



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö



” U K K O K O T I ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 31/2015
Diaarionumero 13189-2014

SELOSTUS
15.3.2017
muutettu 24.5.2017 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä maaliskuuta 2017 päivättyä ja 24.5.2017 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **"Ukkokoti" (31/2015)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	25	25
Kadut:	Kutomonkatu (osa) Multavierunkatu (osa) Ukkokodinpolku (osa)	Väverigatan (del) Multavierugatan (del) Gubbhemsstigen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	25	25
Kadut:	Multavierunkatu (osa) Ukkokodinpolku (osa)	Multavierugatan (del) Gubbhemsstigen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: VI-25.-2 ja 3.

Asemakaavanmuutos on laadittu Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, Puolalankatu 5, 20100 Turku.

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi) / ehdotusvaihe
kaavoitusarkkitehti Iina Paasikivi / luonnosvaihe

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustassa Multavierunkadun, Nahkurinkadun, Kutomonkadun ja Parkinkentän rajaamalla alueella.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on ikääntyneille ihmisille tarkoitettujen palvelukeskusten laajentaminen, tonttijako sekä käyttötarkoituksen määrittely nykyisellä palvelukeskusten tontilla sijaitsevalle asuinkerrostalolle.

Asemakaavan muuttamisessa aloitteen tekijänä on Gubbhemmet i Åbo r.f. tontin 25.-1 77.05 % omistusosuudella.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- | | |
|---|---|
| 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.1.2016, muutettu 21.2.2017 |
| 2 | Asemakaavakartta 15.3.2017, muutettu 24.5.2017 |
| 3 | Tilastolomake 15.3.2017 |

1.5 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Kaavatilanne	9
3.2.2 Muut	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	12
4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet.....	14
4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset	17
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Gubnhemmet i Åbo r.f:n ja Asunto Oy Turun Parkinkartanon (valtakirja) asemakaavanmuutoshakemus 29.12.2014. Palvelutalon laajentamiseksi on ollut vireillä vuonna 2014 poikkeamishakemus, mutta tällöin kävi ilmeiseksi, että asia tulee ratkaista asemakaavanmuutoksella.

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu teki hakijan kanssa sopimuksen kaavan valmistelusta 5.1.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.1.2016 § 7. Vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 15.1.2016 päivätyllä kirjeellä. Kaava kuulutettiin vireille 30.1.2016. Vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2016 ja 2017.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 26.1.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 26.4.2016 § 116 asemakaavanmuutosluonnoksen pvm. 30.3.2016 laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavanmuutosehdotus 15.3.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot maaliskuussa 2017.

Nähtävillä 27.3.- 25.4.2017.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee yhtä korttelia VI-25 sekä korttelin kohdalla Multavierunkadun ja Ukkokodinpolun katualueita ja osaa Kutomonkadun katualuetta. Asemakaavanmuutoksella muodostetaan oma tontti Asunto Oy Turun Parkinkartanon asuinkerrostalolle Nahkurinkadun ja Kutomonkadun kulmaan. Entisen Ukkokodin eli Palvelutalo Wilénin tontti tältä osin pienenee, mutta sitä hieman laajennetaan Kutomonkadun ja Ukkokodinpolun kulmassa. Ukkokodin vanha kulttuurihistoriallisesti arvokas päärakennus ja maisemapiha suojellaan sekä mahdollistetaan palvelukeskuksen laajentaminen. Multavierunkatu korttelin kohdalla muutetaan pihakaduksi ja Ukkokodinpolku muutetaan kokonaan huoltoajon sallivaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Palvelutalon laajentamiseen voidaan ryhtyä kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Palvelutalolla on suunnitelmissa rakentaa laajennuksia eri vaiheissa.

Multavierunkadun katualue suunnitellaan pihakaduksi palvelemaan kadun eri puolilla olevia palvelukeskuksen yksiköitä ja helpottamaan polkupyöräilyn olosuhteita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

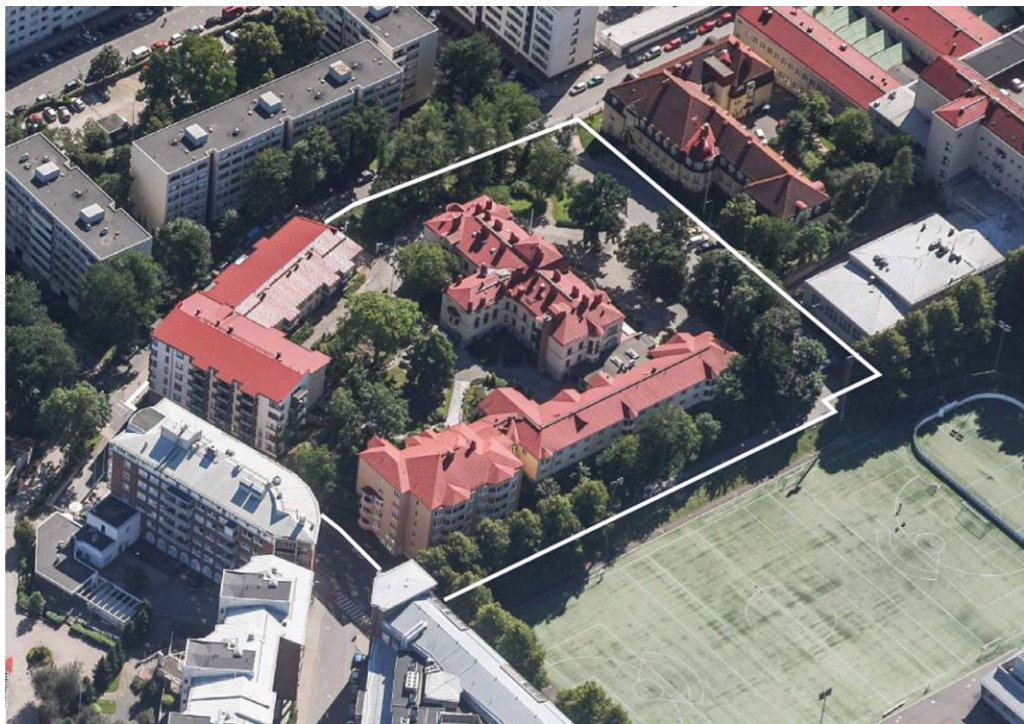
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Puustoisella mäellä ja Ukkokodinpolun reunalla sijaitsee Palvelutalo Wilén (ent. Ukkokoti) eri-ikäisine rakennuksineen sekä Nahkurinkadun ja Kutomonkadun kulmassa tavanomainen asuinkerrostalo.

Luoteessa suunnittelualueetta rajaa Parkinkenttä ja muissa ilmansuunnissa alue rajautuu rakennettuihin kortteleihin. Multavierunkadun toisella puolella on Parkinmäen palvelutalokompleksin kuuluva Candolinien palvelutalo ja ammatti-instituutin Aninkaisten koulutalon liittyviä rakennuksia. Kaakkoispuolella on 1970-luvulla rakennettu kerrostalokortteli ja koillispuolella Verkahovin palvelukeskus, palvelutalo Kutomokoti ja 1990-luvulla Aurajoen varteen rakennettu ns. Tervatorin kerrostaloalue.



