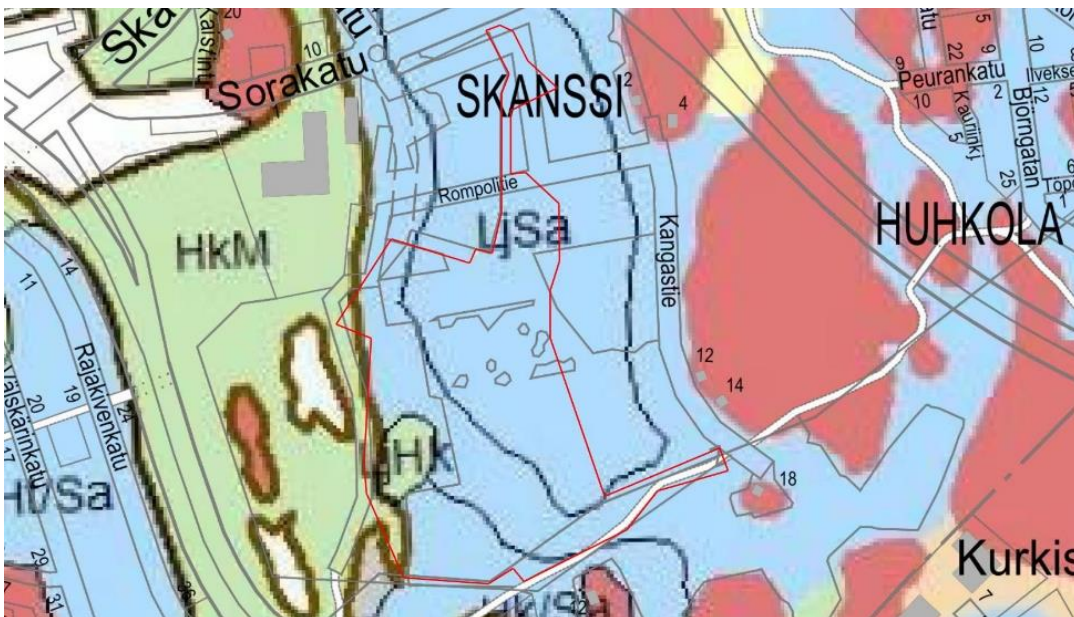
Suunnittelualueen pinta-ala on 15,6 ha. Se on pääasiassa Turun kaupungin omistamaa tasaista, viljelemätöntä peltoniittyä.



Kuva 2 Suunnittelualue on tasaista, viljelemätöntä peltoniittyä.

3.1.2 Luonnonympäristö

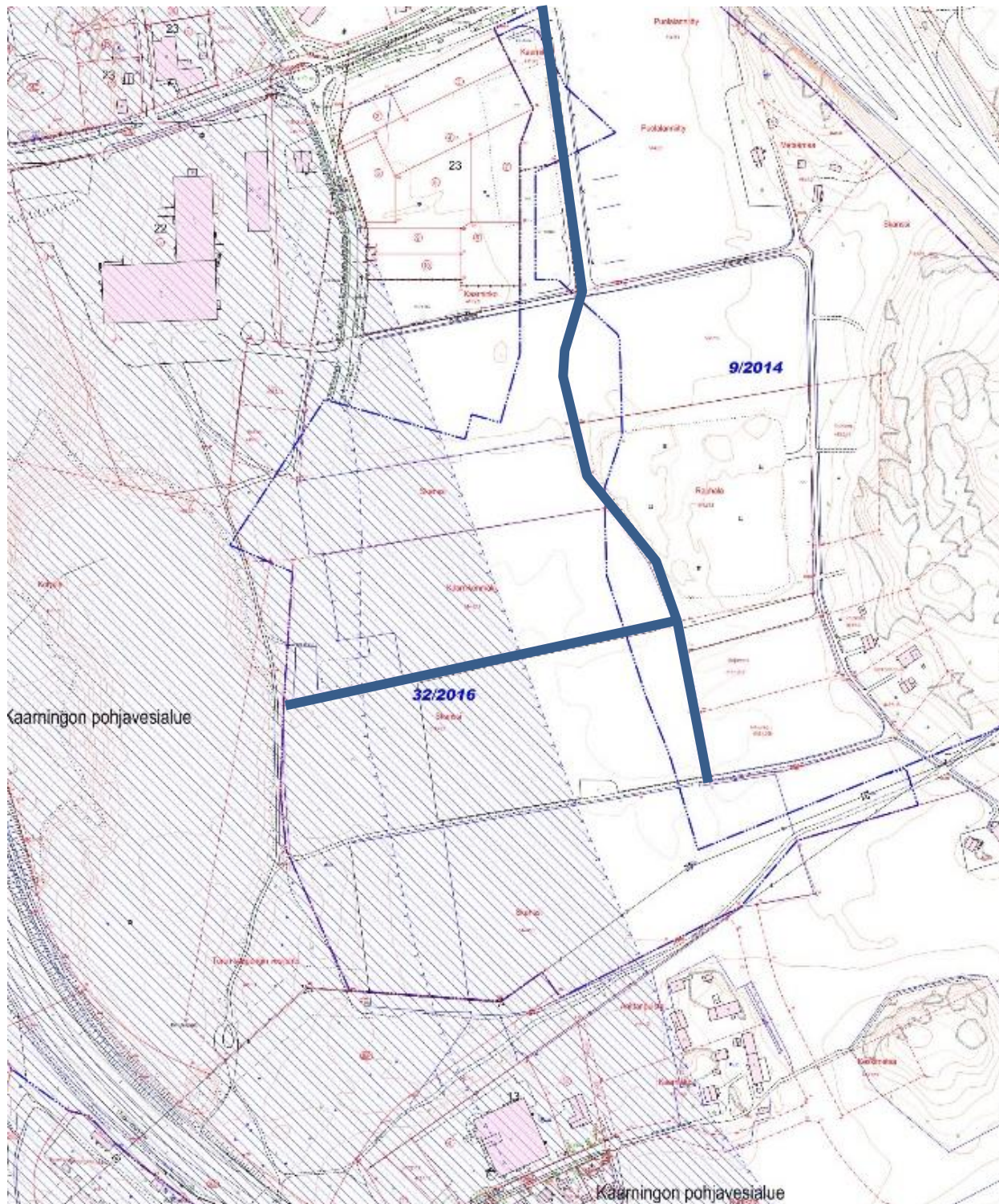
SM Maanpää Oy on tutkinut maaperän rakennettavuutta vuonna 2013. Suunnittelualue on harjun ja kallioselänteen välistä tasaista savikkoaa, jonka maan pinta on noin +19 metriä merenpinnan yläpuolella. Savikerroksen paksuus alueella on 10...20 metriä. Maaperän ja rakennettavuuden asettamia reunaehtoja on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.3 Asemakaavan tavoitteet.



Kuva 3 Maaperäkarta, suunnittelualueen maaperä on pääasiassa savea.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Kaarningon luokan 1 pohjavesialueella. Vedenhankinnalle tärkeäksi luokiteltu Kaarningon pohjavesialue (0285352) on Turun läpi kulkevan pitkittäisharjun osa.

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



Kuva 4 Kaarningon pohjavesialue (0285352) on merkitty kuvaan sinisellä viivoituksella ja Skanssin alueen läpi virtaava avo-oja sinisellä viivalla. Esitetty kaavan rajausta on ohjeellinen.

Suunnittelukeskus Oy on tehnyt aluetta koskevia luontoselvityksiä vuonna 2001 Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavatyön pohjaksi. Itä-Turun viheralueiden luontoselvityksessä 2002 alueelta tehtiin osayleiskaavatasoinen luontokartoitus. Skanssin alueen arvokkaista luontokohteista tehtiin tarkistusinventointi vuonna 2003. Skanssin puistosuunnitelmaa varten luontoa on kartoitettu lisäksi Turun kaupungin ympäristönsuojelun toimesta vuonna 2015. Kaava-alueen länsireunalla sijaitsee vanhan pihapiirin jalopuulehto, joka luonnontilaistuneena ympäristönä lähenee luonnonsuojelulaissa tarkoitettua suojeltua jalopuumetsikkö-luontotyyppiä. Kaava-alueen lounaisosaan sisältyy pääosa kulttuurilehdosta ja se rajautuu sähkölinjan eteläpuolella sijaitsevaan lehtomaiseen metsäsäästiön. Kaarningon metsäsäästiöstä on tehty perusselvitys vuonna 1985. Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaisia luonnonsuojelulain tarkoittamia suojeltuja luontotyyppiä. Pääosa kaava-alueesta on vanhaa peltoa, joka on jäänyt vaille hoitoa. Alueen länsireunassa on varttunut, noin hehtaarin laajuinen istutuskoivikko.



Kuva 5 Skanssin alueen luontotyyppiä ja elinympäristöjä on selvitetty Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavatyön yhteydessä tehtyjen selvitysten täydennykseksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistokohteita.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue on kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevaa rakentamatonta aluetta.

Tekninen huolto

Kaava-alueen alueen läpi etelä-pohjoissuunnassa kulkee viemäriinija (vietto pohjoiseen) sekä Jaaninojaan johtava avo-oja. Kaava-alueen eteläosassa kulkee itä-länsisuunnassa voimalinja (110 kV).

Palvelut

Kyseessä on uusi alue eikä suunnittelualueella sijaitse palveluita.

Skanssin kauppakeskus kaupallisine palveluineen sijaitsee alueen pohjoispuolella. Kauppakeskuksen yhteydessä sijaitsee Turun kaupungin *Yhteispalvelu Monitori*, joka on Turun kaupungin, Varsinais-Suomen työ- ja elinkeinotoimiston, Kelan, Poliisin, maistraatin sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän yhteinen palvelupiste.

Skanssin yleissuunnitelman mukaan Skanssin kaupunginosaan tulee sijoittumaan koulu, päiväkotia, monipuolinen ulkoilureitistö sekä paikat liikuntaa, virkistystä ja leikkiä varten. Nykyään lähimmät päiväkodit ovat Koivulassa sijaitseva yksityinen päiväkotia sekä Huhkolan päivähoitoyksikkö. Lähimmät koulut ovat Lausteen koulu (luokat 1-6), Ilpoisten koulu (luokat 1-6) ja Vasaramäen koulu (luokat 1-9). Lähimmät nuorisotilat ovat Haritun nuorisotila ja Lausteen nuorisotila.

Alueen joukkoliikennepalvelut ovat hyvät. Kaava-alueen läheisyydessä on joukkoliikennepysäkit Itäkaaren/Sorakadun, Skanssinkadun sekä Uudenmaantien varressa. Pysäkeiden sijainti ja ote vuoroväleistä on esitetty alla olevissa kuvassa ja taulukossa.



Kuva 6 Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat joukkoliikennepysäkit numeroineen.

Taulukko 1 Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevien pysäkeiden kautta talvikaudella 2017-2018 liikennöivien vuorojen määrä.

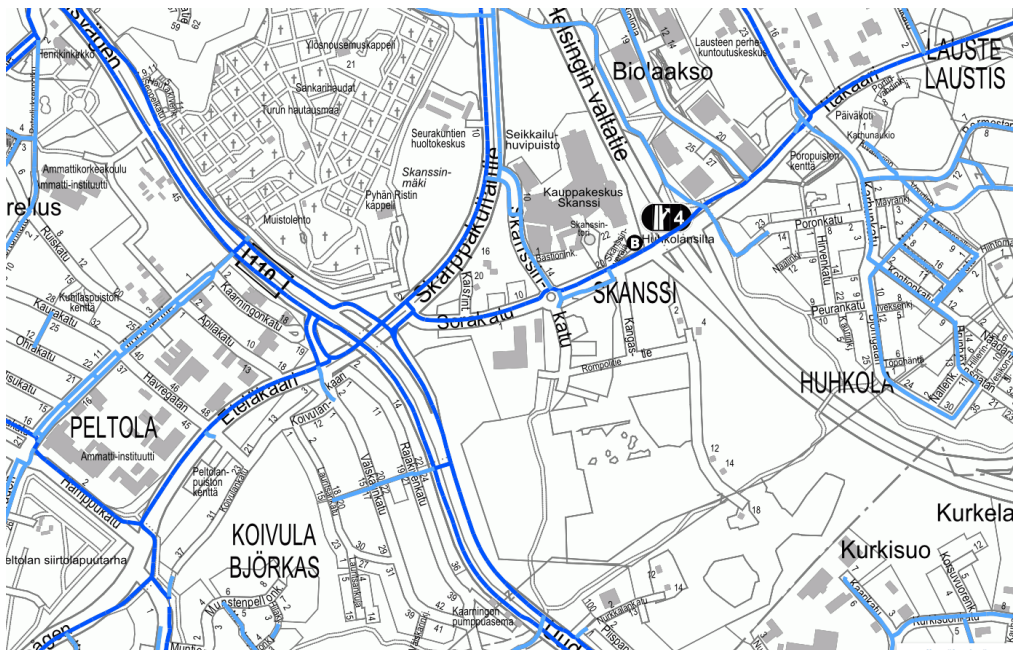
Pysäkin numero	Vuorojen määrä arkinen klo 12-13	Vuorojen määrä lauantaisin klo 12-13
347	6	3
349	7	4
354	5	3
356	5	3
792	7	5
788	8	5
1463	1	0
1457	1	0
Yhteensä	40	23

Virkistys

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

Liikenne

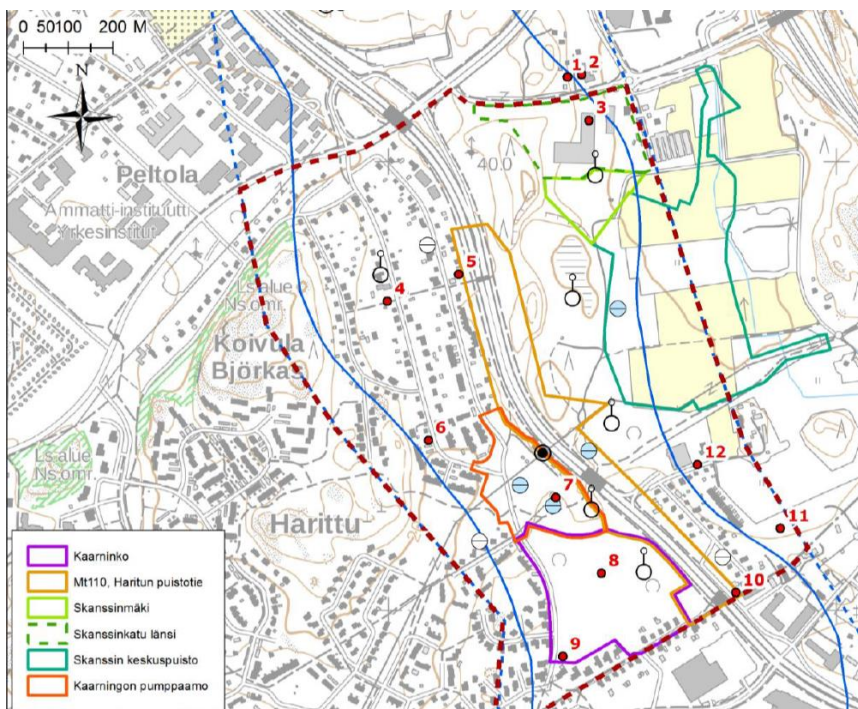
Skanssinkatu on rakennettu Sorakadusta/Itäkaaresta etelään kaava-alueelle asti vuonna 2017. Alueelta on Skanssinkadun, Sorakadun ja Itäkaaren kautta hyvä yhteys edelleen Skarppakullantielle, Uudenmaantielle sekä Helsingintielle. Uudenmaantie, Skarppakullantie ja Itäkaari kuuluvat pyöräilyverkoston pääverkostoon.



Kuva 7 Pyöräilyverkoston pääverkosto (tumman sininen) ja lähiverkosto (vaalean sininen).

3.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ramboll Finland Oy kartoitti Kaarningon pohjavesiselvityksen yhteydessä myös maaperän pilaantuneisuutta. Selvityksen perusteella alueella ei sijaitse toimintahistorian perusteella mahdollisesti pilaantuneiksi epäiltäviä kohteita.



Kuva 8 Kaarningon pohjavesialueen läheisyydessä sijaitsevat toimintahistorian perusteella mahdollisesti pilaantuneiksi epäillyt kohteet (Kaarningon pohjavesiselvitys/Ramboll Finland Oy 2017).

