

1.12.2017**KURJENLINNA**
ASEMAKAAVANMUUTOSdnro 1258-2010
asemakaavatunnus 14/2012**Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 13.10.- 10.11.2017**

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, ympäristötoimialan rakennusvalvonta, vanhusneuvosto, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Kiinteistöliikelaitos ja Turun museo-keskus. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksella, Turun Vesihuolto Oy:llä ja Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Lausunnot

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos totesi launnossaan:

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaselostuksen kohtaan 6 *Asemakaavan toteutus* kirjataan, että pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan kaupungin vesi- ja viemärisuunnitelmissa.

Rakennusvalvonnalla oli huomautettavaa seuraavasti:

- 1) Maakuntakaavassa on suunnittelumääräys, jonka mukaan ”rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä”. Rakennettavan ympäristön laadun tulee näkyä myös pihamaan käsittelyssä pintamateriaalien, värimaailman ja kasvuston erityisellä huomioimisella.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamääräyksiin lisätään, että ainoastaan ajoradat saa päällystää asfaltilla. Pinnoitteiden väriä ei ole tarkoituksenmukaista asemakaavassa määritellä.

Puistomaisesta ympäristöstä osa on todennäköisesti alkujaan peltoalueelle rakennettua puistoa. Sairaalarakennusten välissä ja piha-alueilla on säilynyt ja säilytetty kalliokumpareiden alkuperäistä puustoa, lähinnä mäntyjä, joista on muodostunut järeitä, maisemallisesti merkittäviä ja näyttäviä pihapuita. Mahdollisuuksien mukaan miljöön kannalta merkittävimmät puut ja puuryhmät merkitään erikseen säilytettäväksi niissä kohdin, missä ne eivät ole istutettavilla alueilla tai leikki- ja oleskelualueilla. Leikki- ja oleskelualueilla puistomainen luonne edellytetään säilyttämään ja olevien

puiden kasvuedellytykset edellytetään varmistamaan sekä ko. alueella että alueen vieressä tapahtuvan rakentamisen yhteydessä.

2) Autopaikat:

- *i-1* -alueelle ei puolleta 16 autopaikan sijoittamista. Kaavaselostuksessa on esitetty suojeltava rakennus Kaskenkadun kohokohtana, mitä korostaa rakennuksen eteen jäävä viheralue ja maaston nousu. Vähäinenkin parkkialue viheralueen keskellä katkaisee hienon maisemayhteyden.
- *piha-alueelle ja katetuille auton säilytyspaikoille (a/t) sijoitettava maksimi autopaikkamäärä* -määräystä tulee harkita selkeytettäväksi esimerkiksi sanamuodolla ”sallittu enimmäismäärä”.

Kaupunkisuunnittelu:

Sanamuodot muutetaan muotoon: *piha-alueelle ja katetuille auton säilytyspaikoille (a/t) sallittu enimmäismäärä autopaikkoja*.

Autopaikkojen sallittua enimmäismäärää voidaan vähentää. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että tontinkäyttösuunnitelmassa pvm. 6.10.2017 (kaavaselostus s. 18) esitetyn perusteella autopaikkojen vähentäminen sisäpihoilta on vähintäänkin yhtä tärkeää. Sallittua autopaikkojen enimmäismäärää vähennetään sekä *i-1* -alueelta että sisäpihoilta. *i-1* -alueelle voidaan sijoittaa jonkin verran autopaikkoja kun asemakaavassa erikseen määrätään, että jalopuut ja kadun reunapuut säilytetään, alueen pintaa ei saa asvaltoida ja autopaikat tulee rajata pensasistutuksin. Autopaikkoja sallitaan rakennettavaksi *i-1* -alueelle kuusi kappaletta.

3) Liikenne:

- Kurjenmäenpuistoon rajautuvan kulkuliikenteen rakentaminen tontille tulee varmistaa sopimusteknisesti.
- Kurjenmäenpuistoon rajautuvan kulkuliikenne on mahdollista toteuttaa siten, että henkilö-, asiointi-, huolto-, jakelu- ja jäteliikenne sekä polkupyörä- ja jalankulkuliikenne käyttää samaa kulkuväylää. Tämä mahdollistaa myös vastaantulevan liikenteen yhteentörmäykset ja riskitilanteet, kun ajoväylällä ei ole laitettu minimileveyttä. Lisäksi käyttötarkoitusten mahdollistaessa lähipalvelut on vaikeaa arvioida, kuinka tiheää koko tontin jakelu-, huolto- ja jäteliikenne on. Mikäli kevytliikenne halutaan erottaa autoliikenteestä, tulisi se osoittaa asemakaavassa.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupunki tekee rasitesopimuksen ja sopii yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun yhteyden rakentamisesta kun myy tonttiin liitettävän maa-alueen.

Liikennesuunnittelun mukaan jalankulku- ja polkupyöräliikenne ei kyseisessä paikassa ole kovin vilkasta. Polkupyöräilijät voivat liikkua autojen kanssa samalla ajoradalla. Jalkakäytävän tarve riippuu siitä, peruutetaanko ajoradalle. Kaavamääräyksiin lisätään, että autopaikat tulee järjestää siten, ettei niistä peruuteta suoraan ajoradalle, joka toimii myös yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna kulkuyhteytenä, ja että kyseisen kulkuyhteyden liikennejärjestelyistä tulee hyväksyttää suunnitelma kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavassa yksikössä. Erillisen jalkakäytävän rakentaminen muuttaisi miljööluonnetta ja edellyttäisi tontin laajentamista enemmän puiston suuntaan.

- 4) Tontin pohjoispuolelle on osoitettu *le-* alue. Onko alueelle sallittu tehtävän leikkialueita, jotka vaativat tietynlaisia edellytyksiä pintamateriaalien ja esteettömyyden suhteen? Lisäksi esimerkiksi päiväkotien leikkialueet on aidattava.

Kaupunkisuunnittelu:

RT-ohje *Ulkoleikkipaikat* perustuvat leikkipaikkojen SFS-standardeina oleviin eurooppalaisiin turvanormeihin. Ohjeessa sanotaan, että leikkialue suunnitellaan ympäristöönsä sopivaksi ja kokonaisuuteen vaikuttavat luonnonympäristön elementit. Leikkivälineiden sijoittelussa ja maaston käsittelyssä pyritään hyödyntämään olevat maastonmuodot. Leikkialueiden turva-alueet suunnitellaan vaakasuoriksi.

Asemakaavaehdotuksessa määrätään, että leikki- ja oleskelualueilla puistomainen luonne tulee säilyttää ja olevien puiden kasvuedellytykset edellytetään varmistamaan sekä ko. alueella että alueen vieressä tapahtuvan rakentamisen yhteydessä. Tontin pohjoispuolelle osoitettu leikkialue on varsin tasainen ja keskellä on vähemmän puita. Leikkialueet voidaan suunnitella maastonmuodot ja esteetön liikkuminen sekä puut huomioiden. Leikkialue aidataan, mikäli se on tarkoitettu päiväkodin käyttöön.

- 5) Ilmanvaihtohormit vesikatteen yläpuolella on suunniteltava rakennuksen kokonaisuuteen sopien.

Kaupunkisuunnittelu:

Asiasta tulee huolehtia rakennusluvan yhteydessä esim. kaupunkikuvatoimielimessä, ei lisätä kaavamääräyksiin.

- 6) Rakennusjärjestyksen edellyttämästä polkupyörämäärästä osa tulisi edellyttää säältä suojattaviksi paikoiksi.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamääräyksiin lisätään, että vähintään puolet polkupyörien pysäköinti-paikoista tulee olla katettuja.

- 7) +p100%l määräyksen --*ilmoitetun kerrosalan lisäksi*-- tulee harkita selkeyttäväksi esimerkiksi sanamuodolla "saa tehdä rakennusoikeutta ylittäen".

Kaupunkisuunnittelu:

Sanamuoto "ilmoitetun kerrosalan lisäksi" on Ympäristöministeriön oppaan *Asemakaavamerkinnot ja -määräykset* mukainen. Sanamuoto "saa tehdä rakennusoikeutta ylittäen" ei ole kaavan tarkoittama asia, koska sen voi tulkita ehdolliseksi. Tarkoitus on nimenomaan se, ettei tuossa sijainnissa maantasokerrokseen rakenneta pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja eli asuinhuoneita.

Telia Sonera Finland Oyj totesi lausunnossaan, että suunnittelualueella on Telian kaapelointia ja putkitusta. Osalla kaapelireiteistä on myös sairaalan omistukseen merkittyjä kaapeleita. Mikäli uudisrakentamisesta aiheutuu kaapeleiden siirto- tai suojaustarpeita on tästä oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin (12 vk) ennen maarakennustöiden alkua osoitteeseen production-desk@teliacompany.com. Siirtokustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettavaksi.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaselostuksen kohtaan 6 *Asemakaavan toteutus* kirjataan, että mikäli rakentamisesta aiheutuu Telian kaapeleiden siirto- tai suojaustarpeita, on tästä oltava yhteydessä Teliaan production-desk@teliacompany.com hyvissä ajoin (12 vk) ennen maarakennustöiden alkua.

Vanhusneuvosto edellyttää, että asemakaavalla luodaan MRL:n mukaisesti edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Tässä tapauksessa vanhusneuvoston painotuksena on erityisesti esteettömän liikku-
misen turvaaminen.

Suunnitelmassa olevat jalankulku- ja polkupyöräilyreitit sekä polut tulee rakentaa ja päällystää siten, että niillä liikkuminen on mahdollista esteettömästi. Vanhusneuvosto esittää tällaisen kulkuväylän ulottamista aina viereiseen päi-
vittäistavaramyymälään saakka.

Vanhusneuvosto toivoo, että myös suojeltaviin rakennuksiin saadaan toteutet-
tua asuntoja, joihin pääsee ja joissa pystyy asumaan ja liikkumaan heikom-
minkin liikkuva vanha turkulainen. Asunnot tulisi lisäksi rakentaa siten, että
Kaskentien liikenteen äänet eivät niihin kantaudu.

Vanhusneuvosto ehdottaa myös, että kaikissa tulevilla asemakaavaselostuk-
sissa kerrottaisiin, miten ja kuinka pitkälle esteettömyysvaatimusta on kaava-
alueella noudatettava.

Kaupunkisuunnittelu:

Suomen rakentamismääräyskokoelman G1 *Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet* kohdassa 4 *Rakennus, tontti ja rakennuspaikka* määrätään, että ker-
rostalotontin tai rakennuspaikan rajalta sekä liikkumisesteisille tarkoitetulta
autopaikalta rakennukseen johtavan kuin myös leikkipaikoille ja oleskeluun
tarkoitetuille alueille johtavien ja muiden asumista palvelevien välttämättömien
kulkuyhteyksien on sovelluttava liikkumisesteisille. Suunnittelijan tulee raken-
nuslupien valmistelussa noudattaa tätä määräystä.

Kaavamääräys edellyttää yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun yh-
teyden rakentamista suunnittelualueen kautta Kurjenmäenkadulta tontille 6
kun suunnittelualueen tonttia laajennetaan puistoon. Kaavamääräyksiin lisä-
tään, että liikennejärjestelyistä tulee hyväksyttävä suunnitelma suunnitteluyksi-
kössä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § 3 mom. sanotaan, että rakennuksen tulee
soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on
rajoittunut. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 53 § 2 mom. sanotaan, että
asuinrakennuksen ja asumiseen liittyvien tilojen tulee rakennuksen suunni-
teltu käyttäjämäärä ja kerrosluku sekä muut olosuhteet huomioon ottaen täyt-
tää liikkumisesteettömälle rakentamiselle asetetut vaatimukset. Nämä mää-
räykset ja ohjeet koskevat asuinrakennuksia ja asumiseen liittyviä tiloja siltä
osin, kuin asuntosuunnittelua koskevassa asetuksessa (Suomen rakentamis-
määräyskokoelman G1 *Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet*) edellytetään
niiden soveltumisesta liikkumisesteisille. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § 3
mom. ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 53 § noudatetaan kaikessa ra-
kentamisessa eikä siitä ole tarpeen asemakaavassa erikseen mainita.

Kaavanmuutosehdotuksessa suojeltavissa rakennuksissa suojelu koskee jul-
kisivuja ja vesikattoa, sisätiloissa vain porrashuoneita ja niiden alkuperäistä

kiinteää sisustusta. Näin ollen hissejä ja muita esteettömän liikkumisen edellyttämiä muutoksia voidaan rakentaa rakennuksen sisään ja asuntoihin mahdollistetaan esteettömyysvaatimukset täyttävä kulkuyhteys.

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikön tekemän liikennemelutarkastelun perusteella Kaskentien reunalla kahden rakennuksen julkisivuille on tarve määrätä asemakaavassa ääneneristysvaatimukset.

Turun Vesihuolto Oy toteaa, että korttelin 2 rakennusten liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Kurjenmäenkadulla. Korttelin sisällä sijaitsee paljon tonttijohtoja, jotka ovat korttelin sisäistä verkostoa, eivät siis Turun Vesihuolto Oy:n verkostoja.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että Kurjenlinnan 9.10.2017 päivätyssä asemakaavaehdotuksessa on vanhojen sairaalarakennusten kohdalla riittävät suojelumerkinnot ja niihin liittyvät kaavamääräykset.

Kaavanmuutostyön aikana käydyissä neuvotteluissa Turun museokeskus on todennut, että sikalarakennuksen merkitys sairaala-alueella ei ole kokonaisuutta ajatellen oleellinen ja sen vuoksi on mahdollista että rakennus poistuu. Myöskään Kurjenmäenpuistossa nyt olevaa luonnonkiviperustusta ei edellytetä säilytettäväksi.

Olemassa olevien rakennusten korjaussuunnittelu on edennyt rinnan kaavanmuutosprosessin kanssa. Turun museokeskus on neuvotellut alueen yksityisen toimijan kanssa ja on päädytty ratkaisuun, että rakennusten 33 ja 39 välinen yksikerroksinen osa, joka ei ole enää alkuperäisessä muodossaan, voidaan purkaa. Toimenpide erottaa rakennukset näin ollen toisistaan. Suojelumerkintä sr tulee rakennusalan siltä osalta poistaa. Rakennuksia yhdistävä rakennusala voidaan jättää pois tai jos se halutaan säilyttää, tulee kaavamääräykseen lisätä, että rakennukset on mahdollista myöhemmin yhdistää matalalla liitoksella.

Rakennusten 33 ja 39 välinen yksikerroksinen osa:



Autopaikkoja alueen piha alueille on osoitettu kaikkiaan 169 kpl. Autopaikkoja on merkitty myös Kurjenmäenkadun vastaisille nykyisille viheralueille sekä kaava-alueen itäosaan Kurjenmäenpuiston kylkeen. Autopaikkojen määrä ja niiden sijainti myös viheralueilla vähentää alueen perinteistä puistomaisuutta, mikä on huolestuttava kehityssuunta. Sairaaloiden ja kunnalliskotien ympäristöihin ovat perinteisesti kuuluneet puistot ja puutarhat. Vehreä ympäristö on aina liittynyt terveellisyyskäsitteeseen ja siten vehreä puistomaisuus on osa alueen alkuperäistä ilmettä. Alueen puistomaisuuden ja vehreän ympäristön säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota eivätkä autopaikat saa tätä puistomaisuutta hävittää.

Kaupunkisuunnittelu:

Rakennusten 33 ja 39 välistä poistetaan suojelumerkintä, merkitään rakennusala ja kerrosluku yksi. Asemakaava mahdollistaa rakennusten liittämisen yhteen, mikäli tulevaisuudessa on tarvetta.

Kaavaa valmisteltaessa on kiinnitetty erityistä huomiota vehreän ympäristön säilyttämiseen ja joissain kohdin myös parantamiseen. Mahdollisuuksien mukaan miljööhön kannalta merkittävimmät puut ja puuryhmät merkitään erikseen säilytettäväksi niissä kohdin, missä ne eivät ole istutettavilla alueilla tai leikki- ja oleskelualueilla. Leikki- ja oleskelualueilla puistomainen luonne edellytetään säilyttämään ja olevien puiden kasvuedellytykset edellytetään varmistamaan sekä ko. alueella että alueen vieressä tapahtuvan rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkojen sallittua enimmäismäärää vähennetään Kurjenmäenkadun ja suojeltavan rakennuksen väliseltä alueelta, sisäpihoilta ja Kurjenmäenpuiston puolelta. Kaavaehdotus mahdollistaa nyt 140 autopaikan rakentamisen maantasoon. *i-1* -alueelle sallitaan kuuden autopaikan rakentaminen kun asemakaavassa erikseen määrätään, että jalopuut ja kadun reunapuut säilytetään, alueen pintaa ei saa asvaltoida ja autopaikat tulee rajata pensasistutuksin. Muita alueita koskee määräys, että ainoastaan ajoradat saa päällystää asfaltilla. Tämä määräys joissakin kohdin jopa parantaa nykytilannetta, koska kaikki tällä hetkellä liikkumiseen ja autopaikkoihin tarkoitetut alueet on asvaltoitu. Leikki- ja oleskelualueen reunalla kattamattomat autopaikat edellytetään päällystämään nurmikivellä. Vihertävä nurmikivialue sulautuu paremmin leikki- ja oleskelualueeseen kuin kokonaan kivetty pinta.