Kuva 2. Viistoilmakuva etelästä. Asemakaavanmuutosalueen rajaus valkoisella. © Blom



Kuva 3. Viistoilmakuva pohjoisesta. Asemakaavanmuutosalueen rajaus valkoisella.
© Blom

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnontilaista ympäristöä suunnittelualueella ei ole, mutta kaupunkikuvassa tärkeän viihtyisyystekijän muodostaa Nahkurinkadun ja Multavierunkadun kulmaan 1900-luvun alkupuolella alunperin puuttomalle kukkulalle istutettu puusto. Istutusten lajivalikoima on perua puistorakentamisen kulttuurihistoriasta, joka antaa niille lisäarvoa. Samalla se lisää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja korttelialueen pihapuiston dendrologista kiinnostavuutta.

Maanpinta suunnittelualueella nousee Nahkurinkadun ja Kutomonkadun kulmasta tasolta n. +10 tontin keskelle tasolle n. +23. Kalliopinta on lähellä maanpintaa ja kalliopinnan yläpuoliset maakerrokset paksunevat Parkinkentän suuntaan mentäessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Historia ja kaupunkikuva

Tontin eteläosa muodostaa Nahkurinkadun kaupunkikuvaan puistomaisen ilmeen. Vanhin osa palvelutalo Wilénistä sijaitsee rakentamisajankohdan ihanteiden mukaisesti mäen laella. Kutomonkadun puolella taas katurajassa sijaitsevat viime vuosikymmeninä rakennetut kerrostalot muodostavat keskustamaista umpikorttelia, jonka erityispiirre on rakennusten välissä katutilaa rajaava kallioreuna. Ukkokodinpolun puolella kaupunkikuva on takapihamainen.

Turun Ukkokoti ry:n perusti vuonna 1892 turkulainen liikemies Gustaf Wilhelm Wilén. Yhdistys oli hengeltään voittoa tavoittelematon hyväntekeväisyisyhdistys. Turun Ukkokoti ry sai tontin Multavierun eli Parkkimäen laelta. Paikka oli tätä ennen kaupungin asemakaava-alueita, mutta jakamatta tonteiksi.



Kuva 4. Asemakaavakartta vuodelta 1897 (vas.) ja vuodelta 1909 (oik.).

Vuosina 1906-1907 arkkitehti Frithiof Strandellin piirustusten mukaan rakennettu ikääntyneille miehille tarkoitettu palvelutalo Turun Ukkokoti aloitti toimintansa 1908. Turun kaupungin puutarhuri Harald Söderberg suunnitteli vuonna 1910 Ukkokodin ympärille levittäytyvän puiston kansallisromanttisen tyylin mukaisesti osittain havupuin.

Vuoteen 1998 asti talossa asui pelkästään miehiä, mutta nykyään palvelutalossa asuu miesten lisäksi naisia. Vuonna 2009 nimi muutettiin alkuperäisen perustajan mukaan Palvelutalo Wiléniksi.



Kuva 5. Ukkokodin päärakennus ennen lasiterassin rakentamista. © Kaarin Kurri 2006.

Palvelutaloa on laajennettu vuonna 1987 Ukkokodinpolun reunalle siipirakennuksella ja Ukkokodinpolun ja Kutomonkadun kulmaan vuonna 1998. Palvelutalossa on yhteensä 85 asuntoa. Vuonna 2008 päärakennuksessa oleva ruokala on yhdistetty laajennuksen tiloihin lasikatteisella käytävällä alkuperäisen rakennuksen terassia hyödyntäen. Kattamisen kohdalla kivimuuria on siirretty ulommaksi. Tämä kattaminen on häirinnyt rakennuksen antikvaaristen arvojen säilymistä, mutta on toiminnallisesti osoittautunut merkittäväksi parannukseksi.

Palvelutalon omistaja Gubnhemmet i Åbo r.f. myi vuonna 2005 Kutomonkadun ja Nahkurinkadun kulmasta omistusosuuden tontista ja sille on vuonna 2008 rakennettu Asunto Oy Turun Parkinkartano. Tässä yhteydessä Palvelutalo Wilén osti perustettavasta asuntoyhtiöstä autopaikkaosakkeita.

Palvelutalo Wilén ja Multavierunkadun toisella puolella sijaitseva Candolinien palvelukoti (Candolinska servicehemmet, ”Akkakoti”) muodostavat yhdessä Parkinmäen Palvelutalon (Barkbackens servicehus) kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaassa ympäristössä. Ne kertovat rakennusajankohdan uudesta, sosiaalisesta tuulesta, yksityisten vanhainkotien perustamisen tarpeesta niille kaupunkilaisille, joilla ei ollut perhettä tai muuta vanhuuden turvaa. Julkisia rakennuksia, kouluja, museoita ja sairaaloita rakennettiin kaupungin monille maille 1900-luvun alkupuolella. Multavierunmäen asema julkisen rakentamisen ympäristönä on sittemmin täydentynyt maakunta-arkiston rakentamisella ja Aninkaisten ammattikoululla Konserttisaleineen. Vanhainkodit ovat jääneet ammattikoulun taakse vähän piiloon.

Ukkokodin ja Candolinien palvelukodin suunnittelu osuu jugendin tyyliin. Ukkokodin arkkitehti on rationaalisempi kuin sisätilojen suunnittelu Multavierunkadun toisella puolella. Niiden sijoitus tontille on erilainen, mutta yhdessä muodostavat ajalle tyypillisen, puutarhamaisuutta uudella tavalla hyödyntävän kaupunkitilan.

Candolinien palvelukoti sijoittuu kadun kulmaan, polveillen, muodostaen pienipiirteistä etupihaa sisääntuloportaineen. Tästä muodostuu Ukkokodille ikään kuin kehys Multavierunkadulle. Ukkokodin portti ja Candolinien palvelukodin pääsisäänkäynti ovat kadun molemmin puolin. Aikanaan Multavierunkatu oli portilla suljettuna pihana.

Asuminen Palvelutalo Wilénissä asuu 85 henkilöä ja Asunto Oy Turun Parkinkartanossa asuu 76 henkilöä.

Palvelut Palvelutalo Wilén tarjoaa viihtyisän ja kodinomaisen asumismuodon ikääntyneille ihmisille. Talon tarjoamat palvelut pyrkivät lisäämään asukkaiden hyvinvointia ja elämänlaatua.

Keskustan tarjoamat palvelut niin julkisen liikenteen, terveyden, koulutuksen, kulttuurin kuin kaupallisten palveluiden osalta ovat helposti saavutettavissa. Kutomonkadun toisella puolella sijaitsee lähin päiväkoti.

Virkistys Lähimmät ulkoilu- ja urheilumahdollisuudet löytyvät viereiseltä Parkin kentältä ja Aurajokivarren ulkoilureitiltä.

Rakennussuojelu

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä suojeltuja kohteita.

Liikenne Multavierunkatu on osa Aninkaistenmäen pyörätieyhteyksiä Ukkokodinpolun ja Arkistonpolun jatkeena. Multavierunkadulla on pysäköintipaikkoja, joita käytetään myös työmatkapsäköintiin. Arkistopolulla ja osittain Ukkokodinpolulla on huoltoajoa sekä Aninkaisten ammattikoulun keittiöön (Multavierunkatu 10) että Palvelutalo Wilénin Kutomonkadun reunalla olevaan rakennusosaan.