3.2 Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 15,2 ha (97,5 %) on kaupungin omistuksessa ja noin 0,4 ha (2,5 %) yksityisessä omistuksessa.



Kuva 9 Suunnittelualueen maanomistus, kaupungin maanomistus merkitty vihreällä värillä.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tulee voimaan 1.4.2018. Päätöksen voimaan tullessa valmisteilla oleva kaava voidaan hyväksyä päätöksen estämättä 30.9.2018 mennessä, mikäli kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville ennen päätöksen voimaan tuloa. Päätöksen voimaan tullessa valmisteltavana oleva muu päätös tai toimenpide voidaan päätöksen estämättä tehdä 30 päivään syyskuuta 2018 mennessä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavoituksen ja valtion viranomaistoiminnan keinoin. Pääsääntöisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueidenkäytön suunnitteluun maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta. On myös tilanteita, joissa alueidenkäyttöä tai alueidenkäytön suunnittelua koskevia tavoitteita ei ole vielä konkretisoitu maakuntakaavoituksessa. Tällöin tavoitteet otetaan huomioon suoraan kuntien kaavoituksessa.

Suunnittelualueella ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY-alue). Kappaleessa 3.3.5 esitellyt Skanssin teemat ja tavoitteet tukevat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista alueella, erityisesti luomalla edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle; edistämällä palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta; edistämällä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä; sijoittamalla uutta asumista ja palveluita hyvälle sijainnille joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta; varautumalla sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin; huolehtimalla virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta; luomalla edellytyksiä kiertotaloudelle sekä edistämällä luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä sekä varautumalla uusiutuvan energian tuotannon tarpeisiin.

3.3.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

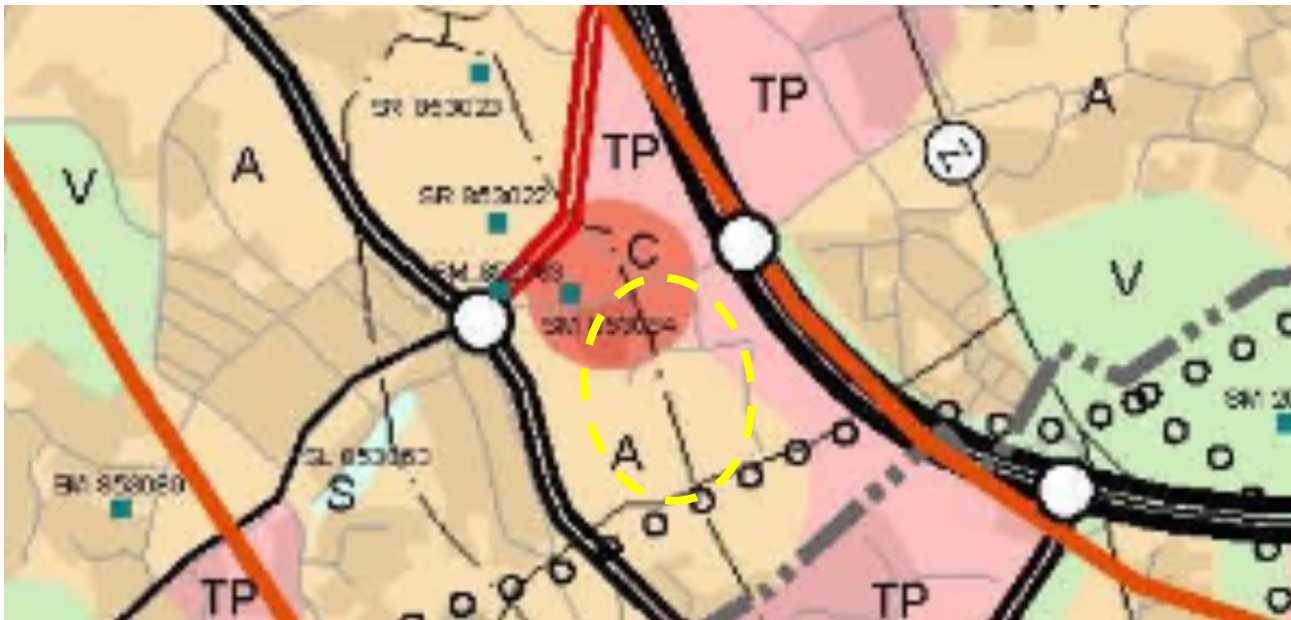
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavamuutosalue on varattu keskustatoimintojen (C) ja taajamatoimintojen (A) käyttöön. Etelässä aluetta halkoo sähkölinja ja ulkoilureitti.

C Keskustatoimintojen alue

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

A Taajamatoimintojen alue

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



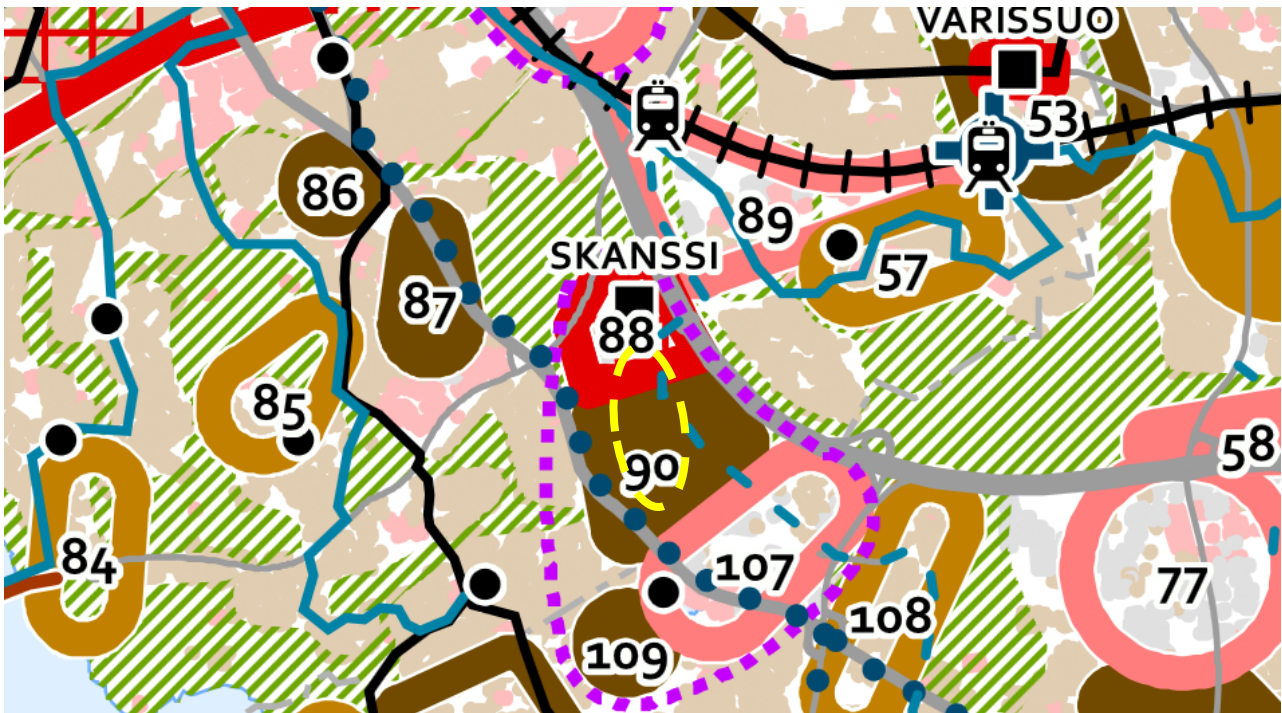
Kuva 10 Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta, suunnittelualueen sijainti on osoitettu katkoviivalla.

3.3.3 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa suunnittelualue sijaitsee kehitettävän, toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkiympäristön alueella (violetti katkoviiva). Aluetta koskee kaksi aluekohtaista merkintää. Skanssin alueen läpi on rakennemallissa osoitettu kaupunkiliikenteen työpaikkarunkolinja (petrolinsininen katkoviiva).

88 Skanssi: keskuksen täydennysrakentaminen

90 Skanssi: uusi kerrostalovaltainen tai erittäin tiivis pientalovaltainen alue



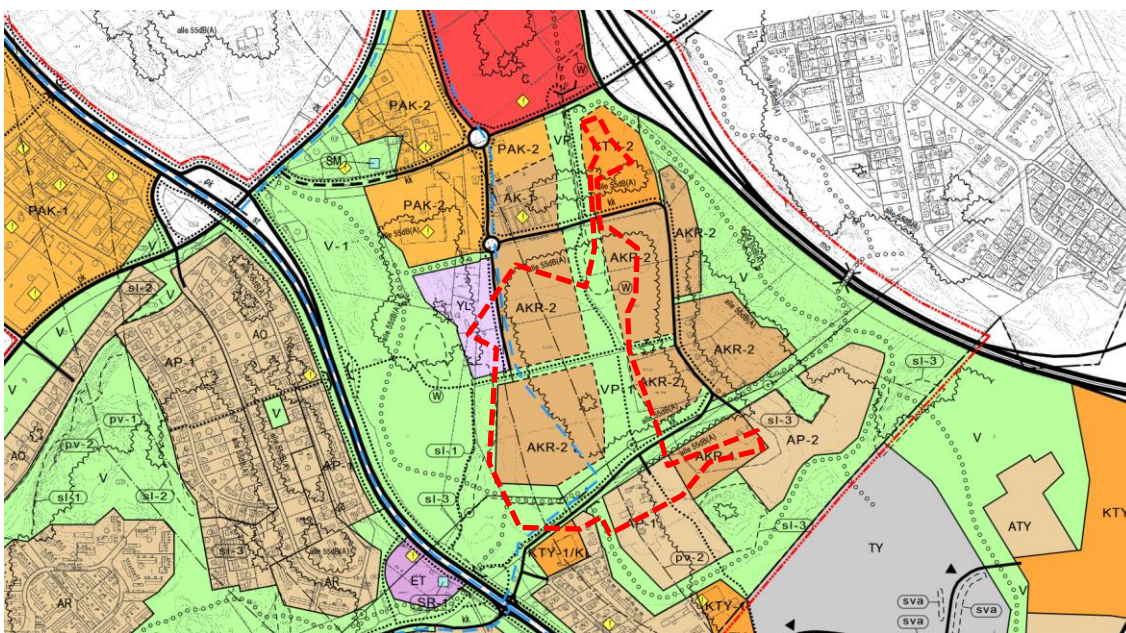
Kuva 11 Ote Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 kartasta. Suunnittelualue sijoittuu Skanssin alueille 88 ja 90, suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella katkoviivalla.

3.3.4 Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava (tullut voimaan 16.4.2005), jossa alue on osoitettu asuinkerros- ja rivitalojen alueeksi (AKR-2), julkisten lähipalvelurakennusten alueeksi (YL), virkistysalueeksi (V-1) sekä puistoalueeksi (VP-1). Alueen läpi kulkee joukkoliikenteen kehittämiskäytävä (sininen katkoviiva), kevyen liikenteen reittejä sekä sähkölinja.

AKR-2 Asuinkerros- ja rivitalojen alue
 Alueen tavoitteellinen kerrosluku II-IV
 Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus 0.30-0.40.

YL Julkisten lähipalvelurakennusten alue



Kuva 12 Ote Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavasta, kaava-alueen rajausta suuntaa antava.

3.3.5 Kaupunginhallituksen asettamat teemat ja tavoitteet

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

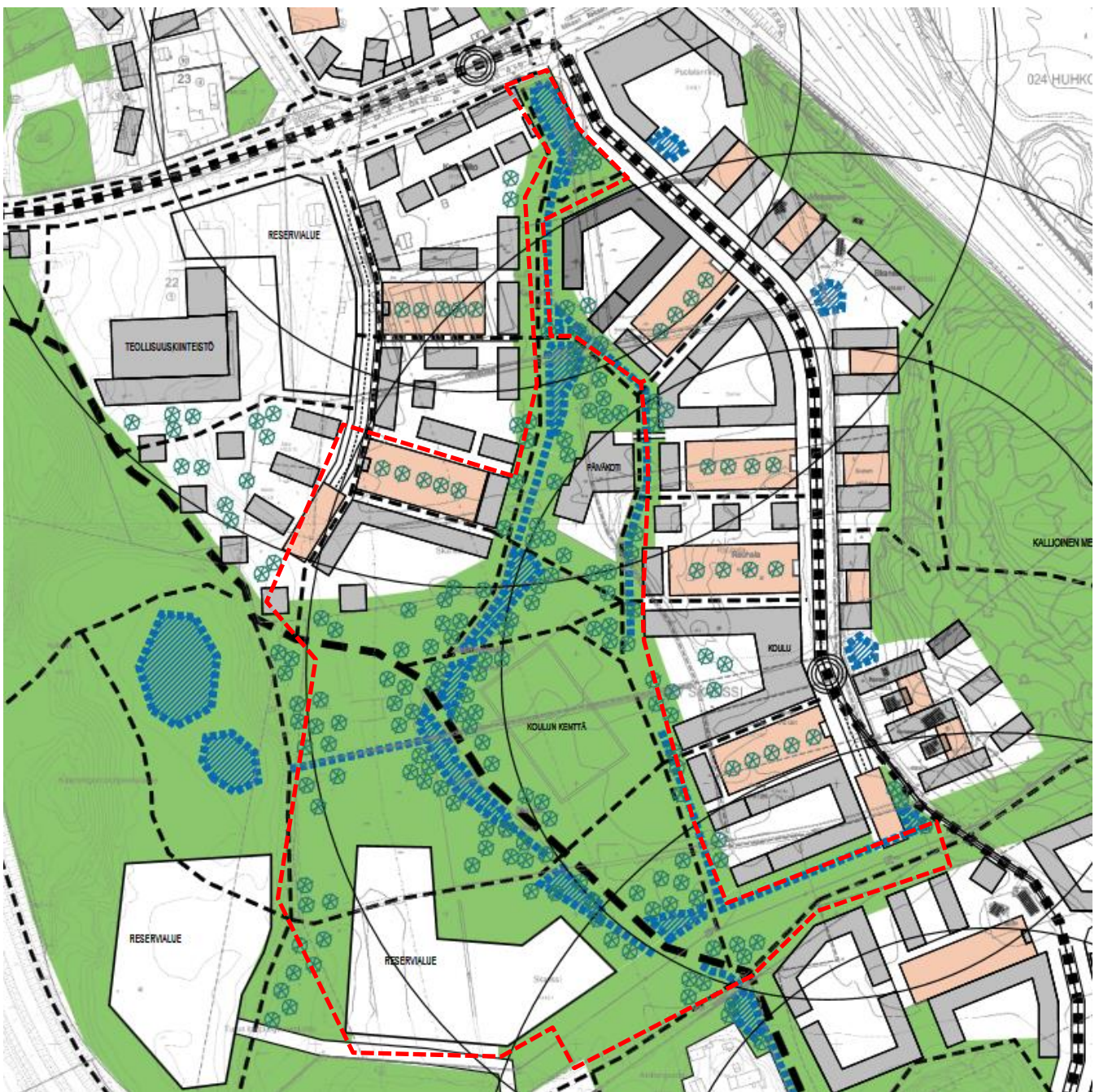
1. Älykäs rakennettu ympäristö, sähköisten palvelujen kehittäminen.
2. Aluekokonaisuuden älykkäät energiaratkaisut.
3. Ympäristöystävälliset liikenneratkaisut.
4. Rakennussuunnittelu: Koerakentamiskohteet, Rakennusmateriaalit.
5. Työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen alueelle.
6. Vesien hallinta osaksi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

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

3.3.6 Skanssin yleissuunnitelma

Skanssin kaupunginosaan on Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittu yleissuunnitelma. Skanssin kaupunginosan strategisen hankkeen käynnistyttyä Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava on todettu tehokkuudeltaan riittämättömäksi tehokkaan joukkoliikenteen kannalta. Rakennettavuusselvityksen valmistuttua osayleiskaava on todettu myös pohjaolosuhteiltaan vaikeaksi ja kalliiksi toteuttaa. Tämän vuoksi Skanssin yleissuunnitelma poikkeaa osayleiskaavasta tehokkuutensa, liikennejärjestelyjensä ja aluerajausten osalta.

Kaupunginhallitus hyväksyi yleissuunnitelman ohjeellisena yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen pohjaksi sekä tavoitetasoksi täsmennyksin 13.10.2014 (§ 392). Alueen yleiskaava tarkistetaan koko kaupungin yleiskaavan tarkistamisen yhteydessä. Skanssin yleissuunnitelman ja voimassa olevan osayleiskaavan keskeiset eroavaisuudet suunnittelualueella on esitetty kappaleessa 5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu.



Kuva 13 Ote Skanssin täsmennetyistä yleissuunnitelmasta, kaava-alueen rajausta suuntaa antava.

3.3.7 Asemakaava

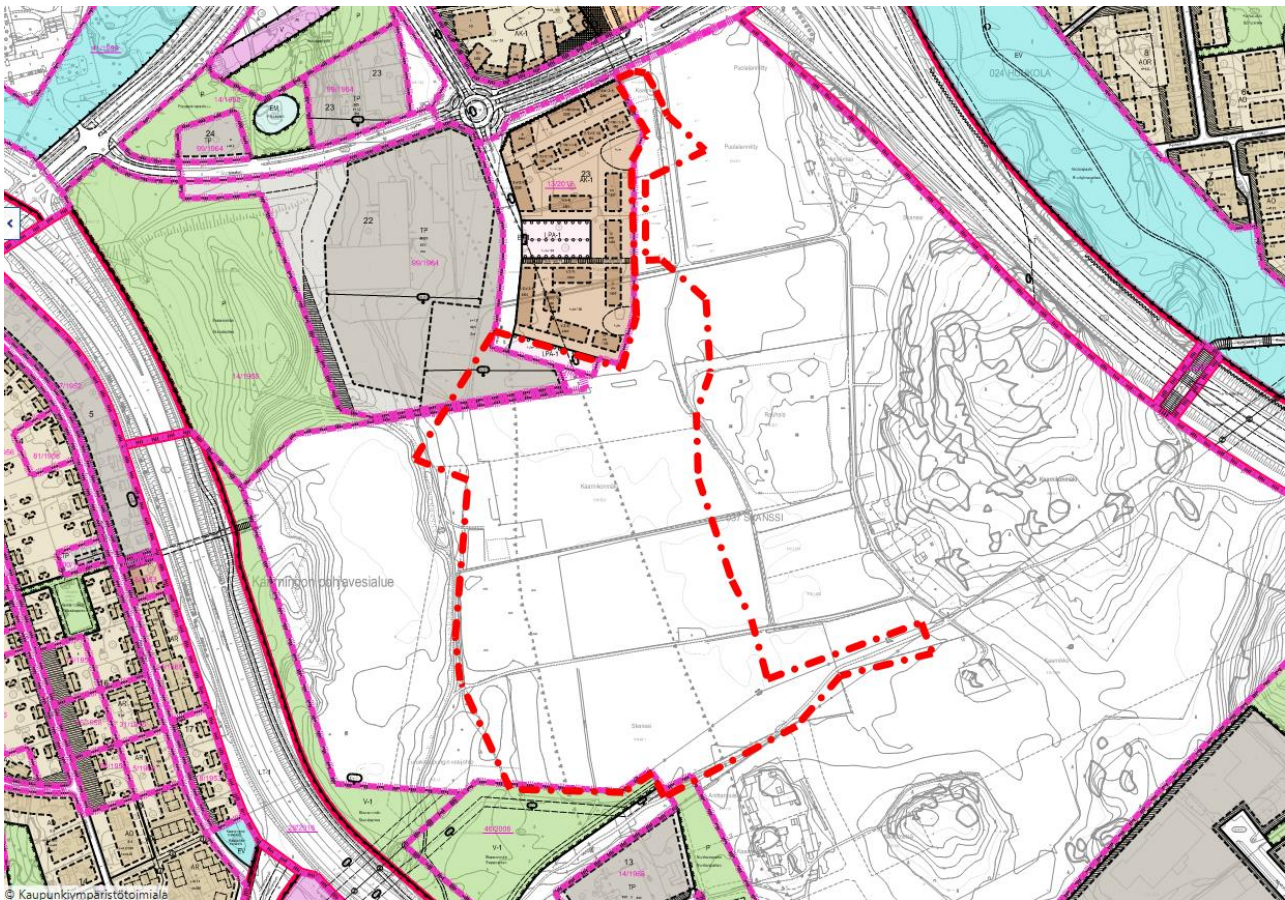
Suurimmalla osalla alueesta ei ole voimassa asemakaavaa.

Osalla aluetta on voimassa *Skanssin Vallikadun asemakaava* (kaavatunnus 13/2012, voimaantulo 1.8.2015), jossa alueelle on osoitettu katualuetta ja autopaikkojen korttelialuetta.

Osalla aluetta on voimassa *Asemakaava ja asemakaavan muutos Peltolan, Vasaramäen, Haritun ja Koivulan kaupunginosiin* (kaavatunnus 14/1968, voimaantulo 5.7.1970), jossa alueelle on osoitettu puistoaluetta.

Osalla aluetta on voimassa *Koivulan asemakaava* (kaavatunnus 99/1964, voimaantulo 22.12.1965), jossa alueelle on osoitettu pienteollisuusrakennusten korttelialuetta.

Osalla aluetta on voimassa *Kaupunginosan 11. korttelin tontin 1 sekä Surupuiston ja Koivulanpuiston asemakaavanmuutos* (kaavatunnus 67/1956, voimaantulo 15.6.1957), jossa alueelle on osoitettu katualuetta.



Kuva 14 Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.3.8 Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017.

3.3.9 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueelle ei ole tonttijakoa.

3.3.10 Maarekisteri

Alue käsittää osan tiloista Hakala / 853-445-5-9, Kaarnikko / 853-411-3-3, Kaarnikonmäki / 853-514-33-3, Koivula / 853-445-1-23, Puolalanniitty / 853-514-9-1, Rauhala / 853-514-33-1, Skanssi / 853-514-45-1 sekä Turun kaupungin vesijohto / 853-445-1-1.

Alueella sijaitsee myös erottamattomat määräalat 853-411-2-9-M501, 853-411-3-3-M501.

3.3.11 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 27.10.2017.

3.3.12 Lähiympäristössä vireillä olevat asemakaavat

Kaava-alueita ympäröivällä alueella on vireillä Itä-Skanssin asemakaava. Keväällä 2018 on tarkoitus käynnistää Skanssinmäen ja Skanssin kolmion asemakaavat. Asemakaavat toteuttavat Skanssin yleissuunnitelmaa. Lähitöillä on lisäksi käynnissä Kaarningon pumppaamon asemakaava. Asemakaavakohteet on esitetty alla olevassa kuvassa.

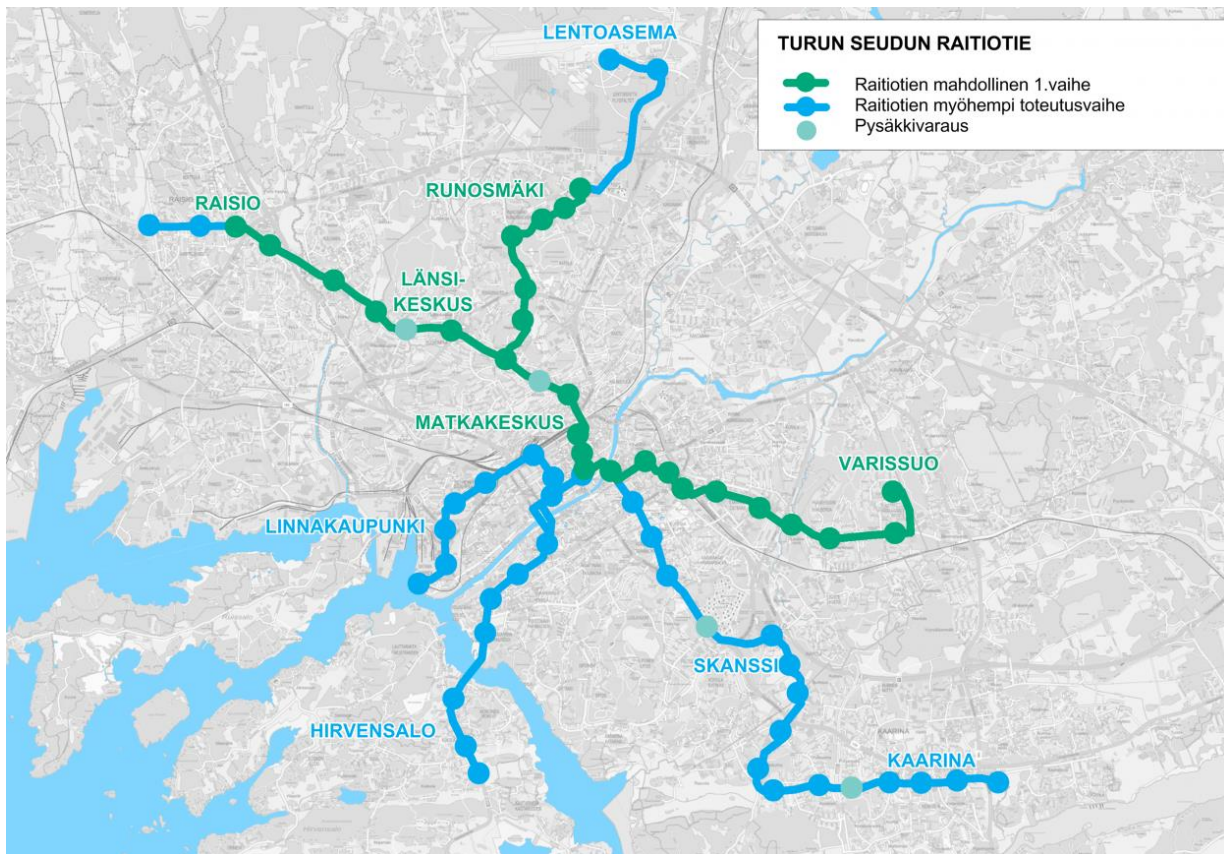


Kuva 15 Skanssin keskuspuiston kaava-alueen läheisyydessä vireillä talvella 2018 olevat asemakaavat.

3.3.13 Raitiotien yleissuunnitelma

Turun raitiotien yleissuunnitelma valmistui vuonna 2015. Jatkotyöskentelyssä Turun ja Raision kaupungit ovat selvittäneet mahdollisen raitiotie- tai superbussiratkaisun vaikutuksia ja edellytyksiä Turun seudulla. Kyseessä on kaupunkikehityshanke, jolla voidaan tukea kaupungin ja seudun kokonaisvaltaista kehittämistä.

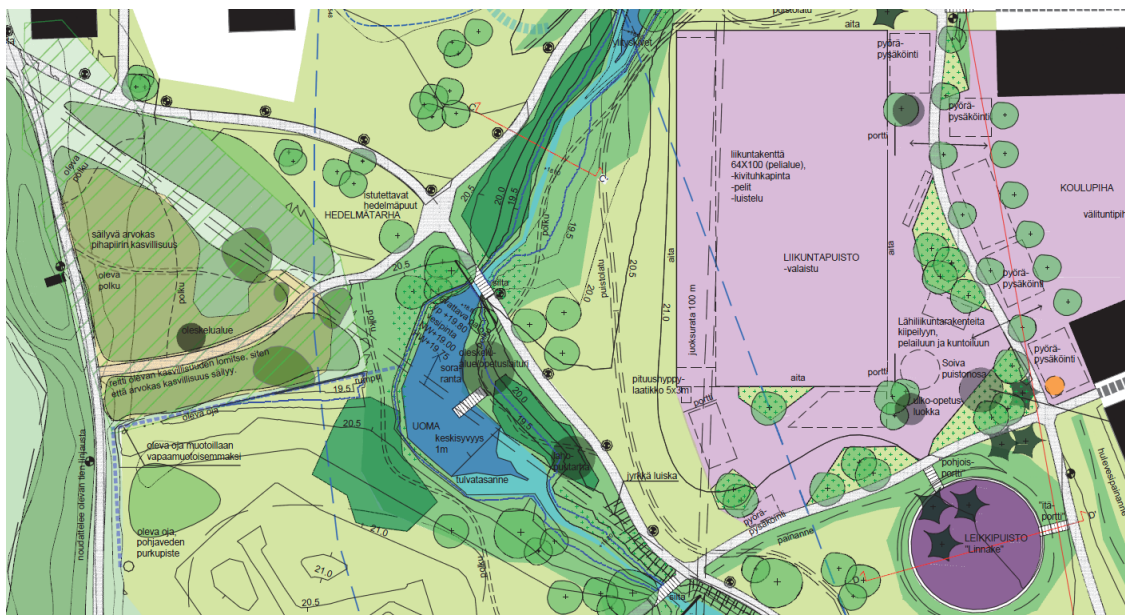
Suunnittelun tavoitteena on tukea kaupungin kasvua ja kilpailukykyä, tuottaa kestävästä kaupunkirakennetta, tuottaa sujuvaa ja houkuttelevaa joukkoliikennettä sekä lisätä asukkaiden viihtyisyyttä ja hyvinvointia. Suunnittelussa on tarkasteltu edellisten lisäksi mahdollisen investoinnin taloudellista kestävyttä. Turun raitiotien yleissuunnitelmassa esitetyn reittitarkastelun mukainen raitiotien myöhempi toteutusvaihe kulkisi Skanssin kaupunginosan läpi.



Kuva 16 Raitiotien ja superbussin osalta tutkittuja reittejä.

3.3.14 Muut suunnitelmat

Aktiivisen kaavatalousnäkökulman tueksi Skanssissa on asemakaavoituksen rinnalla laadittu infrarakentamisen yleissuunnitelma ja puistosuunnitelma sekä katujen ja puistoalueiden rakennussuunnitelmia. Pallokentän sijainnin osalta on laadittu vaihtoehtovertilu loppuvuodesta 2017. Suunnitelmia tarkistetaan ja ne viedään päätöksentekoon asemakaavojen valmistumisen myötä. Vuonna 2013 on laadittu Skanssin koulun ja päiväkodin tarveselvitys, jonka päivitys on käynnissä.



Kuva 17 Ote Skanssin alueelle laaditusta puistosuunnitelmasta (Sweco Ympäristö Oy, VSU maisema-arkkitehdit 2016).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan laatiminen perustuu Turun kaupungin aloitteeseen, jossa esitettiin Skanssin yleissuunnitelmassa Skanssinkadun eteläpään kaavaillon kerrostalokorttelin kaavoittamista. Tavoitteena oli, että kaavoituksella mahdollistetaan myös yksityisen päivähoitoyksikön sijoittuminen Skanssinkadun eteläpään.

Tavoitteena on lisätä alueen houkuttelevuutta toteuttamalla uuteen kaupunginosaan etupainotteisesti päiväkotia sekä laaja virkistysalue. Aikaisemmin Itä-Skanssin asemakaava-alueeseen kuulunut puistoalue liitettiin Skanssi keskuspuiston asemakaavaan.

Skanssin alue on nimetty kaupungin strategiseksi hankkeeksi (Kh 5.11.2012 § 509). Asemakaavan laadinta perustuu Kaavoitusohjelmaan 2016–2019, jonka osayleiskaavojen ja asemakaavojen ohjelmointi vuosille 2016–2019 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 7.12.2015 § 530.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vesiliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Turun Museokeskus, Vammaisneuvosto sekä Nuorisovaltuusto.

Lisäksi osallisia ovat kaupunkiympäristötoimiala; tilapalvelukeskus; liikuntapalvelukeskus; sivistystoimialan hallinto; konsernihallinnon kaupunkikehitystyhmä; Turun Seudun Kuntatekniikka Oy; Telia Finland Oy; Fortum Sähkönsiirto Oy sekä päättäjät.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2017 sekä sanomalehti-ilmoituksella (Turun Sanomat ja Åbo Underrättelser) 7.1.2017. Ilmoitus vireilletulosta sekä 19.12.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin mainituille osallisille kirjeitse.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 19.12.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä julkisilla sivuilla internetissä kaupungin sivuilla.

Kaavasta järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.2.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 2 kpl kirjallista mielipidettä.

Kaavan lähtökohtia ja tavoitteita on esitelty Skanssin yhteiskehittämissuorissa 28.3.2017 ja 3.10.2017 sekä kaavanäyttelyssä Skanssin kaupakeskuksen 24.11.2017. Kaavasta järjestettiin yleisötilaisuus 21.2.2018.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.2. – 27.3.2018, nähtävillä oloaika jatkettiin 3. – 17.4.2018. Kaavaehdotuksesta jätettiin 1 kpl muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta helmi-maaliskuussa 2018. Kaavaehdotuksesta annettiin 5 kpl lausuntoja.

Tavoitteena on, että kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2018.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Skanssin kaupunginosan asemakaavoituksen tavoitteena on tarkentaa Skanssin yleissuunnitelmaa suunnittelualueen osalta ja luoda asemakaavallinen valmius alueen rakentamiselle. Myös Skanssin teemat ja tavoitteet, jotka on esitetty kappaleessa 3.3.5, asettavat tavoitteita asemakaavalle. Tässä asemakaavassa suunnitellaan Skanssinkadun päähän kortteli kerrostaloasumiselle ja päiväkodille. Lisäksi kaavassa osoitetaan Skanssin kaupunginosan keskelle laaja lähivirkistysalue kulkureitteineen ja urheilukenttineen. Tavoitteena on lisätä alueen houkuttelevuutta toteuttamalla kaupunginosaan etupainotteisesti virkistysalueita ja lähipalveluita.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Keskeisimmät tavoitteita tarkentavat tekijät ovat maaperän rakennettavuus, kaupunkikuvalliset tekijät, palveluiden ja työpaikkojen järjestäminen sekä Kaarningon pohjavesialue.

Rakennettavuus

Alueen maaperä asettaa tavoitteita rakennusten kerrokorkeuksille sekä rakennusten ja lähivirkistysalueen rajaukselle.

SM Maanpää Oy:n laatimassa rakennettavuusselvityksessä alue jaetaan rakennettavuuden mukaan eri alueisiin, joille annetaan suosituksia rakennettavuuden mukaisesti. Laadittavan asemakaavan aluetta koskevat luokat III ja IV.

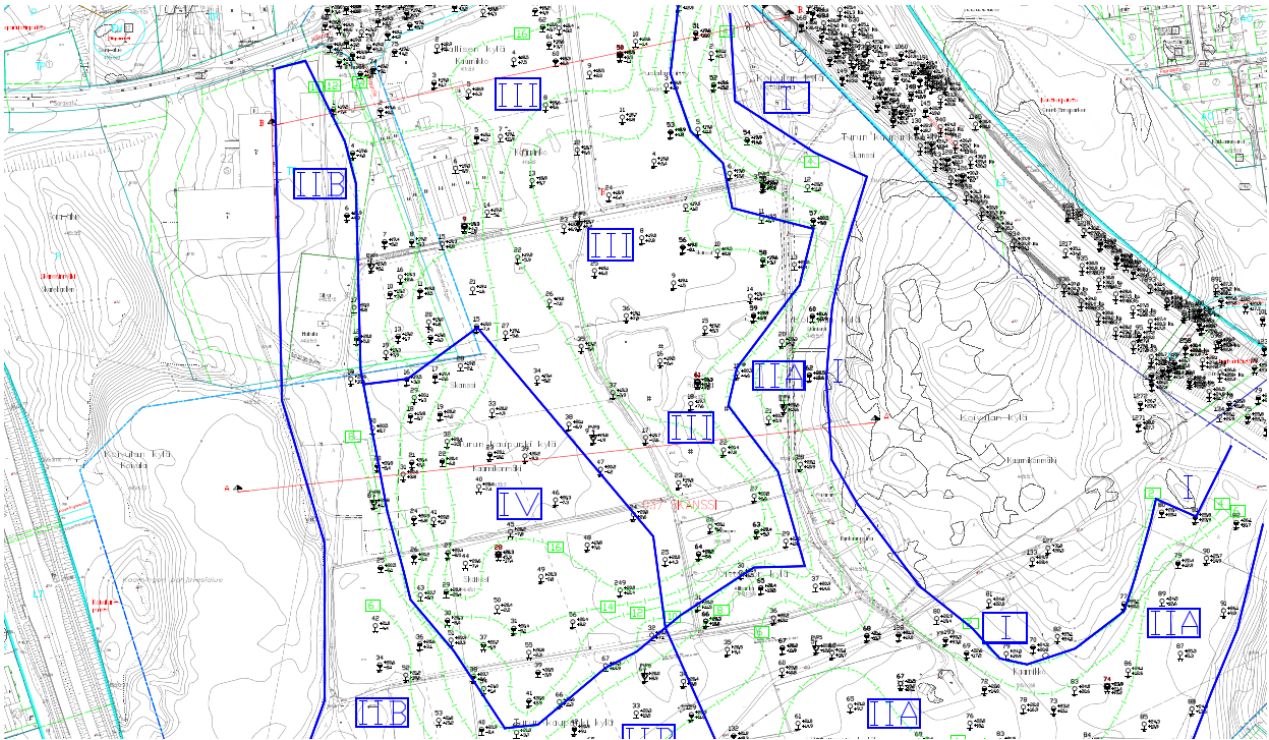
Alue III: Savikerroksen paksuus on 10...20 metriä. Pohjakerrostuman paksuus alle 5 metriä. Rakentamisessa huomioitavaa:

- asuinrakennukset perustetaan tukipaaluilla
- rakennukset olisi suositeltavaa rakentaa suorakaiteen muotoisiksi ja vähintään kaksikerroksiksi, Tällöin pohjarakennuskustannus/m² tulisi edulliseksi.
- kunnallistekniikan liittymät suunniteltava huolellisesti huomioiden painumat ja pohjanvahvistukset.

Alue IV: Kovan pohjan taso on noin 30...40 metrin syvyydellä. Alue soveltuu huonosti rakentamiseen ja suositellaan jätettäväksi puistoalueeksi. Mahdolliset rakennukset tulisivat olla yli viisikerroksisia ja muodoltaan selkeitä.

SM Maanpään laatimien suositusten mukaan kaikissa savialueelle tulevissa rakennuksissa ja rakenteissa on huomioitava painumat ja painumaerot. Erityisesti on huomioitava:

- sisäänkäynnit, siirtymärakenteet
- viemäri- ja vesijohtoliittymät, siirtymärakenteet
- pihan pintakuivatus
- asuinrakennuksiin ei saa suunnitella kellaritiloja
- lattiatasot tulisi valita siten, ettei pehmeä savi kuormitu runsailla käyttökuormituksilla
- kaivuut eivät saa ulottua pohjavedenpinnan alapuolelle
- lattioiden alle mahdollisesti jäävät tyhjätilat on toteutettava erityisen huolella
- savipohjasta syntyy helposti allas, mikäli kaivuu ulottuu liian syväälle



Kuva 18 SM Maanpään laatin selvityksen mukaiset rakennettavuuden luokitukset, suunnittelualue sijoittuu rakennettavuuden suhteen alueille III ja IV.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Kaupunkikuvan muodostumista ohjaavat Skanssin yleissuunnitelma sekä Skanssin teemat ja tavoitteet (kpl 3.3.5). Skanssin kaupunginosan tavoitteellinen asukasluku on 5000-8000 asukasta. Joukkoliikenteen runkolinjaston kehittäminen edellyttää alueelle vähintään 5000 uutta asukasta sekä palveluja, kaupunkiraitiotien mitoitukselle vähintään 8000 asukasta sekä palveluja. Kaupunkiseudun rakennemalli perustuu mitoitukselle 50 k-m² / asukas. Tämä tarkoittaa Skanssin kaupunginosaan noin 250 000 – 400 000 k-m² asumiselle.

Alueen tulee olla vetovoimainen ja tarjota monia erityyppisiä kaupunkikuvallisia ympäristöjä. Arkkitehtuurin tulee olla houkuttelevaa. Tiiviiden alueiden tulisi luoda kaupunkimaisia tiloja eivätkä autojen pysäköintialueet saa hallita kaupunkitilaa. Kestäviä liikennratkaisuja tulee suosia esimerkiksi pysäköintijärjestelyillä.

Tavoitteena on, että asuinkorttelit rajautuvat katuun ja aukeavat virkistysalueiden suuntaan. Pysäköinti ja jätehuolto järjestetään keskitetysti siten, että asuinkorttelien pihat jäävät autoista ja huoltoliikenteestä vapaaksi.

Kortteli rajautuu pohjoisessa Skanssin Vallikadun asemakaava-alueeseen, joten rakennusten massoittelu voi noudattaa kerroskorkeuksien osalta samoja periaatteita. Skanssin Vallikadun asemakaavassa rakennusten kerroskorkeus laskee Itäkaaren ja Skanssinkadun varresta Skanssin lähivirkistysalueita kohti. Kadun varrelle osoitetut rakennukset ovat viisi-yhdeksänkerroksisia ja lähivirkistysalueen puolella kolmikerroksisia.



Kuva 19 Havainnekuva Skanssin Vallikadun asemakaava-aineistosta (LPR-arkkitehdit Oy).

Palvelut ja työpaikat

Tavoitteena on, että Skanssin kaupunginosa on monimuotoinen kaupunkitiloiltaan, rakennuksiltaan, asukasrakenteeltaan ja palveluiltaan. Alueella tulee olla hyvä lähipalvelutaso (koulu, päiväkoti, päivittäistavarakauppa, vapaa-aika, ym.). Alueen asuinkorttelien rakennusoikeudesta noin 10 % tulee mahdollistaa työpaikkoja ja palveluja. Tavoitteiden huomioimiseksi Skanssinkadun päähän suunnitellaan lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa yksityinen tai kunnallinen päiväkoti. Suunnitelmassa otetaan huomioon myös korttelialueen mahdollinen käyttö esimerkiksi palveluasumiseen. Myös asuinkortteleihin tulee sallia palveluasuntojen, liike- ja toimistotilojen sekä päiväkodin sijoittaminen.

Kaarningon pohjavesialue

Tavoitteena on pohjavesialueen suojeleminen.

Ramboll Finland Oy on laatinut Kaarningon pohjavesialuetta koskevan selvityksen vuonna 2017. Pohjavesiselvityksessä tutkittiin pohjavesialueen nykytilaa sekä arvioitiin suunnitteilla olevan maankäytön vaikutusta pohjavesialueen vedenlaatuun ja pohjaveden määrään. Pohjavesialueen nykytilan selvityksen lähtöaineistona käytettiin alueelta tehtyjä maaperän pilaantuneisuusselvityksiä sekä mahdollisesti pilaantuneiksi epäiltyjen kohteiden kohdekuvauksia sekä Kaarningon vedenottamon pohjavesitarkkailutuloksia.

Pohjavesialueen maankäyttö voi vaikuttaa pohjaveden määrään ja laatuun. Maanpinnan päällystäminen heikosti läpäisevällä tai läpäisemättömällä materiaalilla estää pohjaveden luontaisen muodostumisen. Hulevesien johtaminen pois alueelta johtaa pohjaveden muodostumisen vähenemiseen. Ojitus ja salaojitus sekä savikerrosten puhkaiseminen paineellisen pohjaveden alueella voivat johtaa pohjaveden haitalliseen purkautumiseen. Pohjavesialueelle sijoittuvissa toiminnoissa käytettävät kemikaalit voivat kulkeutua pohjaveteen ja heikentää pohjaveden laatua.

Selvityksen mukaan maamassojen läjitys ja puhdistuskosteikon rakentaminen pohjavesialueelle voivat aiheuttaa riskin pohjaveden laadulle. Toiminnot tulee ensisijaisesti sijoittaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli toiminnot sijoitetaan pohjavesialueelle, niitä ei saa sijoittaa pohjaveden muodostumisalueelle. Sijoittaminen savipeitteiselle reunavyöhykkeelle voidaan tehdä, mikäli suunnittelualueen savikerros on ennen rakennustyötä tutkimuksella todettu riittävän paksuksi suojaamaan pohjavettä. Reunavyöhykkeen savikerroksen tutkimuksessa tulee ottaa huomioon läjityksen aiheuttama painuma sekä hydraulisen murtuman, pohjaveden purkautumisen ja likaantuneiden vesien imeytymisen riskit. Riskinarvioinnin perusteella laaditaan riskienhallintasuunnitelma, jossa esitetään varautuminen ja ennaltaehkäisevät toimenpiteet. Rakentamisen ja käytön aikana tulee varmistaa teknisin rakentein ja tarkkailulla, ettei läjitettävistä maista tai käsiteltävästä vedestä imeydy pohjaveteen haitta-aineita, ravinteita tai orgaanista ainesta.

Harjun hiekkaiset reuna-alueet jatkuvat savikerrosten alla ja pohjavesi on alueella paineellista. Savikerroksen puhkaiseminen voi aiheuttaa pohjaveden hallitsemattoman purkautumisen ja siten vaikuttaa pohjavesialueen määrälliseen tilaan. Mikäli vesien puhdistuskosteikko sijoitetaan harjun savipeitteiselle lievealueelle, kaivua ei tule ulottaa niin syväälle, että paineellinen pohjavesi läpäisee savikerroksen. Kosteikon rakentamisvaiheessa savikerroksen ohentaminen voi johtaa paineellisen pohjaveden purkautumiseen, vaikka kaivutyö ei ulotu savikerroksen läpi. Rakennettavan kosteikon enimmäissyvyyden määrittely tehdään geoteknisten tutkimusten perusteella.

Selvityksessä annetaan seuraavat suositukset Skanssin Keskuspuiston kaava-alueelle:

- Pohjavesialueella ei sallita merkittävää puujätteen, saven tai humusmaan läjittämistä
- Paineellisen pohjaveden alueella savikerroksen puhkaiseminen on kielletty. Rakennushankkeiden yhteydessä maaperä- ja pohjavesiolosuhteet ja pohjavedelle aiheutuvat riski on selvitettävä etukäteen ja varmistettava vesi- ja ympäristöviranomaisilta hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja luvan tarve
- Pohjaveden muodostumisalueen puolella pinnoitetuilla alueilla muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää maahan.

Lisäksi maankäytön yleisinä reunaehtoina ovat vesienhoidon ja merenhoidon lainsäädännössä määrätyt tavoitteet:

- Kokemäen-Saaristomeren-Selkämeren vesienhoitosuunnitelmassa Kaarningon pohjavesialue on luokiteltu alueella jo olevien toimintojen takia riskialueeksi ja sen kemiallinen tila on luokiteltu huonoksi vedessä havaittujen torjunta-aineiden ja liuottimien takia. Laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä määrittelee pohjavesien suojelun tavoitteet pohjavesimuodostumis- ja suojelun tavoitteiden mukaan pohjavesimuodostuman tila ei saa heiketä ja pohjavesimuodostumaa tulee suojella, parantaa ja ennallistaa siten, että pohjaveden tila saadaan hyväksi. Kaarningon pohjavesialueella tavoitteena on saavuttaa pohjavesien hyvä tila vuoteen 2027 mennessä.
- Toiminnan tulee vastata myös pintavesien suojelun tavoitteita saavuttaa vesien hyvä tila tai estää hyvän tilan heikkeneminen eikä toiminta saa merkittävästi lisätä vastaanottavan pintavesistön kuormitusta.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

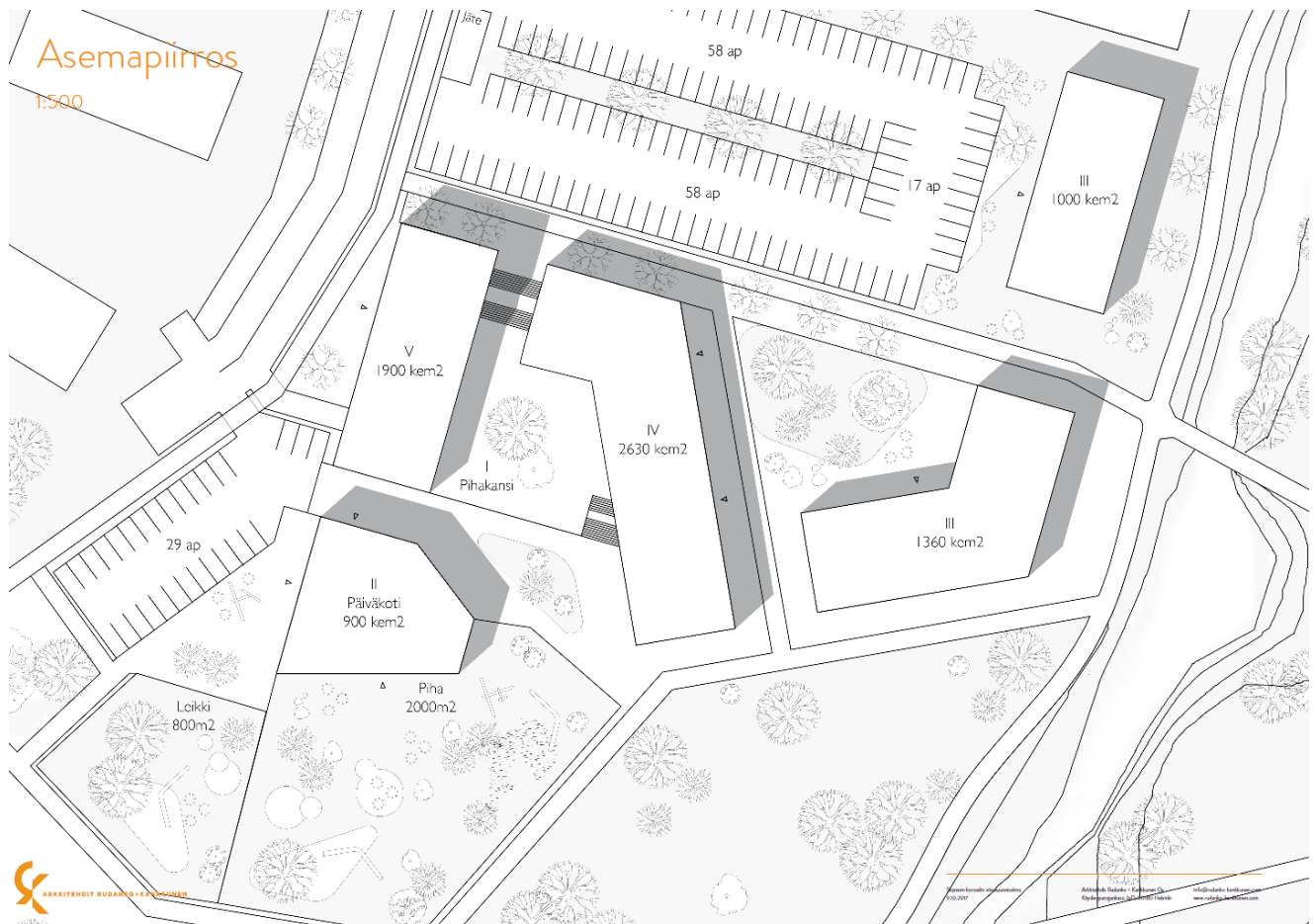
Asemakaavaan suunnittelua tehtiin Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalla sekä Arkkitehtitoimisto Rudanko+Kankkunen Oy:n toimesta.

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Skanssinkadun päädyn kortteli

Rakennuksille varattu alue määräytyi pitkälti rakennettavuuden perusteella. Asuinkerrostalojen ja päiväkodin osalta tutkittiin rakennusten korkeutta ja sijaintia suhteessa toisiinsa. Päiväkodille hahmoteltiin aluksi sijaintia puistosta ja Skanssinkadun päädyn korttelista puiston puolelta. Asumista hahmoteltiin Skanssinkadun varteen monilla eri rajauksilla ja kerroskorkeuksilla. Liikenteellisesti paras paikka päiväkodille löytyi Skanssinkadun eteläpäästä, joka on helposti saavutettavissa ja josta on suora yhteys puistoon. Pysäköintialueiden sijaintien osalta noudatettiin Skanssin yleissuunnitelmaa.

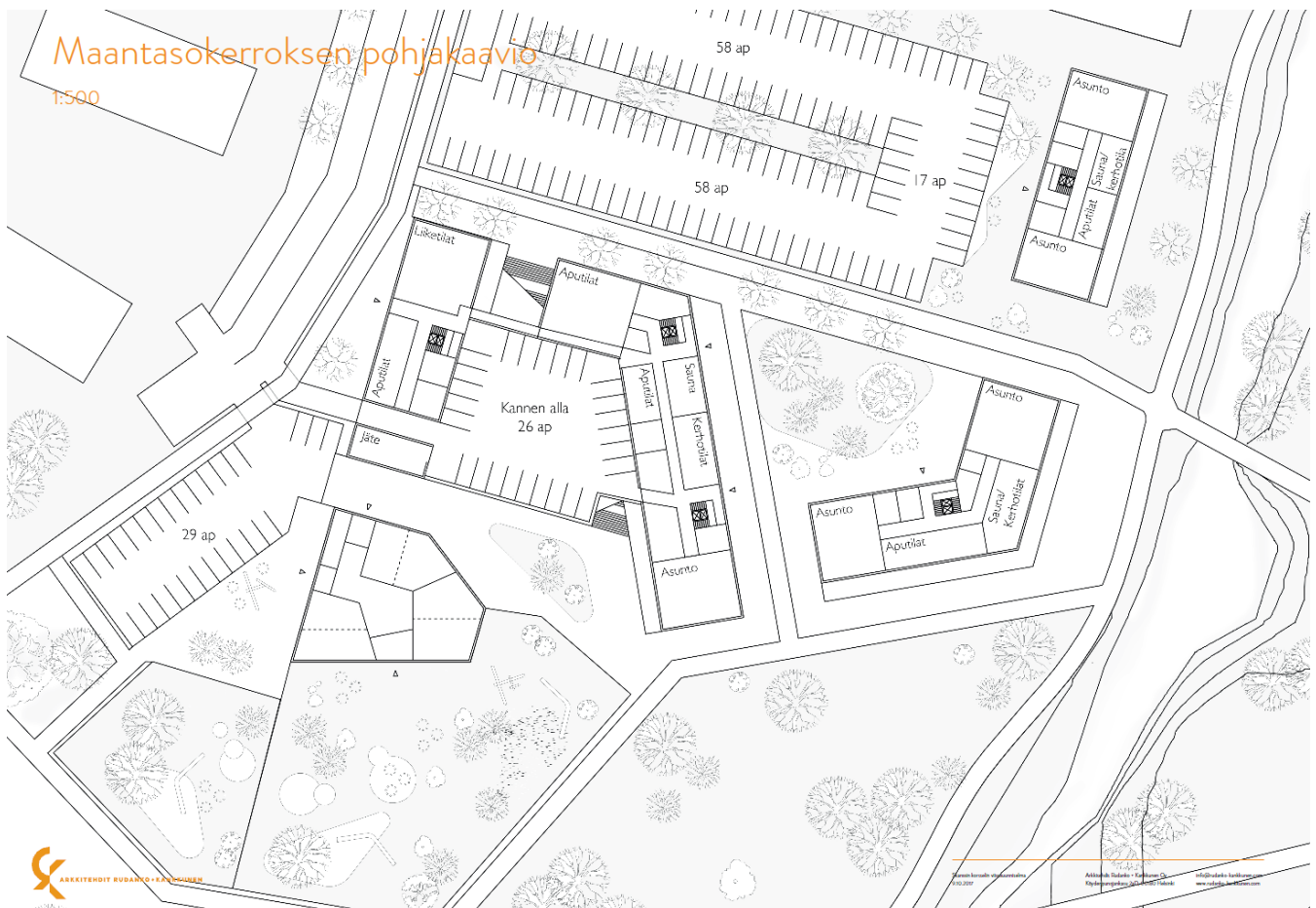
Asuin- ja palvelukorttelien suunnitelma perustuu Arkkitehdit Rudanko + Kankkusen viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa kortteliin sijoittuu asumista ja päiväkotia. Mikäli kortteliin ei toteuteta päiväkotia, halutaan asemakaavalla mahdollistaa myös muiden lähipalveluiden rakentaminen kortteliin.



Kuva 20 Taustalla viitesuunnitelman mitoitus ja vihreällä katkoviivalla asemakaavassa osoitetut kerrosalat ja kerroskorkeudet.



Kuva 21 Ideakuva asuin- ja lähipalvelukorttelin tunnelmasta maantasolta katsottuna.



Kuva 22 Asuin- ja päiväkotikorttelin viitesuunnitelman maantasokerroksen pohjakaavio. Pohjakaavio osoittaa piha- ja pysäköintijärjestelyt sekä rakennusten liittymisen ympäristöön.



Kuva 23 Ideakuva korttelien rakennuksista, ideakuvassa kortteliin Skanssinkadun länsipuolelle sijoittuu neljä asuinkerrostaloa ja päiväkotia.

Lähivirkistysalueet

Skanssin keskuspuiston alue oli mukana Itä-Skanssin kaavaluonnoksessa (Ksylk 26.5.2015 § 174, dnro 2310-2014). Puistoalue päätettiin kaavoittaa Skanssinkadun päädyn korttelin kanssa samassa kaavassa, jolloin virkistysalueet päästään toteuttamaan etupainotteisesti, mikä lisää alueen houkuttelevuutta erityisesti lapsiperheiden kannalta. Kaava sai puistoalueen myötä nimen ”Skanssin keskuspuisto”.

Asemakaavassa osoitettavien lähivirkistysalueiden osalta suunnittelua on tehty yhdessä osallisten kanssa puistosuunnitelman laatimisen yhteydessä. Puistosuunnitelma etenee päätöksentekoon asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Rakennussuunnitelmat laaditaan hyväksytyyn puistosuunnitelman perusteella. Puisto tulee olemaan pohjoisosissa rakennettua kaupunkipuistoa (alla olevat havainnekuvat), joka muuttuu etelään päin kuljettaessa luonnontilaisemmaksi (kaavaselostuksen kansikuva).

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaisesti puiston kaavamerkintöjä on muokattu. Hulevesien osalta pyritään noudattamaan periaatetta, jonka mukaan puolelta kiinteistön hulevesien viivytyksestä järjestetään kiinteistön alueella ja puolelta alueen virkistysalueilla. Puiston läpi kulkee hulevesiuoma, joka viivyytää alueella syntyviä hulevesiä ja johtaa ne hallitusti kohti Jaaninojan kaupunkipuroa. Virkistysalueilla tavoitteena on luoda viihtyisä ympäristö jossa hulevedet rikastuttavat aluetta. Myös hulevesien paikalliseen hyödyntämiseen pyritään esimerkiksi kaupunkiviljelyn keinoin. Yksikerroksisiin rakennuksiin ja rakennusosiin tulee toteuttaa viherkatto. Skanssin monitoimitalon tarveselvitys viedään päätöksentekoon vuonna 2018.

Skanssin koulun käyttöön tulevan pallokentän sijaintivaihtoehdot kartoitettiin uudelleen Turun kaupungin omana työnä loppuvuodesta 2017. Kartoituksessa pyrittiin etsimään Skanssin kaupunginosasta rakentamiskustannuksiltaan edullisempaa sijoituspaikkaa pallokentälle. Lopullinen vertailu tehtiin kahden sijoitusvaihtoehdon välillä, joiden osalta tehtiin vertailu huomioiden mm. kentän rakentamisesta aiheutuvat kustannukset, kentän käyttökustannukset sekä kentän sijoittuminen muihin alueen toimintoihin nähden. Skanssin monitoimitalon välittömään läheisyyteen esitetyn sijoituspaikan rakennus- ja käyttökustannukset arvioitiin korkeammaksi kuin soraharjun vanhalla soranottoalueella rakennettavan kentän. Harjualueella keskeisiksi riskeiksi koettiin sijainti pohjaveden muodostumisalueella korkeudella, jolle pohjavesi voi korkeimmillaan nousta, sekä pidempi etäisyys Skanssin koululle. Työryhmän johtopäätöksenä oli, että pallokentän suunnittelua jatketaan Skanssin koulun yhteyteen ja asemakaavassa varataan paikka pallokentän sijoittamiselle koulun yhteyteen.



Kuva 24 Puistosuunnitelmia on esitelty ja kehitetty Skanssin tilaisuuksien yhteydessä.



Kuva 25 Havainnekuva puiston tunnelmasta puiston pohjoisosissa Kontregardinpuiston alueella.



Kuva 26 Havainnekuva puiston tunnelmasta puiston pohjoisosissa hulevesiuoman läheisyydessä.

4.5 Mielipiteet ja kannanotot OAS-vaiheessa

OAS-vaiheessa jätettiin 2 kpl kirjallista mielipidettä.

Mielipide, Turun nuorisovaltuusto: Turun nuorisovaltuusto on aikoinaan (viime valtuustokaudella) kommentoinut suunnitelmia koskien aluetta "Skanssin keskuspuisto". Turun nuorisovaltuusto käsitteli käsillä olevaa asemakaavaa kokouksessaan 23.1. ja huomasi ilokseen, että monia aikoinaan esitettyjä näkemyksiä oli otettu huomioon kyseistä asemakaavaa valmisteltaessa.

Täten ollen valtuustolla ei ollut uusia näkökohtia kyseiseen kaavaan.

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: *Merkitään tiedoksi.*

Mielipide, Turku Energia Sähköverkot Oy: Asemakaavaan tulee merkitä

- ET-/ET-1 -alue 5 x 10 metriä Turku Energia Sähköverkot Oy:n tulevaa muuntamoaa varten liitekartan mukaisesti (Liite1)
- 110 kV voimajohdolle johtokatu 26 metriä eli 13 metriä johdon keskilinjasta sekä 10 metrin reuNAVYÖHYKE johtokadun molemmin puolin (Liitteet 2 ja 3)

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: *Turku Energia Sähköverkot Oy:n esittämät merkinnät ja aluevaraukset on tehty kaavaehdotukseen.*

Lisäksi Skanssin alueen kaavoituksessa huomioon otettavaksi on saapunut seuraava mielipide:

Mielipide, dnro 12039-2017, Saarni Yhtiöt Oy, Skanssin Kauppatalo Oy, Kauppakeskus Skanssi Oy, Almago Group Oy: Pyydämme kiinnittämään kaavoituksen liikennesuunnittelussa erityistä huomiota siihen, että Skanssin alue olisi eri suunnista helposti saavutettavissa ja alueen sisäinen liikenne myös olisi sujuvaa, turvallisuutta unohtamatta.

Väyliä on varattava joukkoliikenteelle, kevyelle liikenteelle ja autoliikenteelle. Liikkumisen tavat tulevat monipuolistumaan tulevaisuudessa niin, että kulkuväylille on varattava paljon enemmän tilaa, kuin mihin on totuttu. Erityisesti kevyempi liikenne monipuolistuu, kun polkupyörien lisäksi mukaan tulevat sähköavusteiset polkupyörät, potkulaudat, päällä seisottavat kaksipyöräiset, mopot, mönkijät, hyrrävoimalla pystyssä pysyvät sähköskootterit jne. Näillä välineillä ei ole turvallista liikkua autojen seassa eikä jalankulkijoiden joukossa, joten uusia kaistoja ja väyliä tarvitaan.

Henkilöautot tulevat muuttumaan sähkökäyttöisiksi ja käyttäjät eivät välttämättä enää omista niitä, vaan ne voivat olla yhteiskäyttöautoja, kuten Skanssin suunnittelun kehityspalavereissakin on pidetty mahdollisena. Henkilöautojen lukumäärä voi vähentyä, mutta entistä enemmän ne tarvitsevat katutilaa, koska ne eivät enää seiso käyttämättöminä pihuille pysäköitynä, vaan ovat liikkeellä kaduilla yhteiskäyttäjien tiiviissä käytössä.

Tämän lisäksi julkista liikennettä mahdollisesti hoidetaan lähialueilla liikennöivillä pienillä robottibusseilla, jotka hoitavat joukkoliikenteen syöttöliikennettä ja niidenkin erityisvaatimukset katuverkolle tulisi huomioida.

Monipuolisten liikennevaihtoehtojen valintojen mahdollistamiseksi pidämme tärkeänä, että Skanssin alueelta toteutetaan monipuolinen liikenneyhteys myös nyt rakenteilla olevan Haritun puistotien liittymän kautta Uudenmaantielle ja siitä mahdollisesti edelleen Pyhän Katariinan tielle Kaarinaan.

Haritun puistotien liittymän ja Skanssin kauppakeskuksen välinen yhteys on esitetty myös lainvoimaisessa osayleiskaavassa (liite 1). Yleissuunnitelmakartassa on oranssilla esitetty kaksi eri vaihtoehtoa mahdollisista reittivalinnoista (liite 2).



Kuva 27 Otteet mielipiteen liitteistä 1 (vasemmalla) ja 2 (oikealla).

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: Kaupunginhallitus hyväksyi Skanssin yleissuunnitelman ohjeellisena yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen pohjaksi 13.10.2014 (§ 392). Skanssin yleissuunnitelma poikkeaa voimassa olevasta osayleiskaavasta olennaisesti tehokkuutensa ja liikennejärjestelyjensä osalta. Liikennejärjestelyissä voimassa olevasta osayleiskaavasta poikkeavaa on joukkoliikennedyteiden sijainti alueen itäosassa sekä se, että Skanssin yleissuunnitelmassa ei osoiteta Skanssin itäosan läpi pohjois-eteläsuunnassa ajoneuvoliikennettä. Ratkaisulla tavoitellaan mahdollisimman vähäistä läpiajoliikennettä, joka parantaa liikenneturvallisuutta, kasvattaa joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn kulkutapaosuutta sekä vähentää henkilöajoneuvoliikenteen kulkutapaosuutta. Alueen yleiskaava päivitetään Turun yleiskaava 2029 yhteydessä.

Kävely- ja pyöräilyreitit kulkevat Skanssin keskuspuiston läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Lisäksi Skanssinkadun ja suunnitteilla olevan Vallikadun laidassa on yhdistetty kävely- ja pyörätie. Joukkoliikenteen osalta Skanssin liikenne- ja ratkaisun perustuu Skanssin alueen itäosan läpi kulkevaan joukkoliikenteen laatuikäytävään. Asemakaavoituksen yhteydessä katujen leveyksissä varaudutaan raitiotielinjaan sekä siihen, että kävely ja pyöräily voidaan tarvittaessa tulevaisuudessa erottaa toisistaan. Liikenneturvallisuuden kannalta keskeisiä ratkaisuja on tärkeimpien kävely- ja pyöräilyreittien tuominen Skanssin lähivirkistysalueille kadun varren sijasta sekä Skanssin itäosan läpi kulkevan kadun rauhoittaminen läpiajolta henkilöajoneuvoliikenteen osalta. Henkilöajoneuvot Skanssin eteläosista Turun keskustan ja Skanssin kauppakeskuksen suuntaan sekä vastaavasti ajoneuvoliikenne Skanssin Vallikadun varrelta Kaarinan suuntaan ohjataan myös tulevaisuudessa nykyisen järjestelyn mukaisesti Uudenmaantien kautta.

4.6 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Kaavaehdotuksesta annettiin 5 kpl lausuntoja. Alla on esitetty vain otteita annetuista lausunnoista. Kokonaiset lausunnot ja vastineet on esitetty materiaalissa *Vastineluettelo, Skanssin keskuspuisto, Taina Riekkinen 7.5.2018*.

Lausunto, Sivistystoimiala: Sivistystoimiala puoltaa kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: Merkitään tiedoksi.

Lausunto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos: "-- Pelastuslaitos esittää, että kaavaan merkitään ohjeellinen ajoyhteys autopaikkojen kortteli-alueille, toimintoihin mihin ei ole suoraa liittymää kadulta tai muulta tiestöltä (esim. lähipalvelujen korttelialueelle).--"

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: Ajoyhteys LPA-1 -katualueelta LPA-1 alueen kautta PL-1 ja AK-1 korttelialueille on varmistettu nuolimerkinnällä "Ajo korttelialueen rajan yli sallittava". Kaavaehdotukseen on lisätty ajoyhteiden ohjeellinen sijainti merkinnän selkeyttämiseksi.

Lausunto, Museopalvelut: "--Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa "Skanssin keskuspuiston" 26.1.2018 päiväystä asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotuksesta."

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: *Merkitään tiedoksi.*

Lausunto, ELY-keskus: "-- ELY-keskus pitää asemakaavaehdotuksen ratkaisua hyvänä ja katsoo, että poikkeaminen yleiskaavasta on asianmukaisesti perusteltu ja yleiskaavatilanne on siten otettu riittävästi huomioon. Eteläosan suunnittelu laajaksi puistoalueeksi tukee Skanssin muodostumista hyväksi asuinalueeksi ja ympäristöksi. --"

-- Kaariningon pohjavesialueen itäreunalla paineellisen pohjaveden alueella kaavaehdotuksen mahdollistamaan rakentamiseen liittyy pohjaveden purkautumisen, pohjaveden pinnan alenemisen, pohjaveden laadun heikentymisen ja maaperän hydraulisen murtuman riski. Kaavassa pohjavesialueelle esitettyjen rakennusten, maarakenteiden ja kuivatusjärjestelyjen toteuttamiskelpoisuus jää tältä osin epäselväksi, kun paineellisen pohjaveden alueella savikerroksen puhkaiseminen on kielletty, rakenteita ei saa ulottaa lähelle pohjaveden pinnantasoa eikä rakentamisella saa aiheuttaa pohjavesialueella pohjaveden painetasoa alenemista.

Ehdotuksessa kielletään kellareiden rakentaminen. Kaavassa on hyvä myös täsmentää, että pihakannen pi-1 alle tuleva autopaikkojen ja muu rakentaminen toteutetaan maan tasalle yms., jolloin niiden toteutus ei edellytä syvää kaivuuta pohjavesialueella.

Pohjavesialueen kaavamääräyksissä (pv) on todettu, että ennen valitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ELY-keskukselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Yleisluonteista kaavamääräystä olisi tarpeen täydentää lisäksi siten, että ELYn lausuntopyynnön tarve ja vesilain mukaisen luvanvaraisuuden arvioinnin tarve tulee ottaa huomioon erityisesti pohjavesialueelle kaavassa suunniteltujen kerrostaloalueiden, lähipalvelualueiden, pysäköintialueiden, hulevesijärjestelmien ja puhdistuskosteikon tarkemman suunnittelun ja hyväksyntämenettelyn yhteydessä. --"

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: *On hyvä painottaa, että maanalainen rakentaminen on kiellettyä myös pihakannen osalta. Pi-1 alueen kaavamääräystekstiä on tarkistettu ELY-keskuksen ehdottamalla tavalla. ELYn lausuntopyynnön tarve ja vesilain mukaisen luvanvaraisuuden arvioinnin tarve koskee erityisesti lausunnossa mainittuja alueita. Pohjavesialueen kaavamääräystekstiä on tarkistettu ELY-keskuksen ehdottamalla tavalla.*

Lausunto, Turun Vesihuolto Oy: Kortteleiden liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Skanssinkadulla.

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: *Merkitään tiedoksi.*

4.7 Kaavaehdotuksesta jätetyt muistutukset

Kaavaehdotuksesta jätettiin 1 kpl muistutuksia.

Muistutus, Saarni Yhtiöt Oy, Skanssin Kauppatalo Oy:

Skanssin tulevat liikenneyhteydet

Olemme yhdessä Skanssin Kauppakeskus Oy:n ja Almaco Group Oy:n kanssa 27.10.2017 esittäneet tavoitteita monipuolisen liikenneratkaisun turvaamiseksi Skanssin alueelle. Tavoitteemme on turvallinen ja viihtyisä elinympäristö ja samalla Skanssin alueen yritysten hyvien toimintaedellytysten turvaaminen. Nähtävillä olevassa Keskuspuiston kaavaluonnoksessa esittämienne näkemyksiä ei ole huomioitu.

Vaadimme, että ainakin Haritun Puistotien liittymän ja Skanssin välinen ajoyhteys osoitetaan joko Vallikadun kautta tai kh:n Skanssin maankäytön yleissuunnitelmassa 30.7.2015 esitetyn reservialueiden ajoreitin kautta jatkamaan Skanssinkadulle.

Perustamme vaatimuksemme seuraaviin seikkoihin:

- Kaupungin kanssa käymiimme neuvotteluihin ja asemakaavaan A 14/1968, jonka toteutumiseen meillä oli syy luottaa tehdessämme investointipäätöstämme v. 1983 LIITE Y 1

- Kaupungin kanssa käytyihin neuvotteluihin ja niiden perusteella hyväksymäämme oikeusvaikutteiseen, 16.4.2005 vahvistuneeseen osayleiskaavaan, jossa ajoyhteys Skanssiin esitettiin suunnilleen Vallikadun reittiä. LIITE Y 2

- Kaupungin kanssa käytyihin neuvotteluihin ja 8.11.2008 vahvistuneeseen asemakaavaan, jossa ajoyhteys Skanssiin esitettiin etelä-pohjoissuuntaisen ja sen jatkeena länsi-itä suuntaisen Vallikadun kautta Haritun Puistotien liittymään. LIITE Y 3

- Kh:n päätökseen 16.10.2014 siitä, että ajoyhteyden tekemisen mahdollisuus Haritun Puistotien liittymään on säilytettävä. LIITE Y 4

- ELY-keskuksen ja Kaarinan kaupungin Kaarinan läntisen ohitustien ja Kaarinan osayleiskaavan valmistelun yhteydessä teettämiin liikenneselvityksiin (LIVI hyväksymispäätös 21.9.2017)

Muihin liikennemäärien kasvua ennakoiviin liikenne-ennusteisiin, jotka huomioivat mm. Skanssin alueen väestönkasvun ja Sorttamäen tulevan sillan aiheuttaman liikennemäärien kasvun ja johtavat Skarppakullantien ja Eteläkaaren/Uudenmaantien/ Sorakadun risteysten ruuhkautumiseen. LIITE Y 5 ja Y 5 B

Meille on myös luvattu, että Haritun Puistotien liittymän ja Skanssin välisen yhteyden reitti ratkaistaan Skanssin Keskuspuiston asemakaavoittamisen yhteydessä. Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus mielipiteeseemme dnro 12039-2017 ei vastaa sitä, mitä meille on luvattu. Vastaus ei myöskään mitenkään huomioi sitä, että kh nimenomaan muutti esittelijän päätösehdotusta ja päätti, että läpiajon mahdollisuus on säilytettävä.

Päätöksen on virheellisesti väitetty tarkoittavan joukkoliikenteen läpiajoa Piispanristin liittymään. Tämä väittäjä ei kuitenkaan päätökseen osallistuneiden, eikä muidenkaan tosiasioiden perusteella pidä paikkaansa. Joukkoliikenteen läpiajo Piispanristin suuntaan oli esitetty jo alkuperäisessä kh:n yleissuunnitelmassa, joten joukkoliikenteen tähden tekstimuutosta ei olisi tarvinnut tehdä. Se tehtiin, jotta säilyy muulle liikenteelle mahdollisuus ajaa Haritun Puistotien liittymän ja Skanssin väliä.

Vaadimme, että Skanssin kaavoitusta ei jatketa niin, että kaavoitus on ristiriidassa niiden liikenneyhteyksien kanssa, jotka meille lainvoimaisessa asemakaavassa ja oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on osoitettu, tai että meille osoitetaan joku muu reitti Skanssiin ja Skanssista, jonka voimme hyväksyä. Jos sitä ei muutoin voida pitävästi osoittaa, on kaavan aluerajausta laajennettava niin, että se on mahdollista.

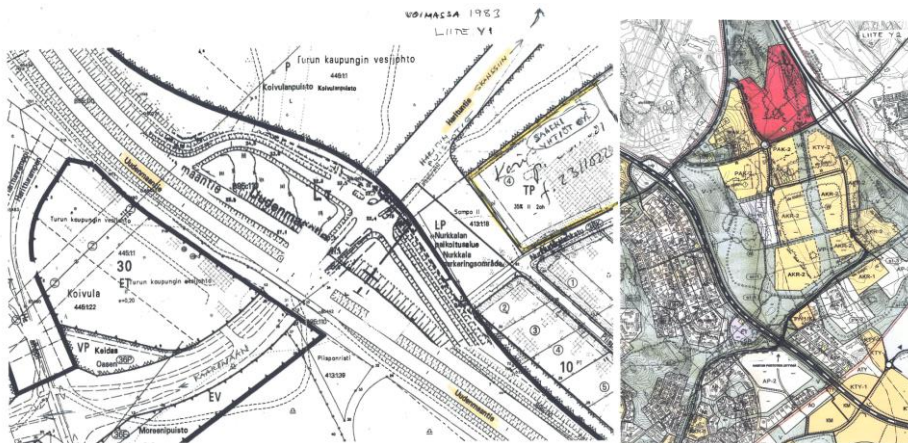
Yhteys Uudenmaantien kautta

Kaavoittajan vastauksessaan ehdottamaa reittiä, Skanssista Sorakadun kautta Skarppakullantielle, Skarppakullantietä Uudenmaantien liikennevalojen kautta Eteläkaarelle, siitä ramppia pitkin Uudenmaantielle ja sieltä Haritun Puistotien liikennevalojen kautta Nurkkalankadulle, ei voida pitää kohtuullisena liikenneteknisesti eikä ekologisesti.

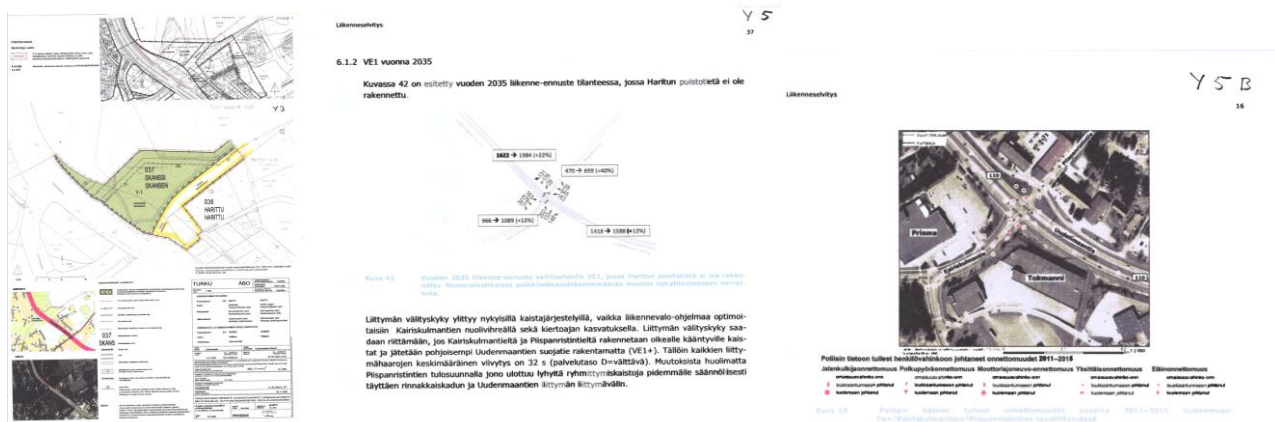
Tutustuttuaan Kaarinan läntisen ohikulkutien, Piispanristin alueen, Uudenmaantien, Skarppakullantien ja Eteläkaaren liikenne-ennusteisiin sinä ajankohtana, kun Sorttamäen silta on valmistunut, ei vastuullinen liikennesuunnittelu voi ehdottaa Skanssin ja Haritun Puistotien liittymän väliseksi yhteydeksi yllä mainittua, kun tutkimusten mukaan Uudenmaantien ja sen lähiristeysten ruuhkia pitäisi nimenomaan purkaa Haritun Puistotien liittymän avulla.

Liikennesuunnittelun nykyäkemyksen mukaan Skanssin alue on oleellisesti liian suuri jätettäväksi ilman läpiajoa pohjois-eteläsuunnassa. "Pussinperä" aiheuttaisi merkittävän määrän alueen sisäistä edestakaisin ajoa ja ruuhkauttaisi Skarppakullantien risteyskohtia.

Rakentamalla yksi- kaksi pohjois-eteläsuuntaista läpiajettavaa kokoojakatua ja niiltä länsi-itä-suuntaiset tonttikadut, on saavutettavissa hehtaarien kokoisia kortteleita, joissa ei ole autoliikenteen läpiajoa.



Kuva 28 Ote muistutuksen liitteistä Y1 (vasemmalla) ja Y2.



Kuva 29 Ote muistutuksen liitteistä Y3 (vasemmalla), Y5 ja Y5b.

Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen vastaus: Turun kaupungin kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus palvelualueen näkemyksen mukaan Skanssin keskuspuiston kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö ei estä läpikulkua alueella siten, ettei läpikulkua voida tarvittaessa tulevaisuudessa järjestää.

4.8 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen on lausuntojen perusteella tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartalle, eteläisemmälle LPA-1 alueelle on merkitty ohjeellinen ajoyhteys kaavamerkinnällä "ajo"
- kaavamääräykseen on lisätty asemakaavamääräys "ajo - sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys."
- Pi-1 alueen kaavamääräystä on tarkennettu koskemaan nimenomaisesti maanpäällistä pihakantaa
- pohjavesialueen merkintää on muutettu muotoon: "-- ELY-keskuksen lausuntopyynnön tarve ja vesilain mukaisen luvanvaraisuuden arvioinnin tarve tulee ottaa huomioon erityisesti pohjavesialueelle kaavassa suunniteltujen korttelialueiden, hulevesijärjestelmien ja puhdistuskosteikon tarkemman suunnittelun ja hyväksyntämenettelyn yhteydessä."

Kaavaehdotukseen on teknisenä tarkistuksena tehty seuraavat muutokset:

- PL-1 korttelialueen määräystekstiin on lisätty määräys "Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita."
- PL-1 korttelialueelle on lisätty määräys hule-100
- AK-1 korttelialueen määräystekstistä on poistettu lause "Taideteoksia voidaan toteuttaa ympäristötaiteen keinoin".

5 ASEMAKAAVA

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan Skanssinkadun päähän korttelialue neljälle neljä-viisikerroksisille asuinkerrostalolle ja korttelialue yhdelle kolmekerroksiselle lähipalvelurakennukselle. Asuinkerrostaloille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7800 k-m² ja lähipalvelurakennukselle 1200 k-m². Alueelle tulee arviolta 150 asukasta. Autojen pysäköinnille osoitetaan kaksi korttelialuetta.

Kaavalla muodostuu laaja yhtenäinen puisto/lähivirkistysalue, alueen sisäiset tärkeimmät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, Skanssinkadun katualuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Asemakaavaan on merkitty pohjavesialue sekä sähkölinja. Asuin-, lähipalvelu- ja autopaikkakorttelissa ohjataan hulevesien käsittelyä hule-100 -määräyksellä.

hule-100 Tonteille on laadittava suunnitelma, joissa osoitetaan hulevesien keräämisen, imeyttämisen, viivyttämisen ja pois johtamisen rakenteet ja mitoitus. Hulevesijärjestelmien osalta yhteisjärjestelyt korttelialueiden ja tonttien välillä ovat sallittuja.

Pohjaveden muodostumisalueella hulevesien imeytymistä maaperään tulee edesauttaa vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla. Vettäläpäisemättömillä pinnoilla muodostuvat puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee imeyttää maaperään. LPA-korttelialueella syntyvät hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita. Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Vettäläpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla, jonka jälkeen ne johdetaan alueelliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tilavuus on 1 m³/100 m² vettäläpäisemätöntä pintaa. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyssjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

5.1 Puistot ja lähivirkistysalueet

Pohjoisosalle on osoitettu kaavamerkintä puisto (VP), eteläosalle urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1). Kaavaan on osoitettu alueelliselle hulevesijärjestelmälle sekä vesien puhdistuskosteikolle varatut alueet, alueen läpi kulkevia ulkoilureittejä, pelikenttä, palstaviljelyalue sekä koulun piha-alueita. Keskeisimmät kaavamerkinnät on kuvattu alla.

VP Puisto.

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle voidaan rakentaa urheilu- ja virkistystarkoituksia palvelevia rakennuksia ja rakennelmia siten, että yksittäisen rakennuksen koko on enintään 50 m².

pi-2 Sijainniltaan ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa koulun pihatoimintoja.

vu-1 Sijainniltaan ohjeellinen pelikentäksi varattu alueen osa.

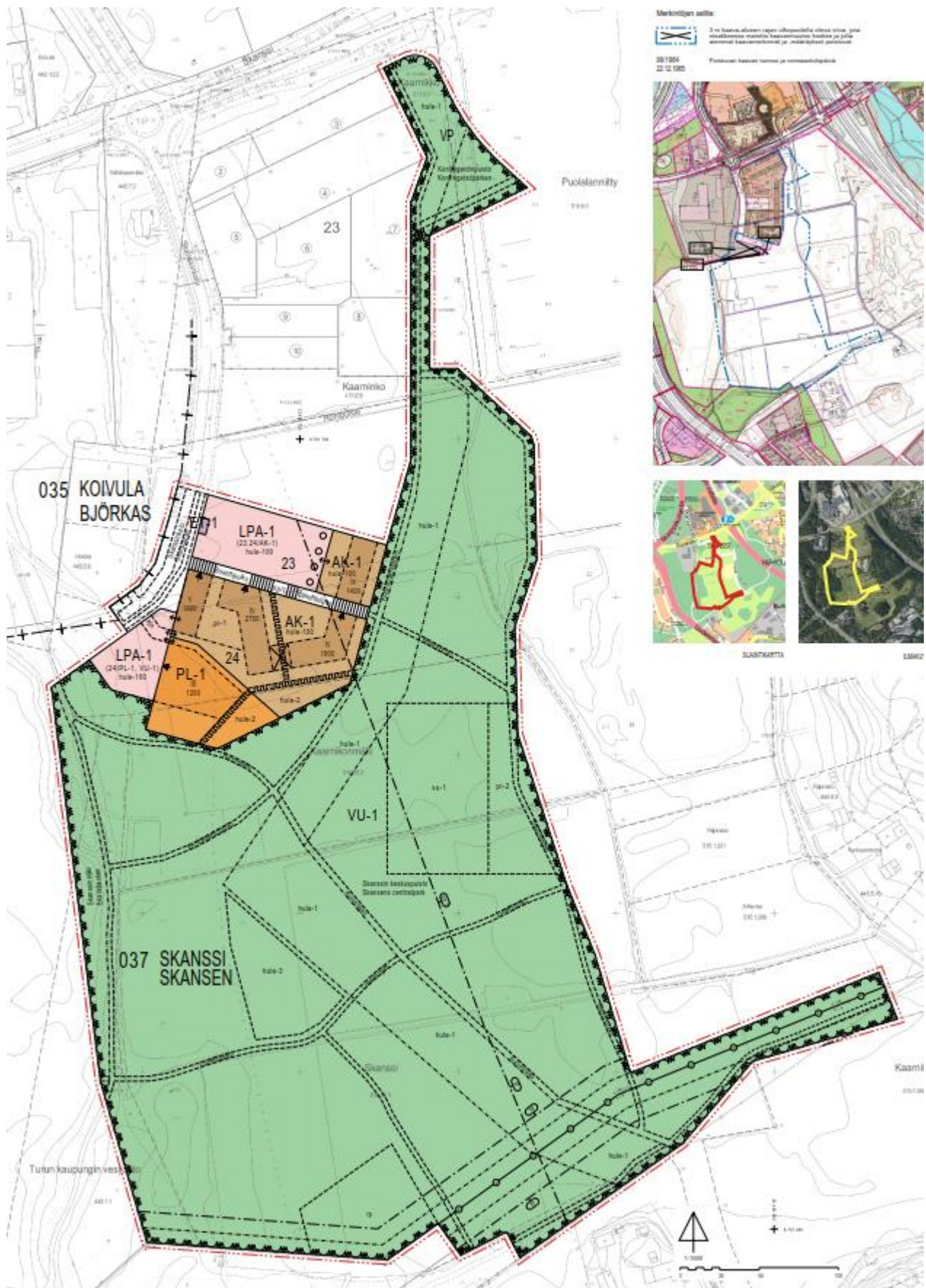
rp Sijainniltaan ohjeellinen palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.

hule -1 Alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään kortteleiden sekä yleistenalueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein.

hule-3 Sijainniltaan ohjeellinen vesien puhdistuskosteikolle varattu alue.

5.2 Katualue

Kaavassa osoitetaan katualuetta Skanssinkadun päähän sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu Bonettipolku, jolla tontille ajo on sallittu ja jolle tulee sijoittaa hulevesipainanne.



Kuva 30 Ote kaavakartasta. Suurin osa kaava-alueesta osoitetaan puistoksi (VP) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU-1). Skanssinkadun päähän osoitetaan korttelialuetta asuinkeuhkaloille (AK-1), lähipalveluille (PL-1) sekä autopaikoille (LPA-1).

5.3 Asuinkerrostalojen korttelialue

Skanssinkadun päähän osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1). Asuinkerrostaloille on osoitettu neljä rakennusala ja yhteensä 7800 k-m² rakennusoikeutta. Tonttijako laaditaan erillisenä kaavan tultua voimaan. Rakennusala-kohtaiset rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 1400 m² – 2700 m². Korttelialueiden pinta-alat ovat noin 6900 m² ja 1440 m² ja tehokkuus noin $e_t 0,96$.

Rakennukset ovat kolmesta viiteen kerrokseen korkeita ja ne muodostavat rakennusten väliin pihvoja, jotka avautuvat puistoon tai yhdistyvät siihen reittien kautta. Pysäköinti on keskitetty pihakannen alle ja LPA-1 pysäköintialueelle. Kerrostaloissa tulee järjestää hyvät edellytykset pyöräilylle ja sähköiselle liikenteelle; tilojen ja autojen yhteiskäytölle sekä uusille palveluille. Palveluteisellä tarkoitetaan tilaa, johon on erilliset käynnit rakennuksen eteisestä ja ulkotiloista, mikä mahdollistaa esimerkiksi palveluautomaattien sijoittamisen palveluteiseen.

Keskeisimmät kaavamerkinnot on kuvattu alla.

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa myös palveluasuntoja. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä päiväkodin. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilat saavat liittyä yläpuoliseen asuntoon.

Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita. Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Katuun rajautuvasta ensimmäisen kerroksen julkisivuikkunapinnasta on oltava vähintään 30 % ikkunapinta-alaa. Ilmanvaihtokonehuoneet on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä. Katualueelle ei saa ulottua portaita tms. rakenteita. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja.

Korttelissa on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen, huoltoliikenteen, jätteiden keräily ja hulevesien johtamisen järjestämiseksi. Tontin rajalle voidaan jättää palomuuuri rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Asukkaiden yhteiskäyttöön rakennettavia tiloja tulee olla vähintään 1,5 % rakennettavasta kerrosalasta, kuitenkin vähintään 1 talosauna /30 asuntoa ja 2 talopesulaa /kortteli. Kerrostaloihin on rakennettava palveluteiset. Yhteiskäyttöistä sähköautoa varten tulee olla järjestettävissä esteetön pysäköintipaikka korttelin 24 rakennusten ensimmäisestä kerroksesta tai pihakannen alta.

Rakennusoikeus

Sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Merkittyä **rakennusoikeutta ylittäen** saa rakentaa:

- autopaikat rakennusten ensimmäisessä kerroksessa
- autopaikat, varastointitilaa, väestönsuojia ja teknisiä tiloja pihakannen alla
- ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa
- liike- ja toimistotilat kadun varrella, ylitys enintään 40 m²/tontti

Merkittyä **rakennusoikeutta ja kerroslukua ylittäen** saa rakentaa:

- kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä talosaunoja, viherhuoneita, kuntosalin sekä muita harrastustiloja asuinrakennusten ylimpiin kerroksiin

Merkittyä **rakennusoikeutta ja rakennusala ylittäen** saa rakentaa:

- yhteiskäyttöön tulevat jätehuoneet, harrastus- ja kerhotilat, kasvihuoneet, polkupyörien varasto- ja huoltotilat sekä pihasaunan pihan tasolla ja pihakannella

Ulko-oleskelutilat

Pihojen tulee olla vehreitä ja hyötyviljelyä tulee edistää. Tontteja ei saa aidata. Asemapiirustuksessa tulee esittää ulkotilojen liittyminen ympäröivän puiston ja katujen rakennussuunnitelmiin. Ulkotilat tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät luontevasti ympäröiviin katu- ja puistoalueisiin.

Ympäristötaide

Taide tulee liittää rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen. Taideteoksia voidaan toteuttaa ympäristötaiteen keinoin.

Pysäköinti

- autopaikat: 1 ap/100 k-m², päiväkodille 1 ap/ 60 k-m²
- vieraspaikat: 1 ap/10 asuntoa
- polkupyöräpaikat: 2 pp/asunto ja 1 pp/150 liike- toimisto- tai päiväkotik-m²

Pysäköintiä mitoittaa 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattu kerrosala.

Autopaikat tulee sijoittaa pi-1 pihakannen alle, rakennusten ensimmäisiin kerroksiin ja tai LPA-1 -alueelle. Vieraspaikat tulee merkitä, mutta muiden autopaikkojen tulee olla nimeämättömiä. Vähintään 4 kpl autopaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50 % autopaikoista osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa lukittavaan, säältä suojattuun ja helposti saavutettavaan tilaan. Polkupyörien kunnostukseen ja pesuun tulee varata tilat.

Mikäli kauppakirjassa tai maanvuokrasopimuksessa sitoudutaan yhteiskäyttöautojärjestelyyn, jossa asukkaille järjestetään mahdollisuus yhteiskäyttöautoon korttelin alueella, autopaikkoja voidaan vähentää 9 autopaikkaa /yhteiskäyttöauto, yhteensä korkeintaan 20 % autopaikkamääräyksestä.

Valtion pitkäaikaisella korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen osalta autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.

Energiahuolto

Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian pientuotantoa tulee suosia.

- pi-1 Alueen osa, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että
- autopaikat sijoitetaan kannen alle ja rakennusten ensimmäisiin kerroksiin
 - kannen päällä sijaitsevasta pinta-alasta on oltava vähintään 30 % istutettua aluetta, kivipuutarhaa tai hyönteishotellille ja hyötyviljelylle varattua aluetta
 - pihakannen tulee kestää pelastusteiden osalta raskaan pelastusajoneuvon paino
 - piha-alue tulee suunnitella yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta
 - piha-alueelle saa sijoittaa korttelialueen yhteiskäytössä olevan pihasaunan
- hule-2 Sijainniltaan ohjeellinen korttelin sisäiselle hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään korttelialueen hulevesiä ennen niiden johtamista hule-1 alueen järjestelmään.

5.4 Lähipalvelurakennusten korttelialue

Skanssinkadun päähän osoitetaan lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL-1).

Lähipalvelurakennuksille on osoitettu yksi rakennusala ja 1200 k-m² uutta rakennusoikeutta. Tontti on tarkoitettu ensisijaisesti päiväkotia varten. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelin pinta-ala on noin 3400 m² ja tehokkuus e_t 0,35. Keskeisimmät kaavamerkinnot on kuvattu alla.

PL-1 Lähipalvelurakennusten korttelialue

Rakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Korttelissa on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely huoltoliikenteen ja hulevesien johtamisen järjestämiseksi. Ilmanvaihtokonehuoneet on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Ympäristötaide

Taide tulee liittää rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen.

Ulko-oleskelutilat

Pihan tulee olla vihreä. Päiväkodin leikkipihan riittävästä varjostuksesta tulee huolehtia. Pihaan saa sijoittaa viljelylaatikoita ja ulko-opetusluokan. Rakennusluvassa tulee esittää ulkotilojen liittyminen ympäröivien puistoalueiden rakennussuunnitelmiin.

Pysäköinti

- autopaikat: 1 ap/100 k-m², päiväkodille 1 ap/ 60 k-m²

- polkupyörät: 2 pp/100 k-m²

Autopaikkoja mitoitetaan 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattu kerrosala.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Autopaikat tulee sijoittaa LPA-1 -alueelle. Polkupyöräpaikoista 50 % tulee sijoittaa rakennuksiin, piharakennuksiin tai katoksiin.

Energiahuolto

Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian pientuotantoa tulee suosia.

hule-2

Sijainniltaan ohjeellinen korttelin sisäiselle hulevesijärjestelmälle varattu alue, jonka kautta johdetaan ja jossa viivytetään korttelialueen hulevesiä, ennen niiden johtamista hule-1 alueen järjestelmään.

5.5 Autopaikkojen korttelialue

Autopaikoille on osoitettu kaksi korttelialuetta asuinkerrostalojen, lähipalvelurakennusten sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen pysäköinnille.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue.

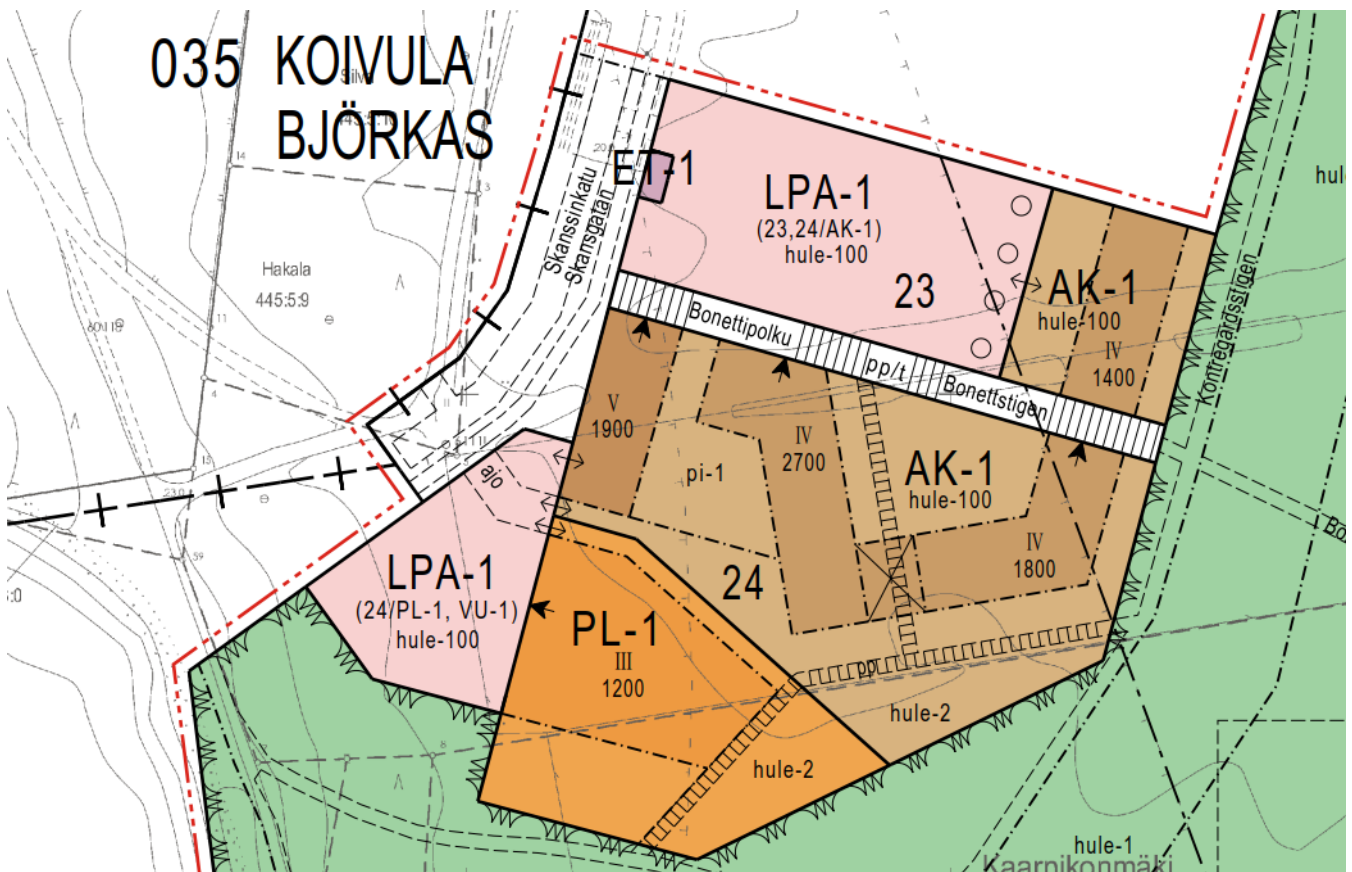
Autopaikkojen kohdalla on käytettävä pintamateriaalina nurmikiveä. Korttelialuetta tulee jäsenellä istutuksin ja puurivein. Rakennusten katot on toteutettava viherkattoina ja rakennusten julkisivuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelissa on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestelyt ajoyhteyksien, autopaikkojen, huoltoliikenteen, jätteiden keräily ja hulevesien johtamisen ja viivyttämisen järjestämiseksi.

Korttelialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Asemapiirustuksessa tulee esittää liittyminen ympäröivien katujen rakennussuunnitelmiin. Alue tulee toteuttaa siten, että se liittyy luontevasti ympäröiviin katualueisiin.

Ympäristötaide

Taide tulee liittää rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen.

(23,24/AK-1) Suluissa olevat merkinnät osoittavat korttelit tai alueet, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.



Kuva 31 Ote asemakaavakartasta Skanssinkadun päädyn kortteleiden osalta.

5.6 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Korttelialue on tarkoitettu 25 k-m² suuruista muuntamoita varten. Alueelle saa muuntamon lisäksi sijoittaa enintään 25 k-m² suuruisen siirrettävissä olevan yhteiskäyttö- ja infopisteen. Yhteiskäyttö- ja infopisteessä voidaan tuottaa Skanssin tavoitteiden toteutumista tukevia palveluita, kuten kaupunginosan yhteiskäytössä olevien sähköavusteisten kulkuneuvojen säilytystä ja latausta.

5.7 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan alue säilyy rakentamattomana ja osa alueesta toteutetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti pienteollisuusalueena.

Asemakaavan keskeisimmät vaikutukset liittyvät yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan; luontoon ja luonnonympäristöön sekä terveellisyteen ja viihtyisyyteen.

5.7.1 Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Alue muuttuu peltoaukeasta asuinalueeksi, jolla on myös lähipalvelutoimintoja, sekä rakennetuksi puistoalueeksi. Alueen rakentuminen täydentää yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen.

5.7.2 Lähiympäristöön

Uudisrakentaminen tukeutuu rakennettuun ja laajennettavaan katuverkkoon sekä olemassa olevaan joukkoliikennejärjestelmään sekä kaupallisiin palveluihin. Alueelle syntyvät lähipalvelut ja virkistysalue palvelevat myös suunnittelualueen lähiympäristöä.

5.7.3 Asumiseen ja työpaikkoihin

Rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita noin 140 henkeä (mitoitusluku yksi asukas 50 k-m² kohti). Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin mahdollisesti sijoittuva liike- ja toimistotila sekä Skanssinkadun päähän toteutettava päiväkotitai muu lähipalvelu tuovat alueelle työpaikkoja.

5.7.4 Liikenteeseen

Uudet asukkaat sekä lähipalvelut lisäävät joukkoliikenteen käyttäjiä, jalankulkua, pyöräilyä sekä ajoneuvoliikennettä alueella. Kerrostalokortteleiden liikenne tukeutuu vahvasti olemassa olevaan joukkoliikennejärjestelmään, jonka lähimmät pysäkit sijaitsevat alle 400 m etäisyydellä kerrostaloista.

5.7.5 Luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella muodostuvien hulevesien määrä lisääntyy. Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma jonka mukaisesti puiston kaavamerkintöjä on muokattu. Hulevesien osalta pyritään noudattamaan periaatetta jonka mukaan puolet kiinteistön hulevesien viivytyksestä järjestetään kiinteistön alueella ja puolet alueen virkistysalueilla. Puiston läpi kulkee hulevesiuoma, joka viivyttää alueella syntyviä hulevesiä ja johtaa ne hallitusti kohti Jaaninojan kaupunkipuroa. Asuin- ja lähipalvelukorttelien kaavamääräyksillä ja tilavarauksilla sekä yleisten alueiden hulevesirakenteilla hillitään hulevesien negatiivisia vaikutuksia maaperään ja vesistöön.

Osa suunnittelualueesta sijaitsee määritetyllä pohjaveden muodostumisalueella. Maaperäselvitysten mukaan alue, jolle osoitetaan rakentamista, on maaperältään pääasiassa savea. Alueella kuitenkin saattaa sijaita kohtia, joka nykytilassa läpäisee vettä ja joiden kautta imeytyy vettä pohjavesivarantoon. Rakentaminen voi näillä kohdilla vähentää muodostuvan pohjaveden määrää. Tämän vuoksi kaavamääräyksellä ohjataan, että katoilta ja muilta puhtailta pinnoilta kerättävät vedet tulee pyrkiä imeyttämään maaperään, jolloin vaikutukset pohjaveden muodostumiseen jäävät pienemmiksi. Pysäköintialueilta kerättävät vedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Tällä varmistetaan, alueelle suunniteltu rakentaminen vaikuttaa pohjaveden laatuun.

Kaava-alueen arvokkaimmat luontokohteet ovat Skanssin harjualueen itäreunaan rajautuvat lehtometsiköt, joihin keskittyy monimuotoisin kasvillisuus ja lehtometsien pesimälinnusto. Nämä luontotyyppikohteet on osoitettu Skanssin hoitosuunnitelmassa, C5e Arvometsä: Kulttuurilehto ja C5i Arvometsä: Jalopuulehto/ Vanha pihapiiri. Hoitosuunnitelman tavoitteiden mukaan alueiden ominaispiirteet säilytetään. Vanhan pihapiirin puutarhakasvillisuuden osalta aluetta voidaan suunnitelmallisesti kehittää jalopuumetsikköluontotyyppi säilyttäen. Näiltä osin asemakaavan suorat vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi. Kaavan merkittävimmät vaikutukset kohdentuvat alueen keski- ja eteläosan nykyisille avoimille peltoalueille, joista varsinainen Skanssin keskuspuisto

rakentuu. Peltoalueet ovat hoitamattomina muotoutuneet niittymäisiksi, joiden pelto-ojien varteen on kasvanut pensaikkoa ja yksittäisiä puuryhmiä. Niittyjen pesimälinnuston pensaskertut, kiurut ja niittykirviset menettävät kaavan toteutumisen myötä elinympäristönsä. Vastapainoksi alueelle suunniteltu hulevesikosteikkojen, altaiden ja ojarakenteiden muodostama monimuotoinen puistokokonaisuus tarjoaa parhaimmassa tapauksessa elinympäristön ihmisen läsnäoloa sietävälle lintulajistolle sekä vesiympäristöön elinkierrossaan sitoutuneelle muulle eliölajistolle kuten hyönteisille. Peltoalueen niittykasvi- ja hyönteislajiston elinympäristöä voidaan säilyttää urheilu- ja virkistysrakenteiden ulkopuolisilla luonnontilaisen kaltaisina hoidettavilla viheralueilla. Skanssin puistosuunnitelmassa rakennettavaksi esitetyn viherympäristön merkitys kaupunkiluonnolle riippuu suurelta osin käytännön toteutustavoista.

5.7.6 Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot sijaitsevat alueen lähituntumassa Skanssinkadulla ja Itäkaarella. Puistoalueen läpi kulkeva viemäri ja sen siirto on huomioitava Skanssin kaupunginosan infrarakentamisen vaiheistuksessa. Alueen läpi kulkevan hulevesiuoman linjaus muuttuu ja kapasiteetti kasvaa.

5.7.7 Terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Kaavalla muodostetaan laaja puisto sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Osoitettavat reitit ja alueen sisäiset yhteydet tukevat jalankulkua ja pyöräilyä. Puisto lisää Skanssin merkitystä lähivirkistysalueena. Skanssin puistokokonaisuuteen muodostuu monipuolisesti erityyppisiä lähivirkistysalueita. Asuinrakennusten yhteyteen muodostetaan viihtyisiä ja suojaisia piha-alueita rakennusten sijoittelulla sekä sijoittamalla autopaikat omaan kortteliinsa ja kansirakenteen alle.

5.8 Yleiskaavallinen tarkastelu

Skanssin kaupunginosaan on Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen laadittu yleissuunnitelma. Skanssin kaupunginosan strategisen hankkeen käynnistyttyä Skanssin ja Piispanristin osayleiskaava on todettu tehokkuudeltaan riittämättömäksi tehokkaan joukkoliikenteen kannalta. Rakennettavuusselvityksen valmistuttua osayleiskaava on todettu myös pohjaolosuhteiltaan vaikeaksi ja kalliiksi toteuttaa. Tämän vuoksi Skanssin yleissuunnitelma poikkeaa osayleiskaavasta tehokkuutensa, liikennejärjestelyjensä ja aluerajausten osalta.

Nyt laadittava asemakaava on kaupunkirakenteeltaan Skanssin yleissuunnitelman mukainen. Laadittava asemakaava ja Skanssin yleissuunnitelma poikkeavat voimassa olevasta osayleiskaavasta tehokkuuden osalta. Myöskään osayleiskaavassa osoitettua joukkoliikenneyhteyttä ei toteuteta suunnittelualueen läpi, vaan se on Skanssin yleissuunnitelmassa osoitettu Skanssin alueen itäosaan.

Voimassa olevasta yleiskaavasta poikettaessa tulee varmistaa, että yleiskaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 39 §) asetetut tavoitteet täyttyvät. Yleiskaavan sisältövaatimuksia ovat yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen; rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Skanssin yleissuunnitelma täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset. Skanssin yleissuunnitelman eroavaisuudet voimassa olevasta yleiskaavasta tukevat erityisesti taloudellisuutta ja ekologista kestävyttä; mahdollisuuksia liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; mahdollisuuksia turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; maiseman ja luonnonvarojen vaalimista sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä.



Kuva 32 Ote Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavasta sekä Skanssin yleissuunnitelmasta. Ympyrällä on osoitettu alue, jolla nyt laadittava asemakaava keskeisesti eroaa yleiskaavasta. Heikon rakennettavuuden vuoksi osayleiskaavassa AKR-2 – alueeksi osoitettu alue toteutetaan lähivirkistysalueena ja sinisellä katkoviivalla osoitettu joukkoliikenneyhteys toteutetaan Skanssin itäosan katulinjassa.

5.9 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöstä ei aiheudu häiriöitä kaava-alueelle. Kaava-alueen läheisyydessä kalliomäen takana sijaitsee Helsingin valtatie ja harjumäen takana Uudenmaantie, joista ei kuitenkaan aiheudu merkittävää liikennemelua kaava-alueelle. Skanssinkadun ja Itäkaaren/Sorakadun risteyksessä sijaitsee Treston Oy:n tuotantolaitos. Laitokselle liikennöi raskasta liikennettä, jonka kääntöpiha on teollisuuslaitoksen omalla kiinteistöllä. Laitoksen toiminta on ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta eikä liikenteestä aiheudu merkittävää häiriötä suunnittelualueelle.

5.10 Nimistö

Skanssin nimistöä on käsitelty Turun kaupungin nimistötoimikunnassa neljällä vuosikymmenellä. Nimistötoimikunta on lähtenyt suunnittelussaan puolustuslinnaketta tarkoittavasta skanssi-sanasta, joka tässä tapauksessa viittaa historialliseen tietoon kaupungin suojaksi perustetusta puolustusrakenteesta. Venäläinen sotaväki varautui 1700-luvulla isovihan aikaan ruotsalaisen armeijan maihinnousuun Katariinanlaakson suunnasta. Tämän takia skanssi sijoittui kaupungin eteläpuolelle Uudellemaalle johtavan tien varrelle. Skanssin vahvistunut nimistö pohjautuu enimmäkseen historiallisen ajan puolustusrakenteisiin. Alueen suunnitelmat ovat muuttuneet lukuisia kertoja, ja ehdotetut nimet ovat voineet lopulta toteutua eri paikkaan kuin ehdotusten aikaisissa suunnitelmissa.

Nimistötoimikunta käsiteli asemakaavan nimistöä 14.11.2017 § 32 sekä 18.12.2017 § 39.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:

Bonettipolku	Bonettstigen
Kontregardinpolku	Kontregardsstigen
Kontregardinpuisto	Kontregardsparken
Kuriiripolku	Kurirstigen
Lunettipolku	Lunettstigen
Reduttipolku	Reduttstigen
Skanssin keskuspuisto	Skanssens centralpark
Skanssinkatu	Skansgatan
Skanssinmäki	Skansbacken

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan tultua voimaan laaditaan ja hyväksytään alueen katusuunnitelmat sekä puistosuunnitelma. Skanssinkadun päädyn sekä Bonettipolun kunnallistekniikan rakentaminen on tavoitteena aloittaa vuonna 2018, Skanssin puistoalueiden sekä leikki- ja liikuntapaikkojen rakentaminen käynnistyy vaiheittain vuodesta 2019 eteenpäin.

AK-1, PL-1 ja LPA-1 korttelialueille laaditaan erillinen tonttijako.

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

Turussa 26. päivänä tammikuuta 2018

Muutettu 7.5.2018 (lausunnot)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen