



22.3.2017

KUNNALLISSAIRAALANTIE 36-52 ASEMAKAAVANMUUTOS

dnro 9369-2012
asemakaavatunnus 11/2015

SISÄLLYS

Kirjelmä kaupunginhallitukselle 2.5.2015

Vaikuttaminen internetissä ja sosiaalisessa mediassa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 22.10. - 27.11.2015

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Aloituskokous viranomaisille 15.12.2015

Tiivistelmä muistiosta

Suojeluvetoamus ELY-keskukselle 23.2.2016

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 8.3.2016

Yleisötilaisuus 17.3.2016

Tiivistelmä muistiosta

Mielipidekirjeet alustavasta suunnitelmasta

- Tiivistelmä mielipidekirjeistä ja vastine

Suojeluvetoamus kaupungille 9.8.2016

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 31.10.- 29.11.2016.

Muistutukset

- Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 28.10.- 28.11.2016

Lausunnot

- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet

Mielipide nähtävilläolon jälkeen

Mielipidekirje

- Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Kirjelmä kaupunginhallitukselle 2.5.2015

Kumppanuussopimuksen ollessa kaupunginhallituksen käsittelyssä vaikuttamisryhmä Älä Turku aina pura! lähetti kirjelmän kaupunginhallituksen jäsenille. Kirjelmässä vedottiin kaupunginhallituksen jäseniin, etteivät he osallistuisi päätökseen sopimusalueen rakennusten purkamisesta.

Vaikuttaminen internetissä ja sosiaalisessa mediassa

”ÄLÄ TURKU PURA MÄNTYMÄEN TALOJA!” -nettiaadressi kerää nimiä internetsivulla www.adressit.com. Rakennusten säilyttämisen puolesta toimii myös avoin facebookryhmä Älä Turku aina pura!

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 22.10. - 27.11.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Ympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla.

Mielipiteet

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen on kaavoitusyksikköön saapunut kirjoitettuja yhteensä 9 mielipidekirjettä, joista kahdeksan alueen asukkailta ja yksi Martinrantaseuralta.

Alueen asukkaat kehuvat alueen sijaintia ja asukkaiden mielestä ympäristö on viihtyisä ja luonnonläheinen. Alueella eletään yhteisöllisesti ja alueella asuu erilaisia ihmisryhmiä. Yksi asukkaista toteaa, että rakennuksissa on puutteensa kuten ääneneristys, kylmyys talvella, esteettömyyden puute jne.

Kolme asukasta vaatii ehdottomasti talojen säilyttämistä. Yksi asukas toivoo mahdollisimman suuren osan säilyttämistä, mutta jos joudutaan purkamaan, uudisrakennettavan tulee olla oikeasti kohtuuhintaista, viihtyisää, ympäristöä kunnioittavaa ja kestävän kehityksen mukaista.

Yksi asukas kannattaa purkamista ja uusien talojen rakentamista. Tämän mukaan asunnoista suuren osan tulisi olla pieniä, jotta yksineläjillä olisi varaa asua niissä. Saman henkilön toive on autottomat pihat, parkkitalon voisi rakentaa Kunnallissairaalan tien toiselle puolelle nykyisen pysäköintikentän paikalle.

Kaupunkisuunnittelu:

Rakennusten kunnosta ja kunnostustöiden kustannuksista on tehty selvitys, (Boost Brothers Oy, loppuraportti 24.8.2015, Turun Mäntymäen alueen kehittäminen). Selvityksen mukaan Mäntymäen rakennuskantaa ei ole kannattavaa peruskorjata. Uudisrakentamisen suunnittelun lähtökohtana on alueen ominaispiirteet ja tavoitteena on mm. monipuolinen asukasrakenne, viihtyisyys ja yhteisöllisyys.

Martinrantaseura ry:n kannanoton mukaan Perhekeskuksen käytössä oleva tontti tulee säilyttää rakennuskannaltaan pääosin muuttumattomana ja tästä tontista erotettu tontti 17.-4 tulisi säilyttää rakentamattomana. Tonttien 20.-2 ja 20.-3 rakennuskannan säilyttäminen korjaamalla olisi ensisijaista, sillä rakennukset ovat kuuluneet kaupunkimaisemaan jo vuosikymmeniä edustaen oman aikansa arkkitehtuuria ja asuinalueena se on viihtyisä. Tontin 9.-1 rakennusten korvaaminen uusilla Toivolankadun ”Tähtitalojen” tyyppisillä tornitaloilla olisi suositeltavaa.

Mielipiteen mukaan Kunnallissairaalan ja Toivolankadun risteyksessä sijaitsevalta pysäköintialueelta autojen pysäköinti tulisi sijoittaa ensisijaisesti kullekin tontille maisemaan ja ympäristöön soveltuvasti ja pysäköintialue tulisi palauttaa takaisin puistoalueeksi, jolloin puistokaista jatkuisi yhtenäisenä. Jos pysäköintialueelle on selkeää tarvetta, pysäköintialue tulisi ainakin siistiä.

Kokonaisuutena yhdistys pitää tärkeänä, että alueen kaavoituksessa ja suunnittelussa lähtökohtana olisi rakennusten ja alueen kauneusarvot. Myös alueen viihtyvyyden ja harmonisen yleisilmeen säilyttäminen ja saavuttaminen on tärkeää.

Kaupunkisuunnittelu:

Perhekeskuksen tontilla vain päärakennus suojellaan. Korttelin tehokkuuslukuja ja kerroslukua tarkistetaan siten, että rakentaminen sopeutuu paremmin suojeltavaan rakennukseen ja säilytettävään kalliomaastoon.

Perhekeskuksen ja Kunnallissairaalan välissä olevalla tontilla rakennus- alat suunnitellaan siten, että pääosa kalliialueesta säilyy luonnontilaisena hoidettavana alueen osana. Kaavaehdotuksessa tullaan määräämään, että louhittavien alueiden rajautuminen puistoon ja luonnontilaisena hoidettavaan alueen osaan on rakennettava, muotoiltava ja istutettava luontevaksi.

Tonttien 20.-2 ja 20.-3 rakennuskantaa ei ole taloudellisesti kannattavaa peruskorjata. Näille tonteille ja tontille 9.-1 suunnitellaan kaupunkikuvallisesti eheä, ympäristön ominaispiirteet huomioon ottava ja viihtyisä asuinkerrostalo-alue.

Aloituskokous viranomaisille 15.12.2015

Aloituskokouksessa olivat läsnä ympäristötoimialalta rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu ja ympäristönsuojelu, lisäksi Museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat, Turku Energia Lämpö, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vesiliikelaitos ja TVT Asunnot Oy. Aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos ja vapaa-aikatoimialalta liikuntapalvelut olivat estyneitä.

Aluearkkitehti ehdotti mm., että Kunnallissairaalan ulkokaaren lamellitiloissa tulisi tutkia koordinaatiston muutosta, jotta katutilaan saataisiin vahvempi tilan tuntu.

Rakennusvalvonta yhtyi aluearkkitehdin näkemykseen koordinaatiston tutkimisesta. Lisäksi maamerkin sijainti tulisi tarkkaan harkita. Autojen pysäköintipaikkoja tulisi tutkia yhteisenä ja yhtenäisenä järjestelyinä.

Museokeskus totesi, että kaksikerroksiset rakennukset ovat Turun ensimmäisiä sodan jälkeen rakennettuja kerrostaloja. Vain neljä Kunnallissairaalan reunan kaksikerroksista rakennusta säilyttävä vaihtoehto on hajanainen, kaikki kahdeksan kaksikerroksista rakennusta tulisi säilyttää.

Ympäristönsuojelu totesi, että Huvituksenpuistossa sijaitseva louhikkoalue on muinaisrantalouhikko, jolla on paikallista suojeluarvoa, mutta siihen ei liity luonnonsuojelulain mukaista suojeluvuorotetta. Korttelin 9 laajentaminen kaakkoon on vähäisessä määrin hyväksyttävissä.

TVT Asunnot Oy:n edustaja kertoi, että kaksikerroksiset rakennukset ovat painuneita ja että esteettömyys on kaikissa taloissa ongelma. Korjaaminen ei ole taloudellisesti järkevää.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen edustaja totesi, että olemassa olevista rakennuksista tulee selvittää kuntoarvion lisäksi myös muut arvot. Arviointiin rakennusten säilyttämismahdollisuuksista vaikuttaa myös kustannukset, jolloin harkitaan onko säilyttäminen järkevää. Valinta tulee tehdä kaavoituksen alkuvaiheessa.

Liikennesuunnittelun mukaan kiertoliittymälle voidaan järjestää tilavaraus vaikkakin risteys toimii liikennevaloillakin. Tonttiliittymien määrää ja sijaintia Kunnallissairaалantielle tulee suunnitella huolellisesti. Puistojen ulkoilupolut ovat käytössä syntyneitä.

Vesiliikelaitoksen mukaan Kunnallissairaалantiellä olevan hulevesiputken kapasiteetin riittävyys tulee selvittää ja tarvittaessa suunnitella hulevesien viivytys tonteilla.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n mukaan kiertoliittymän läheisyyteen tarvitaan paikka uudelle muuntamolle.

Suojeluvetoomus ELY-keskukselle 23.2.2016

Vetoomuksessa adressin allekirjoittaneet 107 henkilöä vastustavat talojen purkamista ja pyytävät, että ELY-keskus käynnistäisi talojen suojelun niiden historiallisen arvon vuoksi.

ELY-keskus vastasi 23.3.2016, että se ei ota oma-aloitteisesti asiaa vireille rakennusperintölain 498/2010 mukaisena suojeluasiana. Asemakaavoitetulla alueella rakennusten suojelu tulee ratkaista ensisijaisesti asemakaavalla. ELY-keskus seuraa kaavanmuutoksen etenemistä ja välitti vetoomuksen kaupungin kaavoitusyksikölle.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 8.3.2016

Kehittämispäällikkö Johannes Malmi ja arkkitehti Jarkko Kettunen esittelivät kaavaluonnoksen pohjaksi tehtyä suunnitelmaa. Kaupunkikuvaneuvottelukunta päätti merkitä suunnitelman tiedoksi.

Yleisötilaisuus 17.3.2016

Keskustelutilaisuus Kunnallissairaалantie 36-52:n asemakaavanmuutoksesta pidettiin 17.3.2016 Kotikunnaan tiloissa (Luolavuorentie 4). Tilaisuudessa alustavia suunnitelmia esittelivät kehittämispäällikkö Johannes Malmi TVT Asunnot Oy:stä, arkkitehti Jarkko Kettunen Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:stä ja kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö Turun kaupungin ympäristötoimialalta. Tilaisuuteen osallistui 33 henkilöä.

Muutama henkilö suhtautui suunnitelmiin kriittisesti korjausmenetelmät ja -kustannukset kyseenalaistaen, mutta yleisön kysymykset olivat enemmäksin käytännön huolia kuten vuokran taso uudisrakennuksissa, muuttamisen järjestely ja aikataulu.

Yleisötilaisuudessa jaettiin lomakkeita, joilla oli mahdollisuus antaa mielipide tilaisuudessa esitetyistä suunnitelmista. Lomakkeessa kysyttiin mikä suunnittelun pohjaksi esitetyssä suunnitelmassa on hyvää ja mitä suunnitelmassa voisi kehittää.

Suunnitelmista esitettiin yhteensä viisi mielipidettä. Yhteen mielipiteistä liittyi 30 henkilön allekirjoittama adressi.

Kolmessa mielipiteessä suhtauduttiin positiivisesti suunnittelun pohjaksi esitettyyn suunnitelmaan ja kahdessa mielipiteessä erityisesti toivottiin toimiviksi suunniteltuja pieniä asuntoja. Yksi mielipide esitti toiveen, että edes yksi talo säästettäisiin jälkipolvien nähtäväksi ja ihailtavaksi. Kahdessa mielipiteessä kohdistettiin huomio autojen pysäköintipaikkojen järjestämiseen; toinen ei halunnut ”mitään kauheita” parkkikenttiä talojen ympärille ja toinen ehdotti autojen keskittämistä yhteen tilaan pihojen rauhoittamiseksi. Yhteisöllisyyden korostamista pidettiin hankkeessa tärkeänä.

Asukkaat vanhusten asuntolarakennuksesta

Yksi asukkaista laati pidemmän kirjelmän, jossa vastustetaan ”Turun ainoan senioritalon” purkamista ja asukkaiden hajasijoittamista huomioimatta vanhusten erityistarpeita. Rakennus on mielipiteen mukaan arkkitehtonisesti merkittävä rakennus ja ehkä Suomen ainut rinnekerrostalo. Jos rakennus kuitenkin täytyy purkaa, tulee ennen purkamista vähävaraisille ja monesti heikkokuntoisille senioreille tarjota vastaavanlainen hyvä, tälle kohderyhmälle suunniteltu asuinkokonaisuus.

Muista 30 allekirjoittaneesta henkilöstä kaksi yhtyy mielipiteen laatijan kannanottoon, 12 henkilöä haluaa ehdottomasti jatkaa asumista nykyisessä paikassa ja 16 henkilöä yhtyvät vaatimukseen, että ennen mahdollista purkamista asukkaille tulee tarjota vastaavanlainen hyvä, vähävaraisille ja heikkokuntoisille suunniteltu asuinkokonaisuus.

Kaupunkisuunnittelu:

Museokeskus on antanut ennakkolausunnon (3.7.2015) kaavanmuutosalueella sijaitsevien rakennusten suojelutavoitteista. Vuonna 1965 valmistuneella vanhusten asuntolarakennuksella ei ole todettu sellaista arvoa, jonka vuoksi se tulisi suojella. Rakennus ei ole Suomen ainut rinnekerrostalo.

TVT Asunnot Oy:

Kunnallissairaalan tie 38 ei ole varsinainen senioritalo. Taloon on muodostunut ikääntynyt asukaskunta, koska talossa on aikanaan toiminut kotihoidon toimisto. Ikääntynyttä asukasrakennetta on ylläpidetty asukkaiden toiveesta, vaikka talo ei ole esteetön eikä kohteen tilankäyttö tai varustelu erityisesti tue ikääntyneiden itsenäistä asumista.

Koska kyseessä ei ole palvelutalo, kaikki asukkaille kotiin annettavat palvelut tulevat talon ulkopuolelta. Turun kaupunki tuottaa kotona asuville senioreille yksilöllisen hoito- ja palvelusuunnitelman mukaisia palveluja kaikilla lähipalvelualueilla. Muutettaessa toiselle palvelualueelle, asukas saa nykyistä vastaavat palvelut tältä alueelta.

TVT Asunnot Oy:llä on vakiintunut toimintatapa etsiä uusi koti asukkaille, jotka muuttavat peruskorjauksen tai uudisrakentamisen vuoksi. Yhtiön asuntokannassa on neljä muuta talokohdetta, johon on keskittynyt seniorien asumista. Näiden lisäksi muuttaville asukkaille voidaan tarjota nykyistä parempilaatuisia ja esteettömiä asuntoja yhtiön muusta asuntokannasta. Asukkaiden toiveet asunnon sijainnista, koosta ja laatutekijöistä huomioidaan muuttohetkellä vapaana olevien asuntojen mukaan.

Mielipiteessä esitetään huoli, että seniorit menettävät asumisrauhansa. Käytännössä ei olekaan olemassa mitään yhtä talokohdetta, johon kaikkien Kunnallissairaalan tie 38 nykyisten asukkaiden olisi mahdollista muuttaa. Kun samassa talossa asuu työikäisiä, lapsia ja senioreita, asukkaiden vuorokausirytmii ja elämäntavat poikkeavat toisistaan. Yhtiön asukasvalinnassa tavoitteena on kuitenkin luoda asuinyhteisöjä, joissa kaikki asukkaat viihtyvät ja voivat elää rauhassa.

Valtion tukemissa vuokratuloiteissa asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Vuokranmääritys tapahtuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ohjeiden mukaan ja ARAn valvonnassa. Kunnallissairaalan tie 38:n asukkaille tarjottavien kotien vuokrataso voi olla nykyistä korkeampi tai matalampi riippuen asunnon sijainnista, koosta ja muista ominaisuuksista.

Suojeluvetoamus kaupungille 9.8.2016

Yksityishenkilö lähetti kirjelmän kaupunginvaltuuston, kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan jäsenille sekä kaupunkisuunnitteluun Mäntymäen talojen ja miljöön sekä vaikuttamisryhmän Älä Turku aina pura! puolesta. Kirjelmässä pyydettiin säilyttämään Turun kaupungin kulttuurista ja historiallista moni-ilmeisyyttä, tarkastelemaan hanketta kestävän kehityksen näkökulmasta ja vakavasti harkitsemaan valmisteilla olevan asemakaavanmuutoksen ratkaisua purkaa olemassa olevat rakennukset.

Kirjeessä viitataan Museokeskuksen ennakkolausuntoon. Kirjeen mukaan asemakaavanmuutosluonnoksessa ei ole mukana kaupunginhallituksen päätöksen edellyttämiä muita vaihtoehtoja. Kaavasta on mielipiteen mukaan tulossa aivan liian tehokas alueen kokoon nähden eikä aluetta uudisrakentamisella saada 50-luvun henkiseksi. TVT voi toteuttaa uudisrakentamista esimerkiksi Skanssin, Linnakaupungin ja Pitkämäen alueilla.

Lisäksi mainitaan, että lakisäateistä kaavaselostusta ei ole laadittu ollenkaan.

Kaupunkisuunnittelu:

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole määrätty kaavaselostusta laadittavaksi luonnosvaiheessa. Luonnosvaihe on valmistelua ja kaavaselostus laaditaan viimeistään ehdotusvaiheessa. Luonnoskäsittelyn yhteydessä on esittelytekstissä esitetty suunnittelun tavoitteet, kuvailtu tutkitut vaihtoehdot ja perustelut valitulle ratkaisulle. Lisäksi liitteenä on ollut mm. vuorovaikutusraportti.

Suunnitelmassa on vastattu tavoitteeseen asumisviihtyvyydestä ja yhteisöllisyydestä mm. varaamalla kerrostalokorttelien sisäpihoilta tilaa asukkaiden käyttöön ja edellyttämällä asukkaiden sauna-, harraste-, kokoontumis- ja ym. vastaavien tilojen rakentamista.

Alue liittyy 1950- 60 –luvuilla rakennettuihin kortteleihin Toivolankadulla ja Käpytiellä. Rakentamisen visuaalista ilmettä ja selkeää perushahmoa ohjataan kaavamääräyksillä moderneista ja vähäeleisistä julkisivuista sekä sisäänvedetyistä parvekkeista. Lisäksi kaupunkimaisuuden luomiseksi vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä. 1950-luvun henki voidaan niin halutessa säilyttää uudisrakentamisessa arkkitehtuurin keinoin, myös modernilla tavalla toteutettuna.

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 31.10. - 29.11.2016

Asemakaavanmuutosehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutukset

Toinen muistutus on yhden kaksikerroksisen kerrostalon asukkaalta. Perustelluista syistä muistuttaja hyväksyy kaksikerroksisten rakennusten purkamisen, mutta kolmikerroksisten rakennusten purkutarvetta ei oikein ymmärrä – löytämänsä purkuperusteet eivät näytä pätevän juurikaan niihin. Muistutus koskee kuitenkin kolmea ydinasiaa: suunnitellun liian tiiviin uudisrakentamisen vaikutusta elämisen laatuun, yksinasuvien asumistilanteeseen ja kaupunkikuvaan. Kun alueelle tulee enemmän asukkaita, myös sosiaalisin perustein, lisääntyvät häiriöt ja välinpitämättömyys etenkin kun valtaosa asukkaista on yksin asuvia. Liikenteen lisääntyminen lisää päästöjä, melua ja vaaratilanteita. Suunniteltu ylikorkea ja tiivis rakentaminen ei nykyisten rakennusten tavoin integroidu luontoon ja peittää mäntyiset kalliot. Nykyaikaisen rakentamisen materiaalit ja rakennusratkaisut eivät sovi ympäristöön.

Kaupunkisuunnittelu ja TVT Asunnot Oy:

Elämän laadun arviointi on hyvin subjektiivinen asia, johon vaikuttaa fyysisen ympäristön ohella mm. henkilökohtaiset kokemukset.

TVT Asunnot Oy:ssä asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asuinrakennusten korvaaminen uusilla ei muuta näitä asukasvalintaperusteita. Asukasvalintaa valvoo Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

TVT Asunnot Oy:n vuosittain saamista asuntohakemuksista noin 60 prosenttia on yhden hengen talouksien tekemiä. Uusien asuinrakennusten suunnittelussa huomioidaan pienten asuntojen suuri kysyntä, mutta huoneistotyyppien tarkka jakauma ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Nykyiset rakennukset eivät korjaustoimenpiteiden jälkeenkään vastaisi nykypäivän asumisen vaatimuksia käytettävyyden, sisäilmaolosuhteiden, energiatehokkuuden tai esteettömyyden näkökulmasta.

Asemakaava mahdollistaa nykyaikaisen ja viihtyisän asuinkerrostaloalueen toteuttamisen. Yhteisöllisyyden edistämiseksi alueelle toteutetaan asukkaiden yhteisiä sauna-, harraste-, kerho- tai muita vastaavia tiloja. Suunnitelma mahdollistaa myös viihtyisän pihamiljöön toteuttamisen asukkaiden kohtaamisia varten. Asukkaiden keskinäinen kanssakäyminen luo vastuuta toisten huomiomisesta ja ympäristöstä. Korttelien välittömässä läheisyydessä on runsaasti vehreää lähivirkistysaluetta.

Kustakin korttelista rakennetaan yhtenäinen kokonaisuus nykyaikaisella tavalla. Asemakaavassa määrätään, että kaupunkikuvan eheyden saavuttamiseksi korttelialuetta tulee käsitellä arkkitehtuuriltaan suurkorttelina. Julkisivujen tulee olla moderneja ja vähäeleisiä. Vähäeleisyys viittaa 1940- ja 50-lukuihin rakentamiseen.

Ehdotuksen mukaan alueen asukasmäärä kasvaa huoneistotyyppien jakaumasta riippuen 500 - 700 asukkaalla. Asukasmäärän kasvu voi mahdollistaa joukkoliikenneyhteyksien ja alueen lähipalvelujen parantamisen. Joukkoliikenneyhteyksien parantaminen ja alueen sijainti lähellä keskustaa hillitsee yksityisautoilua ja siitä aiheutuvia haittoja. Vähäpäästöisten ja sähköautojen suhteellinen määrä autokannassa lisääntyy koko ajan. Rakennusten sijoittelu

Kunnallissairaalan tien reunalla kadun suuntaisesti suojaa enemmän kuin nykytilanteessa asuinpihoja liikennemelulta. Kunnallissairaalan tien ja Luolavuorentien reunalla asemakaavassa määrätään julkisivuille ääneneristysvaatimukset.

Toinen muistutus tuli yhdeltätoista vanhusten asuttaman talon asukkaalta. Ensinnäkin muistutuksessa moitittiin, ettei nähtävilläolosta saanut ilmoitusta suoraan kaupungilta vaan asia huomattiin sattumalta paikallislehdestä. Muistuttajat vastustavat talon purkamista eivätkä ymmärrä miksi uusin ja näkemyksensä mukaan parhaiten säilynyt rakennus pitäisi tuhota ensimmäiseksi. Rakennuksen mainitaan olevan erityislaatuinen mm. suunnitteluratkaisultaan ja rakennustavaltaan. Vanhusten asuttaman talon sisäpiha, kapea metsikkökaisla ja Mäntymäen Perhekeskuksen puisto muodostavat synergisen kokonaisuuden, jonka rauha tekee hyvää sekä erityislapsille että vanhuksille. Ennen kuin tämä vanhusten asuttama talo hamassa tulevaisuudessa puretaan, pitäisi kaupungilla olla valmiina tarjottavana vastaavanlainen ja hyvin toimiva asuinkokonaisuus.

TVT Asunnot Oy:

Kuulutus on virallinen menettely tiedon antamiseksi kuntalaisille, joiden elämään kyseinen tieto saattaa vaikuttaa. Asemakaavanmuutosehdotus ”Kunnallissairaalan tie 36-52” on kuulutettu julkisesti nähtäville 29.10.2016.

Millä aikataululla tai missä järjestyksessä nykyiset asuinrakennukset korvataan uusilla, ei ole päätetty. TVT Asunnot Oy katsoo, että esteettömän uudisrakennuksen toteuttaminen ikääntyneille olisi kuitenkin erityisen tärkeää. Nykyistä turvallisemmat asuinolosuhteet parantaisivat ikääntyneiden toimintamahdollisuuksia ja edistäisivät itsenäisen asumisen jatkumista mahdollisimman pitkään.

TVT Asunnot Oy:llä on vakiintunut toimintatapa etsiä uusi koti asukkaille, jotka muuttavat peruskorjauksen tai uudisrakentamisen vuoksi. Asukkaiden toiveet asunnon sijainnista, koosta ja laatu-tekijöistä huomioidaan muuttohetkellä vapaana olevien asuntojen mukaan.

Kaupunkisuunnittelu:

Museokeskus ei edellytä vuonna 1965 valmistuneen vanhusten asuntolarakennuksen säilyttämistä.

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 28.10. - 28.11.2016

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Rejlers Oy, Hyvinvointitoimialan hallinto, Vesiliikelaitos ja Kiinteistöliikelaitos. Rakennusvalvonnalla ja Vesiliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Sivistystoimialan hallinto ei antanut varsinaista lausuntoa vaan toimialajohtaja lähetti sähköpostin. Turku Energia Sähköverkot Oy ei antanut lausuntoa, mutta muuntamoihin ja kaapeleihin liittyviä asioita täydennettiin keskusteluiden perusteella.

Lausunnot

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos totesi lausunnossaan:

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

Kaupunkisuunnittelu:

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan vesi- ja viemärisuunnitelmissa.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, ettei museokeskus omalta toimialaltaan puolla laadittua asemakaavanmuutosehdotusta, jossa vanhaa kulttuuri- ja sosiaalihistoriallista merkitystä omaavia pienkerrostaloja ei ole säilytetty. Museokeskus esittää korttelin 20 (lausunnoilla olleessa kaavaehdotuksessa kortteli 17) kaavoitettavan niin, että vanhat kaksikerroksiset asuinrakennukset säilyvät osana ympäristöä. Toivolankadun kulmauksessa olevan lippakioskin säilyminen tulee mahdollistaa siten, että nykyinen kioskki on kokonaan rakennusalalla.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaselostuksen kohdassa 4.4 *Asemakaavan ratkaisu ja perusteet* on selostettu, miksi kaksikerroksisia pienkerrostaloja ei ole esitetty suojeltaviksi. Kioskin rakennusala on sijoitettu mahdollista uudisrakentamista silmällä pitäen neljän metrin päähän alustavasti suunnitellusta jalankulku- ja polkupyörätiestä. Se sijaitsee vajaan metrin päässä rakennusalan rajasta. Jos lippakioskia halutaan edelleen käyttää ja korjata, saattaa se olla mahdollista nykyiselläkin paikalla. Jos alueelle rakennetaan uusi kioskki, se on tarkoituksenmukaisempaa rakentaa vähän etäämmälle jalankulku- ja polkupyörätiestä. Museokeskus ei edellytä lausunnossaan suojelemaan kioskia.

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa tulee tarkemmin arvioida vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Erityisesti vuonna 1945 valmistuneiden kaksikerroksisten kerrostalojen rakennushistoriallisista arvoista on syytä esittää tarkempi kuvaus kaavan yhteydessä. Täydennys on tarpeen, jotta kaavassa esitettyjen tietojen ja vaikutusarvion perusteella voidaan tehdä johtopäätökset rakennusten erityisistä arvoista ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisestä rakennetun ympäristön vaalimisen osana.

Kaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen rakentamalla asuinalueesta nykyistä tehokkaampi. Kun otetaan huomioon alueen hyvät yhteydet ja sijainti lähellä keskustaa, voidaan tarkoitusta pitää hyvänä ja kaavoituksessa tehtyä uudisrakentamisen suunnittelua asianmukaisena.

Kaupunkisuunnittelu:

Vuonna 1945 valmistuneista kaksikerroksisista kerrostaloista on tehty rakennushistoriaselvitys, joka on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 1.5 *Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista*. Kaavaselostuksessa on kuvattu kyseisten rakennusten arvoja ja arvioitu purkamisen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Rejlers Oy toteaa, että suunnittelualueella sijaitsee runsaasti TeliaSoneran kupari- ja kuituverkkoa. Purettavien rakennusten osalta kaapelit puretaan muun rakennuksen mukana. Mikäli katualueisiin tulee erityisempiä muutoksia, kuten Kunnallissairaalantien varaus kiertoliittymälle, pitää varmistaa olevien kanavaputkireittien säilyminen käyttökelpoisena. Mikäli alueelle tulee suojaus- tai siirtotarpeita tarvitsee operaattori tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista.

Kaupunkisuunnittelu:

Katusuunnittelussa huomioidaan katualueilla olemassa olevat kaapelit. Toivolankadun reunalla tontilla olevia kaapeleita varten merkitään asemakaavaan johtoa varten varattu alueen osa.

Hyvinvointitoimiala toteaa lausunnossaan, että tontti tulee rauhoittaa läpikulku- ja ulkopuoliselta liikenteeltä.

Kaupunkisuunnittelu:

Jo nykyisessä tilanteessa Perhekeskuksen käytössä olevalle tontille on kulku toisen tontin kautta Kunnallissairaalantien suunnasta, toisin sanoen myös Perhekeskuksen henkilökunta ja asiakkaat voivat kulkea toisen tontin kautta. Asemakaavanmuutosehdotuksessa kulkutien paikka muuttuu. Perhekeskuksen käytössä olevan tontin pohjoiskulmaan taas vastaavasti osoitetaan Luolavuorentieltä yhteinen kulku YSA –korttelialueen kanssa, mutta se on yhteinen vain lyhyellä matkalla eikä ulkopuolinen liikenne aiheuta haittaa Perhekeskuksen toiminnalle keskeisillä piha-alueilla. Ulkopuolisen liikkumisen Perhekeskuksen käytössä olevalla tontilla voi estää piharakentamisella ja/tai aitaamisella, jolloin kulkija hahmottaa alueiden hierarkian.

Ympäristönsuojelun mukaan kaavamääräys *VP/s Puisto, jolla ympäristö säilytetään* on sisällöltään varsin yleispiirteinen eikä sillä ole riittävän ohjaavaa vaikutusta puistoalueiden hoidon näkökulmasta. Kaavamääräystä tulisi täydentää seuraavasti: *Ympäristöarvoiltaan tärkeä virkistysmetsä, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu ja kalliometsän ominaispiirteet säilyvät. Alueella sallitaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.*

Kaupunkisuunnittelu:

Puistojen kaavamääräystä tarkennetaan ympäristönsuojelun ehdottamalla tavalla.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. **Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta** puolsi kaavanmuutosehdotuksen siten muutettuna, että ehdotuksesta poistetaan korttelin 17 AK –korttelialueen kuusikerroksinen kerrostalo (2000 m²) Kunnallissairaalantien varresta lähinnä Mäntymäen perhekeskusta.

Kaupunkisuunnittelu:

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan lausunto ei anna aiheutta muuttaa kaavaehdotusta. Lausunto saatetaan kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan tiedoksi.

Sivistystoimialan hallinto ilmoitti sähköpostilla, että ei ole huomauttamista kaavanmuutokseen. Toimialajohtaja totesi, että mahdolliset korvausinvestoinnit ja uusinvestoinnit rakennuskantaan eivät edellytä palveluverkkoon lisärakentamista. Alueen päiväkotij- ja peruskoulutarjonta ovat monipuolisia ja tukevat palveluverkon säilymistä.

Turku Energian ja Kiinteistöliikelaitoksen puuasiantuntijan kanssa käydyn keskustelun perusteella AK –korttelialueelle lisättiin kaavamääräys: *Kortteliin 17 tulee sallia sähkönjakelun muuntamon sijoittaminen*. Tämä siksi, jos puistomuuntamon sijoittaminen ja kaapelien kaivaminen Kunnallissairaalan tien luoteispuolelle pelikenttien läheisyyteen on mahdotonta esim. puiden juurten vuoksi. Toivolankadun reunalla tontilla olevia kaapeleita varten merkitään asemakaavaan johtoa varten varattu alueen osa.

Mielipide nähtävilläolon jälkeen

Mielipide

Mäntymäen perhekeskuksen johtajan mukaan perhekeskuksen ainutlaatuinen luontoympäristö rauhoittaa erityisistä lähtökohdista olevien asiakkaiden oireilua ja tarjoaa suojatun ja monipuolisen mahdollisuuden toiminnalliseen ulkoiluun. Suunnitellun tiiviin rakentamisen, kerrostalojen ja parkkipaikkojen mukana katoaa tontin ainutkertaisuus, avaruus, luontoyhteys ja eheytyismahdollisuudet. Rakennussuunnitelmissa tulisi huomioida palveluiden yhteensopivuus, jotta rauhallisuus ja kodinomaisuus mahdollistuisivat sekä Perhekeskuksen että naapureiden tonteilla.

Perhekeskuksen tontilla tulee hyödyntää lastensuojelun kehittämistarpeet kuten koko perheen sijoitukset ja esim. mahdollinen perhekuntoutusyksikkö. Pihapiiri on välttämätöntä rauhoittaa omaksi turvalliseksi pihapiirikseen, jossa ei ole läpikulkuliikennettä eikä ylimääräisiä kulkijoita. Luolavuorentien puolelta liikennöinti Perhekeskuksen tontille on turvattu. Kaikessa rakentamisessa on panostettava tonttien turvallisuuteen, rauhallisuuteen ja yhteensopivuuteen.

Kaupunkisuunnittelu:

Kerrostaloihin viitattu rakentaminen tapahtuu muilla kuin Perhekeskuksen käytössä olevalla tontilla. On luonnollista, että uudisrakentaminen ihan Perhekeskuksen käytössä olevan tontin rajalla ja erityisesti rakentamattomalla ja aitaamattomalla naapuritontilla muuttaa ulkoilun mahdollisuuksia, mutta Perhekeskuksen käytössä olevan tontin takaosa ja Harakkakallion puisto tarjoavat jatkossakin mahdollisuuden ulkoiluun luonnossa.

Lisärakentaminen Perhekeskuksen käyttöön tulevalla kaavaehdotuksen mukaisella tontilla nro 5 on mahdollista, koska rakennusoikeutta on kaavaehdotuksen tehokkuusluvun $e = 0.5$ mukaan jäljellä yli puolet vaikka käytettyyn kerrosalaan laskettaisiin suojeltavan rakennuksen kellarikerroksessa ja ullakolla potentiaalisesti pääkäyttötarkoitukseen hyödynnettävät tilat. Myös naapuriin kaavoitettavalle YSA –tontille voidaan tarvittaessa yhteistyössä kiinteistönomistajan kanssa rakentaa tiloja Perhekeskuksen toiminnan tukemiseen. Ainakin YSA –tontin käyttötarkoitus sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevaan toimintaan sopii Perhekeskuksen naapuriin.

Nykyiset liittymät Luolavuorentieltä säilyvät käytössä. Yhteinen kulku YSA –korttelialueen kanssa on yhteinen vain lyhyellä matkalla eikä ulkopuolinen liikenne aiheuta haittaa Perhekeskuksen toiminnalle keskeisillä piha-alueilla. Ulkopuolisen liikkumisen Perhekeskuksen käytössä olevalla tontilla voi estää piharakentamisella ja/tai aitaamisella, jolloin kulkija hahmottaa alueiden hierarkian.