Multavierunkadulla ei ole erillistä jalkakäytävää korttelin 25 puolella. Katutila on hieman jäsentymätön eikä palvele rajoittuvia vanhusten palvelutaloja parhaalla tavalla.

Tontilla 25.-1 on autopaikkoja sekä Palvelutalo Wilénin pihalla että 58 kpl Asunto Oy Turun Parkinkartanon alimmissa kerroksissa.

Tekninen huolto

Tontti on liitetty teknisen huollon verkostoihin, jotka on sijoitettu ympäröivien katujen alle. Multavierunkadun ja Ukkokodinpolun alla on kaukolämpöjohtoja sekä TeliaSoneran kaapeleita. Turku Energian kaapeleita on katualueiden lisäksi tontin 25.-1 Ukkokodinpolun puolella reunalla. Tontin puolella sijaitsee myös jakokaappi.

Ympäristöhäiriöt

Vaarallisten aineiden kuljetukset

Suunnittelualueelta n. 400 m luoteeseen sijaitsee Turun ratapiha. Se on 1.3.2008 alkaen Rautatieviraston (nyk. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi) 15.1.2008 antamalla määräyksellä vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestelyratapiha, jolla edellytetään Liikenteen turvallisuusvirasto Trafian hyväksymää turvallisuusselvitystä.

Turun järjestelyratapihan kautta kulkevia vaarallisten aineiden kuljetuksia arvioidaan ja seurataan vuosittain. Viime vuosina VAK-kuljetusten määrä on ollut n. 500 000 tonnia vuodessa, mutta pitkällä tähtäimellä kuljetusmääriä tai niiden laatuja ei voida ennustaa. Valtaosa vaarallisista aineista kuuluu syövyttäviin aineisiin, joiden lisäksi kuljetetaan runsaasti palavia nesteitä ja kaasuja. Vaarallisimpia aineita ovat ammoniakki ja propaani.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi on 7.11.2011 hyväksynyt 25.11.2010 päivätyn Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksen, jossa on tarkasteltu järjestelyratapihalla tapahtuvaa vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvää vaunujen käsittelyä ja tilapäistä säilyttämistä. Turvallisuusselvityksessä voidaan mm. rajoittaa kuljetusmäärien kasvua tulevaisuudessa ja siten varmistaa ratapihan turvallisuustasoa.

Liikenneviraston on yhdessä ratapihalla toimivien rautatieyritysten kanssa arvioitava riskit sekä tarkastettava ja saatettava turvallisuusselvitys ajan tasalle määräajoin tai tarpeen mukaan jos

1. ratapihan toiminnassa on tapahtunut suuronnettomuuksien vaaraa lisäävä muutos;
2. onnettomuus- ja vaaratilanteiden selvittelyssä on ilmennyt huomioon otettavia seikkoja;
3. ratapihan välittömään läheisyyteen liittyvien alueiden kaavoituksessa tapahtuu turvallisuuden kannalta merkittävä muutos;
4. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi sitä pyytää.

Sekä Liikenne- ja viestintäministeriön Kerttu-hankkeen (v. 2009) että Ympäristöministeriön raportin VAK-ratapihat ja kaavoitus (v. 2012) mukaan haavoittuvia toimintoja voidaan kaavoittaa pysyvän haitan ja kuolemanvaara-alueille sillä edellytyksellä, että suuronnettomuuden todennäköisyys on luokkaa pieni ($< 10^6$ eli alle kerran miljoonassa vuodessa).

VAK-ratapihan vaikutuksia on selvitetty useassa maankäytön suunnittelukohteessa, kuten esim. ratapihan pohjoisosaan rajautuvan Turun konepaja-alueen ja osoitteessa Ratapihankatu 18 (28.8.2015) sijaitsevan alueen osalta. Gaia Consulting Oy on laatinut näille alueille vain viranomaiskäyttöä varten turvallisuusselvitykset, joiden vaunumäärät perustuvat vuoden 2014 kuljetusmäärien ja vuoden 2015 kahden ensimmäisen kuukauden perusteella skaalatun koko vuoden arvion keskiarvoon. Selvityksen mukaan suuronnettomuuden todennäköisyys alueilla on tasoa pieni ($< 10^6$ eli alle kerran miljoonassa vuodessa). Edellä mainittujen turvallisuusselvitysten vaarallisten aineiden vaikutusaluekartoissa kaavanmuutosalue sijaitsee ammoniakivaunuvuodon ulommalla AEGL₂ ja butaanivaunun BLEVE:n 8 kW/m² vaikutusalueilla. BLEVE:n paineaallon vaikutuksesta saattaa syntyä pieniä vaurioita talojen rakenteille ja suurehko osa ikkunoista särkyy. Pentaani- ja propaanikuljetuksista ei muodostu riskitekijää, koska selvitysten mukaan niiden vaikutusalueet eivät ulotu kaava-alueelle.

Liikennevirasto etsii uutta sijoituspaikkaa järjestelyratapihalle ja tutkii Uudenkaupungin radan sähköistämistä.

3.1.4 Maanomistus

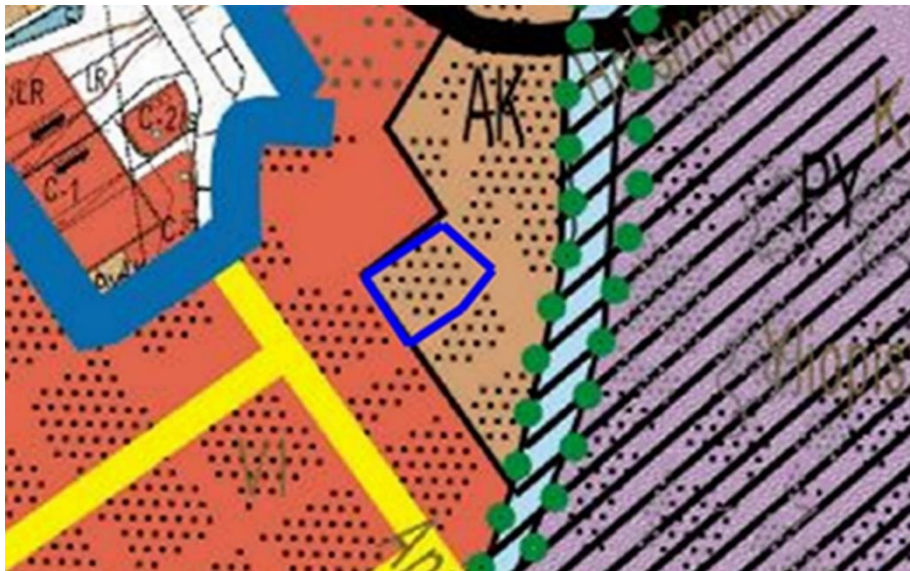
Tontin 25.-1 omistaa Gubbhemmet i Åbo r.f. osuusjaolla 7779/10096 ja itsenäinen asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Turun Parkinkartano osuusjaolla 2317/10096. Katualueet omistaa kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavutilanne

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutettussa oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssa kortteli 25 on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi AK. Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



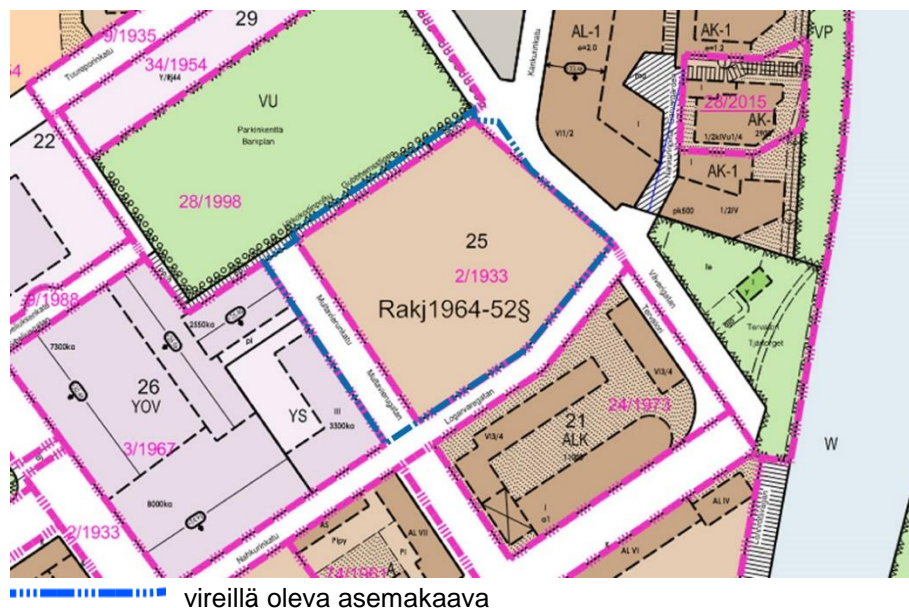
Kuva 6. Ote Turun yleiskaava 2020:sta (suunnittelualue merkitty sinisellä viivalla).

Keskustan rakennussuojelun vaihekaavassa 1984 ja vireillä olevan yleiskaavan arvorakennusten inventoinnissa 2002 Ukkokoti ja puutarha on esitetty suojeltavaksi rakennustaiteellisen ja kulttuurihistoriallisen merkityksen perusteella.

Asemakaava

Korttelissa 25 13.5.1933 voimaan tullut asemakaava 2/1933 osoittaa tontin rajat ja sen määräykset tulevat voimassa olevan rakennusjärjestyksen, käytännössä siirtymäsääädöksen mukaan vuoden 1964 rakennusjärjestyksen § 52 perusteella. Käyttötarkoitus tulkitaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. § 52 mukaan tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3 tontin pinta-alasta ja tontille saa rakentaa tehokkuusluvun $e = 1$ mukaan eli 10097 k-m². Pohjakerrosta ei lueta sisäänkäynti-, porrashuone-, autosuoja- ja talon yhteiskäyttöön jäävien tilojen osalta sisältyväksi tontille sallittavaan kokonaiskerrosalaan. § 52:ssa ja viittauksissa § 51 mom 7-11:iin on lisäksi erinäisiä määräyksiä koskien mm. rakennusten korkeutta.

Multavierunkatu ja Ukkokodinpolku kuuluvat 21.6.1999 voimaan tulleen asemakaavan 28/1998 alueelle, osa Kutomonkatua 7.4.1986 voimaan tulleen asemakaavan 9/1985 alueelle.



Kuva 7. Ote ajantasa-aseamakaavakartastosta.

3.2.2 Muut

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 § 9 hyväksynyt 1.3.2016 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen. Turun hallinto-oikeus on 21.2.2017 palauttanut päätöksellään asian kaupungille uudelleen käsiteltäväksi ja päättänyt samalla, että kumottua päätöstä noudatetaan kunnes asia ratkaistaan uudelleen.

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 24.9.1985 ja tontti 25.-1 on merkitty rekisteriin 26.9.1986. Tätä ennen alue oli osa Turun kaupungin kylän Puolalan tilaa rn:o 3.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Palvelutalon laajentamiseksi on ollut vuonna 2014 vireillä poikkeamislupa, mutta tällöin kävi ilmeiseksi, että asia tulee ratkaista asemakaavanmuutoksella.

Asemakaavan muuttamisesta tehtiin aloite 29.12.2014. Kaavanmuutoshakemusta perusteltiin seuraavasti:

- Gubbhemmet i Åbo r.f.-nimisen yhdistyksen tarjoamat hoitopalvelut ja hoitotarpeet ovat lisääntyneet siinä määrin, että hyvän palvelutoiminnan jatkamisen edellytyksenä on lisärakentaminen ja palvelutilojen nykyaikaistaminen.
- Candolinien vanhainkoti ja Gubbhemmet i Åbo r.f. ovat keskenään kehittämässä yhteistä huoltopalvelua ja yhteisen toiminnan edellytyksenä on hyvän huoltoyhteyden rakentaminen kiinteistöjen välille.
- aloite tukee Turun kaupungin tavoitetta keskustan täydennysrakentamiseksi.

Asunto Oy Turun Parkinkartano on antanut valtakirjan ja suostumuksen asemakaavamuu-
toksen hakemiselle ja tonttien muodostamiselle hallinnanjakosopimuksella jaetuille ja osuusomistuksella omistetuille tontin osuuksille. Lisärakennusoikeus tulee keskinäisen sopimuksen mukaan osoittaa yhdistyksen Gubbhemmet i Åbo r.f. hallinnoimalle ja omistamalle osuudelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- suunnittelualueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, yritykset ja käyttäjät
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry

- viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)/ Ympäristö ja luonnonvarat, Turun Museokeskus, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vesiliikelaitos/ Turun Vesihuolto Oy, Kiinteistöliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, hyvinvointitoimialan hallinto sekä ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukko-liikenne ja kaupunkisuunnittelun suunnitteluosaston liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu.

Vireilletulo

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta on tehty kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 15.1.2016. Kirjeissä kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavanmuutoksen vireillä tulosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on kuulutettu lehdissä 30.1.2016 ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2016 ja 2017.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.1.2016 § 7 ja päätti, että asemakaavasta laaditaan luonnos ennen ehdotuskäsittelyä.

Asemakaavanmuutoksen tullessa vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvailtiin kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltiin osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 26.1.2016.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (ympäristö ja luonnonvarat).

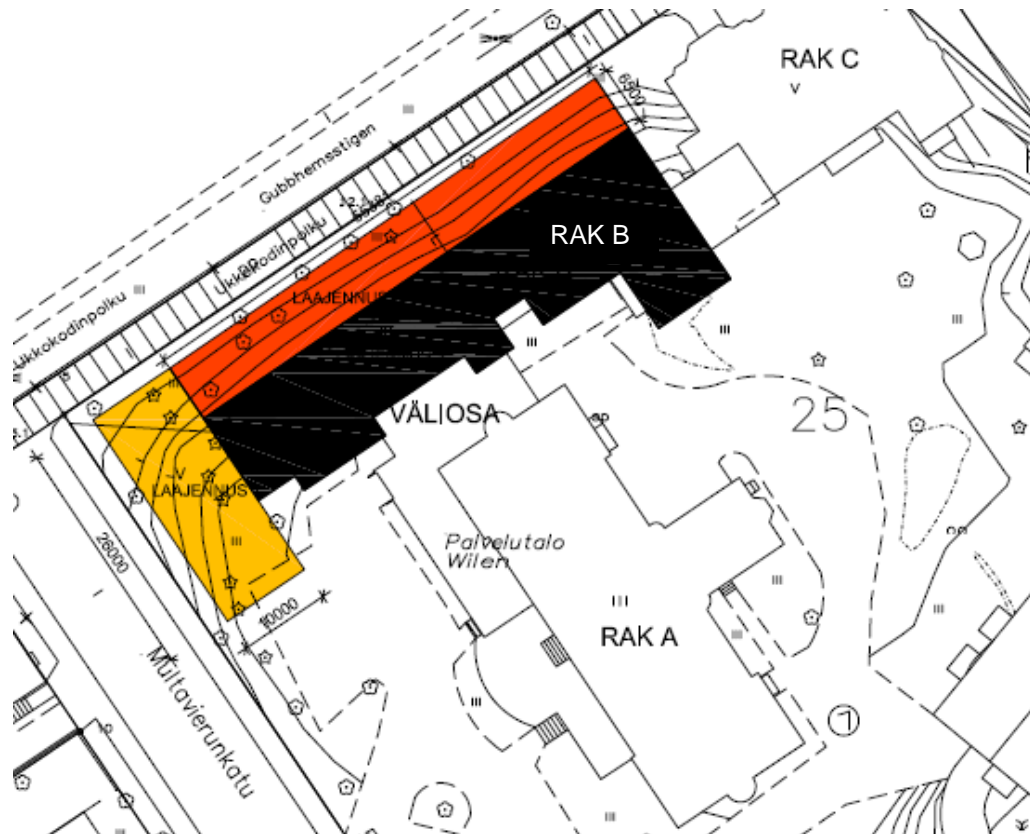
Asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä 27.3.- 25.4.2017 välisen ajan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksen hakijan tavoitteet

Asemakaavassa osoitetaan Gubbhemmet i Åbo r.f. -yhdistykselle ja Asunto Oy Turun Parkinkartanolle omat tontit ja toiminnan mukaiset käyttötarkoitukset.

Gubbhemmet i Åbo r.f.:lle mahdollistetaan toiminnan laajentaminen rakennusoikeutta lisäämällä. Hankesuunnitelmissa on osoitettu Ukkokodin laajennukselle kaupunkikuvallisesti hyväksyttävä sijoitus kulttuurihistoriallisesti arvokkaan päärakennuksen ja pihapiirin luoteispuolelta.



Kuva 8. Hankesuunnittelun perusteella esitetty laajennusosien sijoittelu. Rakennus A on vanha päärakennus, osa B on rakennettu vuonna 1987 ja osa C vuonna 1998. Laajennus tapahtuisi osan B jatkeena Multavierunkadun varrelle (keltainen), rinteelle osan B alapuolelle (punainen) ja osan B korotuksena yhdellä kerroksella.

Multavierunkatu ehdotetaan muutettavaksi pihakaduksi tai kevyen liikenteen väyläksi. Sen alle halutaan mahdollistettavan Palvelutalo Wilénin ja Palvelutalo Candolinien välinen huoltotunneli tai yläpuolinen huoltosilta.

Asunto Oy Turun Parkinkartano esitti 13.3.2017 tyytymättömyytensä valmistelussa olleesta kaavanmuutosehdotuksesta. Tyytymättömyys liittyi hallinnanjakosopimuksessa osoitetun alueen ja kaavanmuutosehdotuksessa esitetyn tontin eroavaisuudesta. Kannanotossa myös vaadittiin, että ajoyhteys As Oy Turun Parkinkartanon tontille osoitettaisiin pistekatko- viivalla esitetyllä ”ajo” -merkinnällä.

Kaavoitus:

Korttelien (tonttien) välinen raja määritellään toteutuneitten piharakenteiden kuten tukimuurien ja aitojen mukaan ja kerrostalotontin pinta-alaksi muodostuu As Oy Turun Parkinkartanon omistusosuus 2317 m². 19.5.2017 kaavoituksen saaman tiedon mukaan Asunto Oy Turun Parkinkartano ja Gubbhemmet i Åbo r.f. ovat päässeet sopimukseen aluevaihdsta, joten vaatimus hallinnanjakosopimuksen mukaisesta tontista ei ole enää ajankohtainen. Ajoyhteyttä ei ole tarpeellista esittää tarkkaan paikkaan osoitetulla ”ajo” -merkinnällä vaan riittää, että tonttien rajalla on nuolimerkintä ”ajo korttelin rajan yli sallittava”.

Lainsäädännön asettamia tavoitteita

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista (Vnp. 30.11.2000). Päätöksen mukaisista alueidenkäytön suunnitelluista koskevista velvoitteista seuraavaan on koottu suunnittelualuetta koskevat asiat:

- Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä on edistettävä ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.
- Varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten ja edistettävä niiden jatkuvuutta sekä turvallisuutta.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävä etäisyys. Vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista.

Viranomaisten tavoitteet

Hyvinvointitoimialan hallinto pitää kannatettavana sitä, että Multavierunkadun liikennejärjestelyt suunnitellaan esteettömiksi ja turvallisiksi.

Aloituskokous

ELY-keskus, ympäristönsuojelu ja Museokeskus pitivät tärkeänä, että Ukkokodin päärakennuksen lisäksi maisemapiha suojellaan asemakaavalla eikä Multavierunkadun ja Nahkurinkadun kulman puolelle osoiteta rakentamista.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan tulee laajennuksen korkeus- ja massavaikutelmaa Multavierunkadun ja Parkinkentän suuntaan suunnitella ympäristöön sovittaen. Rakennusvalvonta ja Museokeskus edellyttivät tutkimaan kaavamääräystä liittyen julkisivujen käsittelyyn sokkelin osalta.

Suunnitteluyksikön mukaan Multavierunkadun liikenne- ja miljöosuunnitelma tulisi tehdä koko kadun matkalta ottaen huomioon erityisesti polkupyöräilyn liikenneverkon toteutuminen.

Pelastustoimi halusi tarkistettavan edellyttääkö kemikaaliratapihan turvaetäisyys kaavamääräystä onnettomuustilanteisiin varautumisesta.

Kansalaisosallisten tavoitteet

Toispual jokke ry pitää tärkeänä Ukkokodin pihan puistonäkymää Nahkurinkadun puolella eikä suosittelen laajennusta siihen suuntaan. Multavierunkatua pidetään leveänä ja jäsenymmättömänä liikennemäärään nähden. Ukkokodinpolun risteys Kutomonkadulla on yhdistyksen näkemyksen mukaan vaarallinen, näkymiltään rajoittunut.

4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

Asemakaavanmuutos on lähtökohtaisesti perustunut Gubbhemmet i Åbo r.f.:n teettämiin hankesuunnitelmiin palvelutalon laajentamisesta. Uudisrakentamisen sijoittelu on kaavan valmistelun yhteydessä saanut hyväksynnän sekä kulttuurihistoriallisesta että kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Puistopihaa on pidetty tärkeänä ympäristöarvona.

4.4.1 Lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (ympäristö ja luonnonvarat).

Rakennusvalvonnalla, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksella, Kiinteistöliikelaitoksella, Museokeskuksella ja Turun Vesihuolto Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavanmuutosehdotukseen. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti, että ei anna lausuntoa kaavaan.

Turku Energia Sähköverkot Oy totesi lausunnossaan, että pienjännitekaapeleita ja jakokaappi sijaitsevat Ukkokodinpolun varrella tontin puolella. Ukkokodinpolun ja Multavierunkadun kulmassa kaapelit sijoittuvat kaavaehdotuksessa rakennusalalle. Mikäli kaapeleita tarvitsee siirtää, tulee siirto tilata TESV:lta hyvissä ajoin.

Lisätietojen mukaan Multavierunkadun ja jakokaapin välinen kaapeli on vuodelta 1987 ja jakokaapin ja Kutomonkadun välinen kaapeli vuodelta 1993. Vuoden 1987 kaapeli rakennettiin Ukkokodin tonttijohdoksi. Vuonna 1993 rakennettiin yhteys uuteen muuntamoon Kankurinkadulle ja tuolloin myös asennettiin jakokaappi. Sopimusta tontin omistajan kanssa näiden sijoittamisesta ei ole, joten tarvittaessa siirtämisen kustantaa Turku Energia.

Turku Energia Sähköverkot Oy viittasi lausunnossaan myös Ukkokodinpolulla oleviin kaukolämpöputkiin, joiden kanavarakenteet ovat tontin rajassa kiinni.

Kaavoitus:

Turku Energia Lämpö Oy:n kanssa käydyin keskustelun perusteella rakennusala Ukkokodinpolun ja Multavierunkadun kulmassa otetaan kaukolämpökanavan vuoksi yhden metrin verran irti Ukkokodinpolun puoleisesta tontin rajasta. Tällöin vältetään ehkä myöskin sähkökaapeleiden siirtämiseltä. Ukkokodinpolun ja Kutomonkadun kulmassa kaukolämpöputki on tontin laajennusalueella. Sähkökaapelien sekä kaukolämpöputken ja sen edellyttämän rasi-tealueen vuoksi istutettavalle alueen osalle lisätään määräys: alueella tulee sallia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen sijoittaminen.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos muistuttaa lausunnossaan, että kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu suunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kiinteistöliikelaitos toteaa lausunnossaan, että asemakaavanmuutoksen johdosta tulee Gubnhemmet i Åbo r.f.:n omistamalle tontille arvonnousua, joten kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuskorvauksella kiinteistönomistaja osallistuu alueen yhdyskuntarakennekustannusten rahoittamiseen. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle tullaan tekemään erillinen esitys tarvittavasta maankäyttösopimuksesta.

Museokeskus katsoo, että ehdotus jatkaa tapaa, jolla tonttia on jo aiemmin täydennysrakennettu. Lisärakennusoikeus painottuu sulkeutuneeksi muuttuneelle sivulle ja jättää vapaaksi monumentaalisen krokaan alkujaan Parkinmäellä kohonneen vanhainkodin kaupunkikuvallisesti arvokkaimmat sivustat. Päärakennukselle ja piha-alueelle esitetyt suojelumääräykset ovat valmisteltu yhteistyössä Museokeskuksen kanssa ja ovat sopuolosuhteissa niiden ominaispiirteiden säilymiselle asetettujen tavoitteiden kanssa.

4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.1.2016 § 7.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 26.4.2016 § 116 asemakaavanmuutoslunnon pvm. 30.3.2016 laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

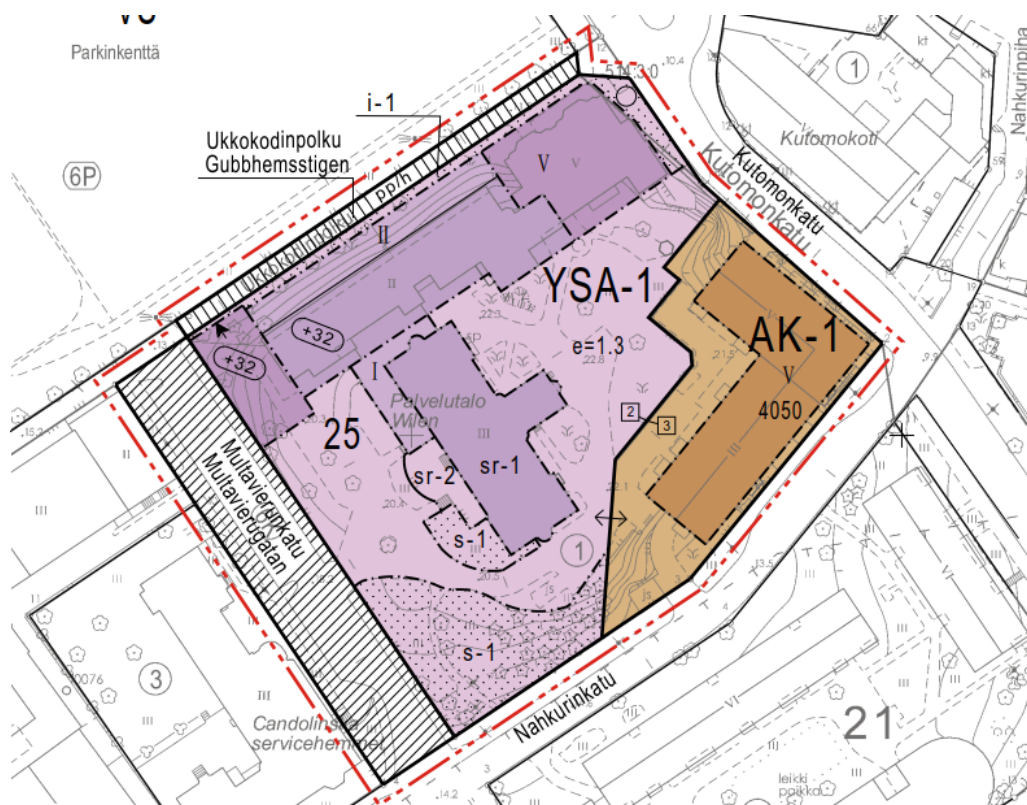
Asemakaava-alueen pinta-ala on 1.2306 ha, josta sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YSA-1 0.7885 ha, asuinkeuhkalojen korttelialuetta AK-1 0.2317 ha ja katualuetta 0.2104 ha. Aluetehekkäisyys on $e = 1.16$.

Korttelien (tonttien) välinen raja määritellään toteutuneiden piharakenteiden kuten tukimuurien ja aitojen mukaan ja kerrostalotontin pinta-alaksi muodostuu Asunto Oy Turun Parkinkartanon omistusosuus 2317 m².

YSA-1 –korttelialueella rakentamisen määrä osoitetaan tehokkuusluvulla $e = 1.3$, jolloin saa rakentaa 10 250 k-m². Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Multavierunkadun ali saa rakentaa yhdyskäytävän Candolinien palvelutaloon kortteleihin osoitettuja rakennusoikeuksia ylittäen.

Rakennusoikeutta AK-1 –korttelialueelle osoitetaan toteutuneen mukaan 4050 k-m², jolloin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.75$. Autopaikat ja huoneisto- ja ulkoiluvälinevarastot saa rakentaa merkittävä rakennusoikeutta ylittäen.

Multavierunkadun katualue kahden palvelutalon välillä osoitetaan pihakaduksi ja Ukkokodinpolku koko pituudeltaan huoltoajon sallivaksi jalankululle- ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.



Kuva 9. Kaavaehdotus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kulttuurihistoriallisen rakennuksen säilyminen

Vuonna 1907 vanhainkodiksi valmistunut rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus suojellaan. Pääsisäänkäynnin luonnonkivimuurit merkitään kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti erittäin arvokkaaksi rakennelmaksi, jota ei saa purkaa.

Laajennusten rakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla tontilla

Uudisrakentamisen tulee sopeutua suojeltavan rakennuksen mittasuhteisiin, katon muotoon ja korkeuteen arvokkaalla tavalla turmelematta suojeltavan ympäristön arvoja. Laajennusten korkeudet on määritelty alisteisiksi suojeltavalle rakennukselle: niiden vesikaton ylin korkeusasema määritellään suojeltavan rakennuksen räystäälinjan alapuolelle, jolloin päärakennuksen asema kaupunkikuvassa säilyy.

Täydennysrakentamista koskevia arkkitehtonisia määräyksiä kehitettiin siihen suuntaan, että uudisrakentaminen asettuu maastoon vanhan ympäristön arvot huomioiden. Uudisrakennusten pääasiallisen julkisivukäsittelyn tulee olla vaalean sävyinen rappaus tai vastaavalla tavalla suojelurakennukseen sopeutuva materiaali ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten sijoittuminen rinteeseen tulee suunnitella erityisten huolellisesti. Tässä ympäristössä sokkelien käsittelyllä on erityinen merkitys – ne tulee rakentaa luonnonkivestä tai vastaavan materiaalitunnon omaavasta kivipintaisesta betonista. Pihan puoleisilla julkisivuilla sokkelin korkeus ei saa nousta kerroksen korkuiseksi. Ukkokodinpolun puolella kaksikerroksisen rakennusosan julkisivun saa käsitellä sokkelin tapaan jalustana ja julkisivulle tulee liittää kasvillisuuden kasvumahdollisuus integroituna julkisivurakenteeseen. Tukimuurit ja istutusaltat tulee suunnitella sokkelin kaltaisina rakennelmina. Ukkokodinpolun puoleisen kaksikerroksisen rakennusosan kattotason ylin likimääräinen korkeusasema on +23 ja kattotaso tulee toteuttaa soveltuvin osin ulko-oleskelualueena.

Pihamiljöön kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla tontilla

Nahkurinkadun ja Multavierunkadun kulmassa oleva tontin osa osoitetaan alueeksi, jossa on säilytettäväksi tarkoitettuja kulttuurihistoriallisia piharakenteita ja istutuksia.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla sijaitsee Palvelutalo Wilén. Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Korttelin rajaa tarkistetaan vähäisessä määrin Kutomonkadun ja Ukkokodinpolun kulmassa.

Vuonna 1907 vanhainkodiksi valmistunut rakennus määrätään suojeltavaksi kaavamerkinällä *sr-1* perusteena rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.

Toiminnan laajentaminen mahdollistetaan sallimalla Ukkokodinpolun suuntaisen rakennuksen korottaminen kerroksella, rakentamalla sen ja Ukkokodinpolun väliin kaksikerroksinen laajennus sekä Multavierunkadun ja Ukkokodinpolun kulmaan laajennus, jonka kerrosmäärää rajoittaa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Maksimissaan viimeksi mainitun rakennusosan kerrosluku tulee olemaan viisi kellarit/ kellarit mukaan lukien.

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla sijaitsee Asunto Oy Turun Parkinkartano.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Palvelutoiminnan laajentamisen mahdollistaminen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita ja edesauttaa palveluiden säilymistä keskustassa.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Palvelutalon laajennusosat asettuvat Aninkaistensillalta katsottuna näkymässä Tuomiokirkon ”viereen”. Laajennusosien maksimikorkeus asettuu Tuomiokirkon runkokuoneen katon korkeudelle, jolloin kirkon torni säilyttää kaupunkikuvassa keskeisen aseman, ks. kuva 12.



Kuva 10. Näkemäsuunta Aninkaistensillalta kohti Tuomiokirkkoa.



Kuva 11. Näkymä Aninkaistensillalta kohti Tuomiokirkkoa nykytilanteessa.



Kuva 12. Näkymä Aninkaistensillalta kohti Tuomiokirkkoa, Ukkokodin laajennus esitetty punaisilla rakennusmassoilla.

Vuonna 1907 vanhainkodiksi valmistunut rakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaana rakennuksena. Sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa tulee porrashuoneeseen liittyvä alkuperäinen tilasarja ja alkuperäinen kiinteä sisustus pyrkiä säilyttämään.

Ukkokodin olemassa olevaa ensimmäisen vaiheen laajennusta Ukkokodinpolun reunalla on mahdollista korottaa kerroksella ja Multavierunkadun ja Ukkokodinpolun kulmaan on mahdollista rakentaa samankorkuinen laajennus. Laajennusten korkeudet ovat alisteisia suojeltavalle rakennukselle eivätkä ylitä Ukkokodin alkuperäisen rakennuksen räystäskorkeutta. Ukkokodinpolun reunalle mahdollistettava kaksikerroksinen uudisrakentaminen muuttaa polun puustoisien reunan rakennuksen rajaamaksi reunaksi, mutta julkisivulle istutettavaksi edellytettävä kasvillisuus pehmentää jalankulkijan miljöössä seinän vaikutelmaa. Tämän rakennusosan katto voi toimia ulkoiluterassinä, josta on näkymä Parkinkentälle. Multavierunkadun ja Ukkokodinpolun kulmaan rakennettava rakennusosa määrätään rakennettavaksi Ukkokodinpolun puolella rakennusalan rajaan kiinni, jolloin rakennusmassan pääty on ainakin metrin verran ulkoneva edellä mainittuun pitkään kaksikerroksiseen ja matalaan laajennusosaan nähden.



Kuva 13. Nykytilanne Ukkokodinpolun puolelta.



Kuva 14. Laajennukset valkoisena hahmotelmana.



Kuva 15. Yksi ratkaisumalli julkisivusta. Alkuperäistä Arkkitehtitoimi Leino Oy:n kuvaa muokattu kaavoitusyksikön toimesta.

Nahkurinkadun ja Multavierunkadun kulmassa maiseman säilyminen on varmistettu määräyksellä s-1 Alueen osa, jolla sijaitsee kulttuurihistoriallisia piharakenteita ja istutuksia. Tällä tontin osalla rakenteet, istutukset ja puistopuut tulee pyrkiä säilyttämään. Istutuksia täydennettäessä ja uusittaessa tulee käyttää alueelle tyypillisiä ja tyylin mukaisia lajeja. Alueelle saa rakentaa uusia polkuja esteettömiä kulkuyhteyksiä varten ympäristön arvon mukaisella tavalla.

YSA-1 –korttelialueen laajennusosa Kutomonkadun ja Ukkokodinpolun kulmassa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja lisäksi siihen on määrätty istutettavaksi puu.

Väestö ja asuminen

Palvelutalon laajentamisen myötä asuntojen määrä kasvaa. Sijainti keskustassa, palveluiden läheisyys sekä hyvät jalankulun, polkupyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Asukkaiden ulko-oleskeluun edellytetään varattavan liikenteeltä suojattuja, istutettavia pihalueita. Nahkurinkadun ja Multavierunkadun kulmassa olevalle istutettavalla alueen osalle saa rakentaa uusia polkuja esteettömiä kulkuyhteyksiä varten ympäristön arvon mukaisella tavalla.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asuntojen lisääntyminen tarkoittaa etenkin työpaikkojen lisääntymistä palvelutalossa, mutta myös keskustan palveluiden käyttäjien määrän lisääntymistä.

Liikenne

Asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1 autopaikkojen minimivaatimus on 1 autopaikka / 100 k-m². YSA –korttelialueella autopaikkoja on osoitettava käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa. YSA-1 –korttelialueen autopaikat saadaan osoittaa korttelin 25 AK-1 –korttelialueelta tai pysäköintilaitoksesta enintään 300 metrin etäisyydeltä. AK-1 –korttelialueella on rakennettu yhteensä 58 autopaikkaa sitä silmällä pitäen, että niistä 13 on osakkeina palvelutalon omistuksessa ja henkilökunnan käytössä. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan mukaan Asunto Oy Turun Parkinkartanon tarve on 42 autopaikkaa.

Multavierunkatu suunnitellaan pihakaduksi, joka on sallittu sekä jalankulku- että ajoneuvoliikenteelle, kuitenkin niin, että jalankulkijoilla on esteetön liikkumisoikeus kaikilla sen alueilla ja ajoneuvojen kuljettajilla on väistämisvelvollisuus heihin nähden. Tämä tukee esteetöntä kulkua kahden palvelutalon välillä. Pihakadun nopeusrajoitus on kaksikymmentä kilometriä tunnissa, mikä helpottaa myös pyöräilyn olosuhteita. Multavierunkadun ali saa rakentaa kortteleita yhdistävän yhdyskäytävän.

Ukkokodinpolku osoitetaan koko pituudeltaan huoltoajon sallivaksi jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Luonto ja luonnonympäristö

Nahkurinkadun ja Multavierunkadun kulmassa oleva puusto ja muut istutukset tulee pyrkiä säilyttämään. Näitä täydennettäessä tai uusittaessa edellytetään käytettävän alueelle tyypillisiä ja tyylin mukaisia lajeja.

Kaupunkiekologian kannalta iäkkäällä ja monimuotoisella puustolla on suuri merkitys eliölajiston menestymiselle. Mitä vanhemmasta puustosta on kyse, sitä monipuolisempi eliölajisto puissa viihtyy. Kookkaat puut tarjoavat elinympäristönä suojaa, pesimäpaikkoja ja ravintoa monille eläinlajeille sekä toimivat yhteysreitteinä viheralueiden välillä liikkuville eläimille.

Korttelialueiden puustolla on virkistys-, kaupunkimaisema- ja luontoarvojen ohella monia muita myönteisiä vaikutuksia muun ohella kaupunki-ilman laatuun ja paikallisilmastoon. Puistoalueet tasaavat kasvukaudella pienilmaston ääriämpötiloja ja ilman kosteutta sekä suodattavat ilman epäpuhtauksia. Ne parantavat myös hulevesien hallintaa lisäämällä sadeveden imeytymistä maaperään ja viivästyttämällä rankkasateiden aiheuttamaa pintavaluntaa. Lisäksi ne toimivat hiilinieluinä kaupunkialueen kasvihuonekaasupäästöjä tarkasteltaessa.

Ympäristön häiriötekijät

Parkinkentän ulkoilu- ja urheilutoiminta ja palveluasuminen vierekkäin ovat olevaa toimintaa, joten palvelutalon laajentaminen tapahtuu tietoisesti olevissa olosuhteissa.

Talous

Nykyisten kuntatekniikan verkostojen, muiden teknisen huollon järjestelmien ja muun infran käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta. Palvelutalon ja lähialueen palvelut saavat palvelutalon laajentamisen toteutumisen myötä lisää käyttäjiä.

Turvallisuus

Vaarallisten aineiden kuljetusreitti kulkee vielä tällä hetkellä noin 400 metrin päässä Turun ratapihan kautta. Liikennevirasto etsii uutta sijoituspaikkaa järjestelyratapihalle ja tutkii Uudenkaupungin radan sähköistämistä.

Erillistä turvallisuusselvitystä suunnittelualueelle ei ole tarpeen laatia, koska suuronnettomuuden todennäköisyys aiemmin vastaaviin kohteisiin laadituissa turvallisuusselvityksissä on todettu riittävän pieneksi, jotta aluetta voidaan osoittaa asumiseen.

Mutta, koska kiinteistöt eivät omalla toiminnallaan voi vaikuttaa ratapihalla mahdollisesti tapahtuvan suuronnettomuuden todennäköisyyteen, eivätkä vähentää mahdollisen suuronnettomuuden välittömiä vaikutuksia, niin siksi kiinteistöjen ja niiden sisällä olevien ihmisten haavoittuvuutta on syytä vähentää torjuntatoimia tehostamalla.

Edellä olevasta johtuen korttelialueen rakennusluvista on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto ja kaavassa on voimassa hälytysjärjestelmiin liittyviä määräyksiä niin kauan kuin läheinen Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen Liikenteen turvallisuusvirasto Trafikin nimeämä järjestelyratapiha. Korttelialueen rakennusten alin lattiataso on vähintään tasolla +14. Turun ratapihan korkeustaso on noin +9.4, jolloin vältytään siltä, että ilmaa raskaammat kaasut pääsisivät valumaan rakennuksiin.

Palvelutalo Wilénin laajennussuunnitelmien vuoksi Ukkokodinpolku tulee toteuttaa pelastustienä. Nostolavan toimintapaikan edellyttämän kuuden metrin leveyden vuoksi rakennusalat merkitään pääosin kahden metrin etäisyydelle tontin rajasta Ukkokodinpolun ollessa neljän metrin levyinen. Pelastus- ja huoltotie Nahkurinkadun ja Kutomonkadun kulmassa olevan kerrostalon sisäpihalle on rakennusluvassa suunniteltu toimimaan Palvelutalo Wilénin pihan kautta.

Tekninen huolto

Sähkökaapeliin sekä kaukolämpöputken ja sen edellyttämän rasitealueen vuoksi istutettavalla alueella osalla sallitaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien johtojen sijoittaminen. Sähkönjakelun jakokaappia jouduttaneen mahdollisesti siirtämään ainakin tilapäisesti talonrakennustyön ajaksi. Pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan tultua voimaan. Pihakadun suunnittelusta Ukkokodinpolun mahdollisesta parantamisesta ja katualueiden toteutuksesta vastaa kaupunki. Palvelutalon laajentaminen on alustavasti suunniteltu toteutuvan kolmessa vaiheessa; ensin erillisenä osana Multavierunkadun ja Ukkokodinpolun kulmaan, seuraava laajennus olisi Ukkokodinpolun suuntaisen siiven korotus kolmikerroksiseksi. Sen jälkeen on vielä mahdollista suunnitella kaksikerroksinen laajennus Ukkokodinpolun varrella olevaan rinteeseen.

Turussa 15. päivänä maaliskuuta 2017
Muutettu 24.5.2017 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö