



**TURKU**

Ympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelu  
Kaavoitusyksikkö



Schauman Arkkitehdit Oy, 2017

**” K U R J E N L I N N A ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 14/2012  
Diaarionumero 1258-2010

**SELOSTUS**  
**9.10.2017**  
**muutettu 1.12.2017 (lausunnot)**



### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutos laaditaan entiselle sairaala-alueelle. Kaupungin toiminta on poistunut tai poistumassa rakennuksista. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Kurjenmäen sairaalatontin täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen. Arvokas rakennuskanta on suojeltu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaavanmuutos perustuu kaupungin omaan aloitteeseen.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1	Asemakaavakartta 9.10.2017, muutettu 1.12.2017.
2	Tilastolomake 9.10.2017, muutettu 1.12.2017.
3	Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet.

### 1.5 Sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3 Kaavan tarkoitus .....	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5 Sisällysluettelo .....	2
<b>2 TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2 Asemakaava .....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	3
<b>3 LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>3</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	3
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Kaavatilanne .....	11
3.2.2 Muut.....	14
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet.....	16
4.4.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	16
4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	19
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>20</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	20
5.3 Aluevaraukset .....	21
5.4 Asemakaavan vaikutukset.....	22
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>25</b>

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Turun kaupungin Tilaliikelaitoksen asemakaavanmuutoshakemus 29.1.2010.

Asemakaavan vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2013-2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.5.2013 § 123. Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 10.2.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 23.5.2016 kaavanmuutosalueen pienennyttyä.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 3.4.2013.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 14.6.2016 § 185 kaavanmuutosluonnoksen.

Neuvottelumenettely kehittämiskumppanin hakemiseksi 28.9.2016 - 29.5.2017.

Asemakaavanmuutosehdotus 9.10.2017.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot loka-marraskuussa 2017.

Nähtävillä 16.10. - 14.11.2017.

### 2.2 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi osoitettu tontti muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1, jolle saa sijoittaa myös lähipalvelutiloja ja palveluasuntoja. Olemassa olevat rakennukset yhtä rakennusta lukuun ottamatta osoitetaan edelleen suojeltavaksi ja tontille osoitetaan täydennysrakentamispaidat uudisrakennuksille. Tonttia laajennetaan puistoon, jotta tontin sisäpihamiljöötä voidaan säilyttää enemmän. Laajennusalueelle veloitetaan rakentamaan yleinen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys Kurjenmäenkadulta tontille 6.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakentamiseen ja suojeltavien rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan ryhtyä kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Jälkimmäinen on mahdollista poikkeamispäätökselläkin ennen asemakaavan voimaantumista.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on entistä sairaala-alueella Kurjenmäenkadun ja Kurjenmäenpuiston välillä alueella. Alueella sijaitsee 1800- ja 1900 -lukujen vaihteessa ja 1900-luvun alkuvuosikymmeninä rakennettuja pääosin 2-4 -kerroksisia rakennuksia.

Luoteispuolella on sairaalatoimintaan ja vanhusten hoitoon liittyviä rakennuksia. Lounaassa suunnitteluala rajautuu nelikaistaiseen keskustaan vievään pääkatuun, eteläpuolella 1990-luvun alussa rakennettuun asuinkortteliin ja itäpuolella Kurjenmäenpuistoon. Pohjoispuolella on 1970-luvun alkuvuosina alkujaan rakennettu hypermarket parkkikenttineen.



**Kuva 2.** Viistoilmakuva lännestä.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta huomionarvoinen puistomainen ja maisemallisesti yhtenäinen aluekokonaisuus. Puistomaisesta ympäristöstä osa on todennäköisesti alkujaan peltoalueelle rakennettua puistoa. Toisaalta sairaalarakennusten välissä ja piha-alueilla on säilynyt ja säilytetty kalliokumpareiden alkuperäistä puistoa, lähinnä mäntyjä. Näistä männyistä on muodostunut järeitä, maisemallisesti merkittäviä ja näyttäviä pihapuita. Kurjenmäenkadun varrella, sairaala-alueen sisääntuloväylän tuntumassa on näyttävä puisto, jossa kasvaa kookasta havupuustoa (sembramännyt, okakuuset, pihdat) ja lehtipuita (tammi, metsälehmukset, metsävaahterat, niverävaahtera). Sisääntuloväylän ja Kurjenmäenkadun risteyksessä on pysäköintialueen suojana kookkaita koristeomenapuita ja serbiankuusia. Sairaalan pihalla, suunnittelualueen pohjoisreunalla, on kalliopaljastumien muodostamalla kumpareella luonnonympäristöön rakennettua oleskelupuistoa, jonka valtuustona ovat männyt ja metsävaahterat. Kallioiden välisillä ketolaikuilla kasvaa ketohanhikkia, kyläkellukkaa, ahomansikkaa, kissankelloa ja kalliokioloa sekä istutettuna lukuisia maksaruoholajeja.

Sairaala-alue rajautuu itäosaltaan Kurjenmäenpuistoon, jonka reunus on rehevää kulttuuri-vaikutteista jalopuuvaltaista (vuorijalava, metsävaahtera, saarni) lehtoa.

Maanpinta suunnittelualueella nousee lounais-koillissuunnassa Kurjenmäenkadun tasolta noin +19 kohti Kurjenmäenpuistoa tasolle n. +24.5.

Keskellä tonttia on tehty kairauksia lounais-koillissuunnassa. Kairausten mukaan pinnassa on joko soraa tai moreenia ja näiden alla kallio 3.5 - 4.5 metrin syvyydessä. Paikoitellen kallio nousee maanpintaan asti.

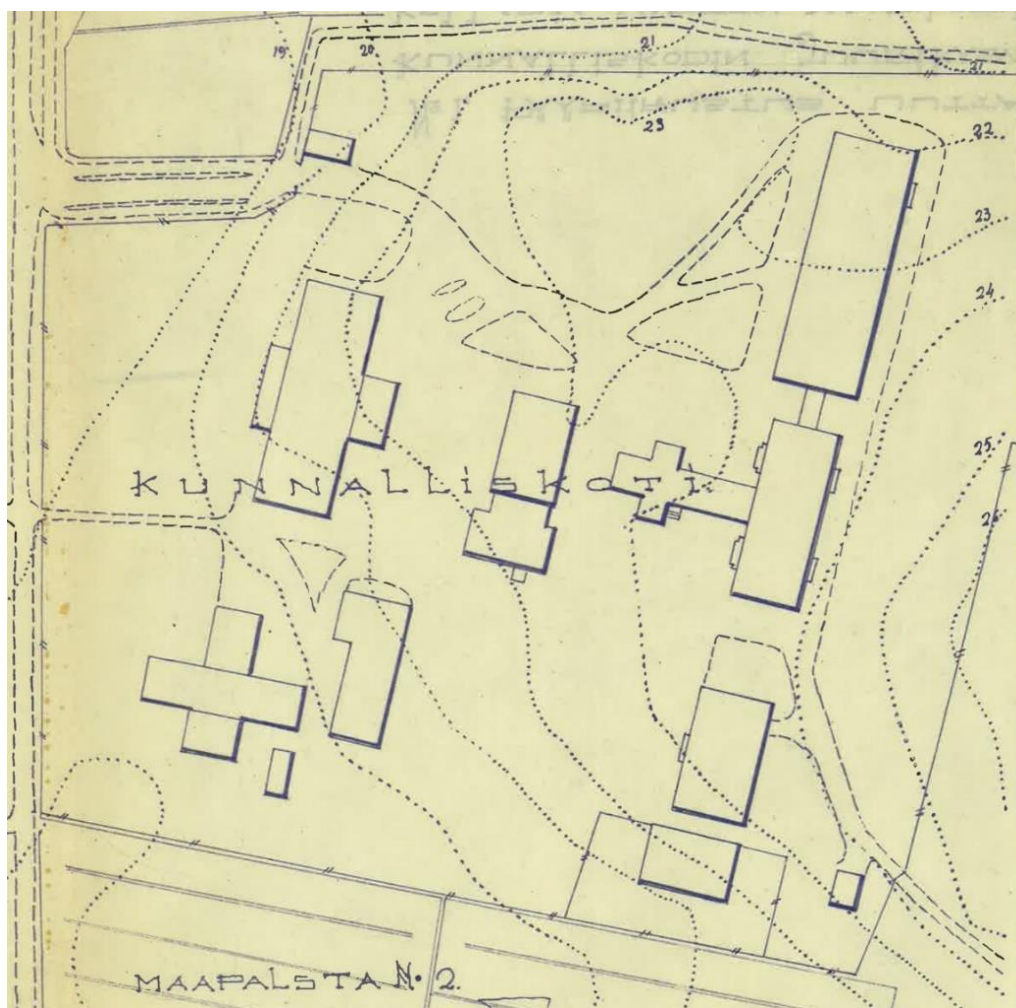
Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suurin osa tontin sade- ja sulamisvesistä imeytyy maaperään, osa kulkeutuu kaduilla oleviin hulevesiviemäriin.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

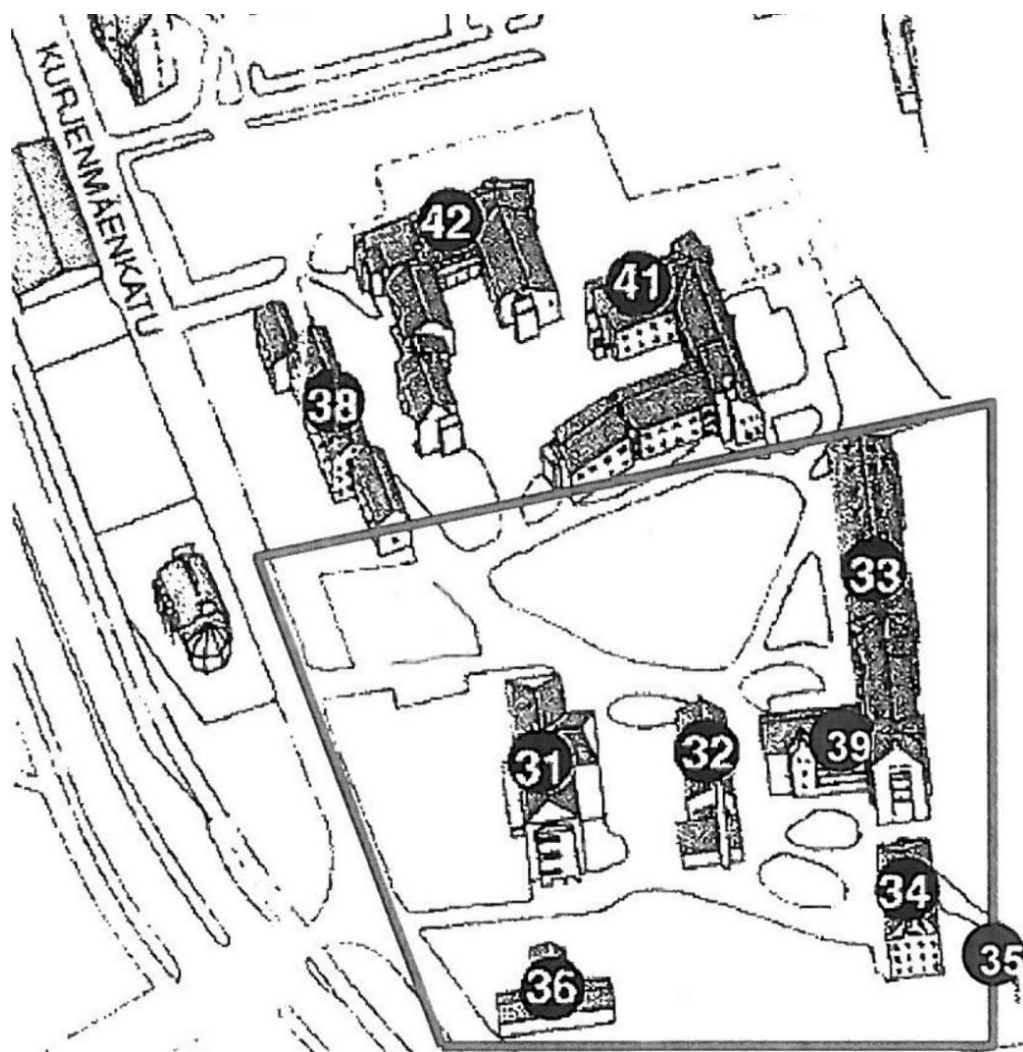
#### Historia ja kaupunkikuva

Kurjenmäen sairaalan vanhat rakennukset muodostavat rakennustaiteellisesti ja sosiaali-historiallisesti erittäin arvokkaan kokonaisuuden, jolla on merkittävä asema kaupunkiku- vassa. Rakennuskannan yhtenäisen ilmeen muodostavat rakennusten luonnonkiviset pe- rustukset, rapatut julkisivut ja konesaumatut peltikatot. Suunnittelualueen ominaispiirteisiin kuuluvat myös puuryhmät, erityisesti ns. maisemamännyt.

Humalistonkadun ja Eerikinkadun kulmassa sijainneen vanhan vaivaistalon käydessä ah- taaksi alettiin vanhuksia ja mielenvikaisia hoitavaa uutta laitosta suunnitella kauemmaksi kaupungin keskustasta, jotta hoidokkeja voitaisiin käyttää maataloustyöhön. Uudenmaan- tien varressa sijaitsevalle Eteläisen takamaan palstalle nro 2 päätettiin vuonna 1893 sijoit- taan köyhäintalo. Köyhäintalon yhteyteen rakennettiin myös työlaitos, sillä 1920-luvulle asti oli köyhäinhoidon keskeisenä periaatteena kunnalta saadun köyhäinavustuksen olevan lai- naa, joka oli mm. työllä maksettavissa takaisin. Köyhäintalo oli maanviljelystä harjoittava yleishuoltolaitos, jossa työsaleissa teetettyjen räätälin, suutarin, puusepän ja naistentöiden lisäksi kasvatettiin sikoja.



Kuva 3. Asemapiirros vuodelta 1933.



**Kuva 4.** Nykyiset rakennukset Hyvinvointitoimialan käyttämässä numerointijärjestelmässä.

Alueen vanhin rakennus on köyhäintalon asuinrakennus eli rakennuksen nro 33 eteläpäätty ja sen länsipuolella oleva siipiosa (nro 39). Tämän rakennusosan rakennuspiirustukset laati opettaja J.E. Stenberg vuonna 1894. Kolmikerroksinen rakennus valmistui 1898. Kolmikerroksinen siipiosa valmistui samaan aikaan ja siinä oli asuntojen lisäksi keittiötilat yksikerroksisessa rakennusosassa. Keittiörakennuksen ja päärakennuksen välissä oli kapea käytävä. Keittiörakennus korotettiin vuonna 1928 kolmikerroksiseksi. Päärakennus muutettiin vuonna 1933 kahdeksi sairasosastoksi.

Rakennuksen nro 39 pohjoispäähän liitettiin vuonna 1903 nelikerroksinen laajennusosa (nro 33), jonka suunnitteli kaupunginarkkitehti Arthur Kajanus. Aluksi rakennuksia yhdisti käytävä maantasokerroksessa, 1950-luvun lopulla rakennusten väli rakennettiin umpeen porrashuoneella.

1950-luvun lopulla rakennuksen nro 39 siipirakennusta laajennettiin kaakkoissivulla, rakennuksiin 33 ja 39 sijoitettiin kunnallissairaalan sisätautiosasto ja rakennusten 33 ja 39 pätyihin rakennettiin isot oleskeluparvekkeet. Rakennuksia käytettiin pitkäaikaissairaanhoidon vuodesta 1997 alkaen, kunnes vuoden 2009 lopussa rakennusten käyttö vuodeosastoina loppui. Rakennuksissa on sen jälkeen ollut vähäistä tilapäistä käyttöä.



**Kuva 5.** Rakennuksen nro 33 itäjulkisivu. © Sanna Kupila, 11.6.2014

Rakennus nro 32 valmistui 1899 myös J. E. Stenbergin piirustusten mukaisesti. Rakennuksessa on ollut alun perin sauna ja pesutupa. Vuonna 1928 rakennuksen yläkerta muutettiin äitien ja pikkulasten osastoksi ja rakennuksen eteläpäätyyn rakennettiin yksikerroksinen pannuhuone. Pannuhuoneen ja päärakennuksen väliin rakennettiin 1950-luvun lopussa huone sähkökeskukselle. Kaksikerroksisen rakennusosan viimeisin käyttö on ollut toimintaterapia- ja sosiaalitiloina.



**Kuva 6.** Rakennuksen nro 32 länsijulkisivu.

© Katja Tyni-Kylliö, 1.1.2017



Rakennus nro 31 oli alun perin kaksikerroksinen työtuparakennus eli työlaitos, joka valmistui 1899 uusrenessanssityyliin. Piirustukset on signeerannut kaupunginarkkitehti Arthur Kajanus. Työlaite muutettiin 1920-luvun lopulla miesten hoidokkirakennukseksi. Tässä yhteydessä rakennusta korotettiin yhdellä kerroksella sekä päätyihin ja lounaissivulle rakennettiin parvekkeet. Vuonna 1955-59 rakennukseen sijoitettiin Turun kaupungin geropsykiatrisen hoito-osasto. Tässä yhteydessä päätyjen parvekkeet uusittiin. Viimeisin käyttö on ollut kasvatus- ja perheneuvolana sekä kotihoidon tiloina.



**Kuva 7.** Rakennuksen nro 31 länsijulkisivu.

© Katja Tyni-Kyllö, 27.4.2017

Rakennus nro 34 on rakennettu vuonna 1930 sekä uudeksi työtuvaksi (pesutupa ja leipomo) että henkilökunnan asunnoiksi. Piirustukset on laadittu Turun kaupungin rakennuskonttorissa 1928. Rakennuksessa tehtiin perusteellinen korjaus 1964, jonka yhteydessä leipomosta tuli kuivaushuone ja osa asuinhuoneistoa muutettiin toimistohuoneiksi. Rakennuksessa on toiminut puusepänverstas 1980-luvulla. Rakennus on ollut päiväsairaala elokuuhun 2015 saakka ja päiväkotikäytössä syyskuusta 2016 alkaen.



**Kuva 8.** Rakennuksen nro 34 länsijulkisivu.

© Sanna Kupila, 19.1.2017

Rakennus nro 36:n vanhin osa on rakennettu 1898 sikalaksi, jota laajennettiin kahdella siivikkeellä 1907. Laajennuksen jälkeen rakennukseen mahtui 100 sikaa. Sen jälkeen kun sikalanpidosta luovuttiin 1930-luvun alussa, rakennusta käytettiin tallina ja puuvajana. Viimeisimmin rakennusta on käytetty varastona ja autotallina.



**Kuva 9.** Rakennuksen nro 36 länsijulkisivu.

© Katja Tyni-Kylliö, 19.1.2017

Tontin kaakkoisnurkassa sijaitsee vielä pieni kivirakennus (nro 35), joka on rakennettu ruumishuoneeksi oletettavasti 1920-luvun lopulla. Rakennus toimii nykyään päiväkodin varastona.



**Kuva 10.** Rakennuksen nro 35 julkisivu pohjoiseen.

© Sanna Kupila, 10.6.2014

Sairaala-alueen historiaan liittyy myös suunnittelualueen luoteispuolelle Kurjenmäenkadun varteen vuonna 1957 valmistunut kaksi-kolmikerroksinen, alun perin kunnalliskodin henkilö-kunnalle rakennettu asuinrakennus. Nykyään se toimii Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin psykiatrian kuntoutuspoliklinikkana. Tämän yhteyteen on 1980- ja 1990-lukujen vaihteessa valmistunut vanhustentalo.

### **Palvelut**

Turun keskustan läheisyydessä palveluita on saatavissa monipuolisesti. Lähin päivittäistavaramyymälä sijaitsee ihan vieressä.

### **Virkistys**

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee luonnontilainen Kurjenmäenpuisto, jota lähialueen asukkaat jossakin määrin käyttävät virkistysalueena. Kurjenmäenkadun eteläpäässä Kaskentien reunalla on Kurjenmäen pallokenttä, jota asukkaat käyttävät lähiliikuntaan.

Monipuolisempi virkistyskäyttöön soveltuva puisto on Kupittaaanpuisto, joka sijaitsee n. 500 metrin etäisyydellä. Vartiovuori, Samppalinnan vuori ja Urheilupuisto sijaitsevat itäisessä keskustassa 1-1,5 kilometrin etäisyydellä.

### **Liikenne**

Kaskentie on yksi itäistä Turun keskustaa kohti kulkevista pääkaduista. Kurjenmäenkatu on lähinnä Kaskentien, Uudenmaankadun ja Kunnallissairaalan tien väliin sijoittuvaa aluetta palveleva katu.

Kurjenmäenkadulta on kaksi tonttiliittymää suunnittelualueelle.

Kaskentietä pitkin kulkee paikallisliikenteen linja 20 minuutin välein, Kurjenmäenkatua kaksi palvelulinjaa päiväaikaan tunnin välein.

Suunnittelualue sijaitsee Turun keskustan jalankulun reunavyöhykkeellä. Kaskentien ja Kurjenmäenkadun jalankulku- ja polkupyörätiet on toteutettu erillisinä ajoneuvojen kulkuväylästä. Kurjenmäenkadulla Kaskentien liittymästä etelään on vain ajorata, jalkakäytävää ei ole toteutettu.

Yleinen jalankulku ja polkupyöräily Kurjenmäenkadulta tontille 6 tapahtuu nykyisen tontin kautta.

### **Rakennussuojelu**

Olemassa olevat vanhat rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

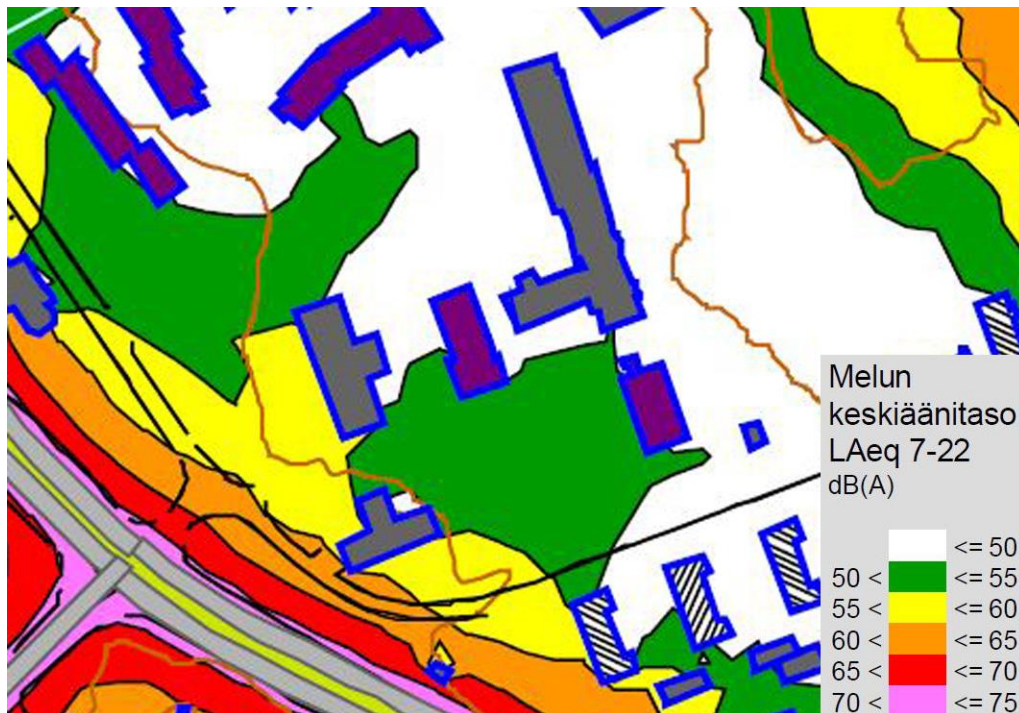
### **Tekninen huolto**

Turku Energian kaukolämpöjohto tulee etelästä ja kulkee tontin keskellä kohti luoteispuolella tonteilla 8 ja 9 olevia vanhan sairaala-alueen muita rakennuksia. TeliaSoneran kaapelit tulevat lännestä ja risteilevät pitkin poikin tonttia liittyen nekin em. rakennuksiin.

Turku Energian kaapelit sekä talous-, jäte- ja hulevesiputket tonttijohtoja lukuun ottamatta sijaitsevat katu- tai puistoalueilla. Kaava-alueeseen liittyvällä puistoalueella on myös osa Elisan kaapelia. Kiinteistö ei ole liittynyt hulevesiverkostoon.

### **Ympäristöhäiriöt**

Liikennemäärä Kaskentiellä suunnittelualueen kohdalla on noin 12 000 – 17 000 ajoneuvoa/vrk, joka aiheuttaa päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason tontin lounaiselle reuna-alueelle. Kaskentietä lähimpänä olevat rakennukset suojaavat tontin keskiosia liikennemelulta.



Kuva 11. Ote Pöyry Oyj:n 1.6.2012 tekemästä Turun ympäristömeluselvityksestä.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2017 § 107 myydä suunnittelualueena olevan tontin 10 rakennuksineen neuvottelumenettelyssä valitulle kehittämiskumppanille Vuokrakartio Oy:lle omaan, perustetun, perustettavan tai nimeämänsä yhtiön lukuun. Kauppakirja allekirjoitettiin 29.9.2017.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaavutilanne

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A. Alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueelle (punaisen viivan rajaama alue).

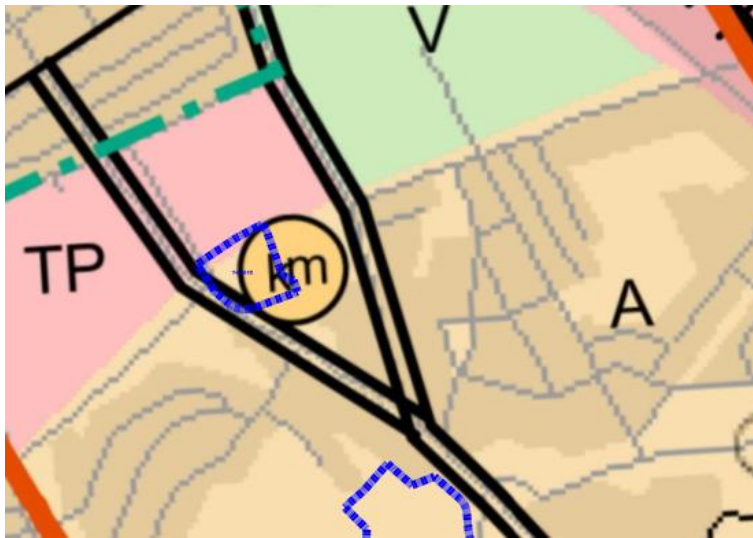
Taajamatoimintojen alue (A):

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

Kaupunkikehittämisen kohdealue (punaisen viivan rajaama alue), suunnittelumääräys:

- Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.  
- Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää.

Suunnittelualue rajautuu luoteispuolella työpaikka-alueeseen TP.



**Kuva 12.** Ote maakuntakaavasta (vireillä olevat asemakaavanmuutokset merkitty sinisellä viivalla).

### Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan valmistelu

Varsinais-Suomen liiton Maakuntahallituksessa on hyväksytty Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnos 18.5.2015. Maakuntahallitus päätti 24.4.2017 hyväksyä virastossa laaditut kaava-asiakirjat Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan 1. ehdotukseksi.

1. ehdotuksessa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi A, jonka perusmääräystä ei ole muutettu suhteessa kokonaismaakuntakaavaan. Lisäystä on suunnittelumääräys, jonka avulla kiinnitetään huomiota myös taajamatoimintojen alueen sisällä tapahtuvan suunnittelun johdonmukaisuuteen ja kokonaisvaltaisuuteen:

Suunnittelumääräys:

- Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.
- Alueiden maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue rajautuu luoteispuolella keskustatoimintojen alueeseen C.



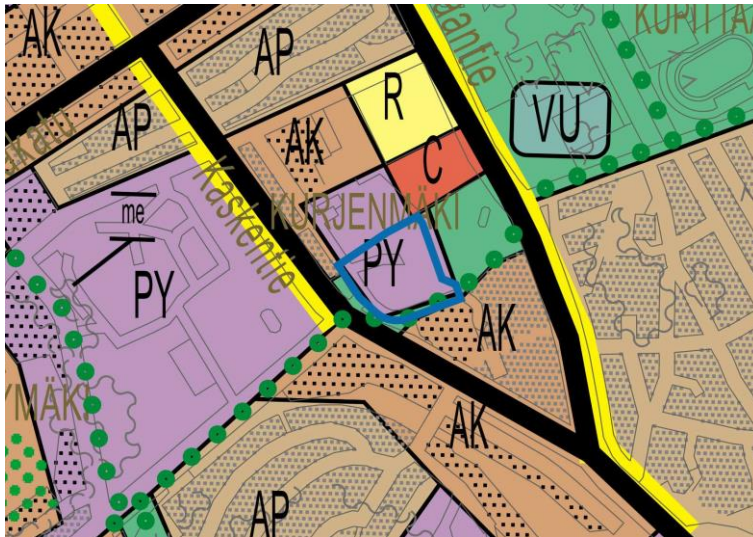
**Kuva 13.** Ote Varsinais-Suomen Maakuntahallituksen 24.4.2017 hyväksymästä vaihemaakuntakaavan 1. ehdotusvaiheesta.

## Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutetussa oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualueen eteläpuolelta lounais-koillissuuntaisesti on merkitty pääviheryhteys.

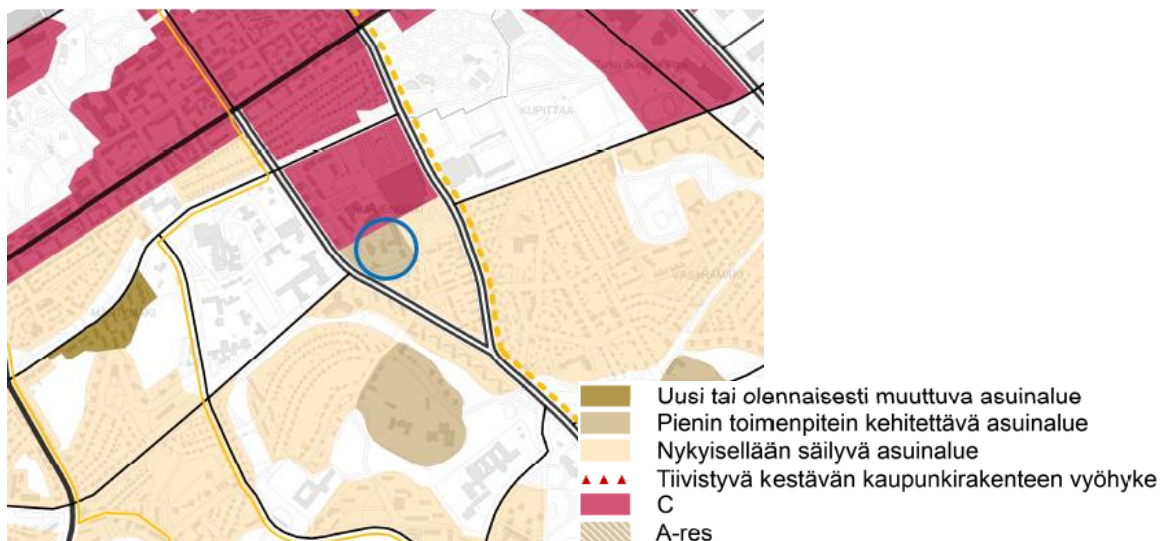
Rakennukset on yleiskaavan Liitteessä 3.5. *Rakennussuojelukohteet* esitetty rakennussuojelukohteena.



**Kuva 14.** Ote Turun yleiskaava 2020:sta (suunnittelualue rajattu sinisellä viivalla).

Yleiskaava 2029:n laatiminen on vireillä. Vuoden 2017 aikana valmistellaan yleiskaavan luonnos ja tavoitteena on, että yleiskaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuonna 2019.

Valmisteilla olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi, asumisen teemakartassa pienin toimenpitein kehitettäväksi asuinalueeksi.

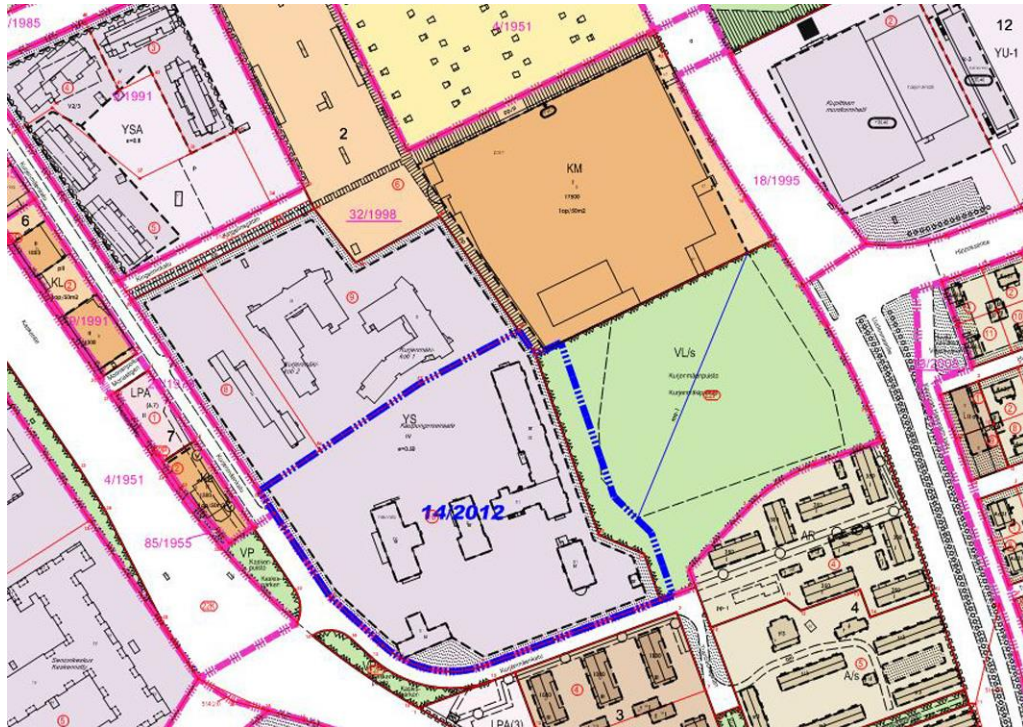


**Kuva 15.** Ote valmisteilla olevan Turun yleiskaava 2029:n asumisen teemakartasta (suunnittelualue osoitettu sinisellä viivalla).

## Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 12.1.2002 voimaan tullut asemakaava (32/1998). Tontti 10 on sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla on  $e = 0.5$ , jolloin rakennusoikeutta on 13527 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on kuusi asemakaavassa suojeltua rakennusta. Uudisrakennusten kerrosluku on neljä. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Kurjenmäenpuistoa.

Tätä asemakaavaa edeltäneessä asemakaavassa (37/1957) korttelialue oli laajempi puiston suuntaan. Asemakaavassa 32/1998 korttelialuetta pienennettiin selostuksen mukaan helppokulkuisen polun rakentamismahdollisuuden turvaamiseksi. Polkua kuitenkin ei ole toteutettu.



----- vireillä oleva asemakaava

Kuva 16. Ote ajantasa-asetmakaavakartastosta.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kurjenmäen kaupunginosassa ei ole tällä hetkellä vireillä muita asemakaavanmuutoksia, mutta suunnittelualueen pohjoispuolella, kauppakeskuksen ja Kaskentien välisellä alueella tutkitaan maankäytön tehostamista.

### 3.2.2 Muut

#### Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.9.2017 § 7 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.11.2017.

#### Tonttijako- ja rekisteri

Kurjenmäen sairaala-alue on jaettu kolmeen tonttiin tonttijaolla 11.3.2016. Tontit on merkitty rekisteriin 30.6.2016.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttamisesta tehtiin aloite 29.1.2010. Kaavanmuutoshakemusta perusteltiin kaupungin käytön loppumisella olemassa olevissa rakennuksissa.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Osallisia ovat alueen ja lähialueen 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 ja maanvuokralaiset, 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, TeliaSonera Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Kiinteistöliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, hyvinvointitoimialan hallinto, vanhusneuvosto, sekä ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja kaupunkisuunnittelun suunnitteluosaston liikenne- ja katusuunnittelu.

#### Vireilletulo

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta on tehty kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 10.2.2015. Kirjeissä kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavanmuutoksen vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoitus- katsauksissa 2013-2017.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 7.8.2012 § 322 osallistumis- ja arviointisuunnitelman pvm. 13.6.2012 uudelleen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm. 12.3.2013 palautettiin uudelleen valmisteluun kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 9.4.2013 § 78 tunnelivarauksen huomioimista ja Kurjenmäenpuistoon rakentamisen tutkimista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm. 24.4.2013 merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.5.2013 § 123. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivätettiin uudelleen 9.2.2015 ja postitettiin osallisille 10.2.2015.

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 yksi suunnittelualueita koskeva mielipide.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 3.4.2013.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskukselta, vanhusneuvostolta ja Telia Finland Oy:ltä. Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu liitteessä 3.

Asemakaavanmuutosehdotus on nähtävillä 16.10. - 14.11.2017 välisen ajan. Asemakaavanmuutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.



### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### Suunnittelun tavoitteet vireilletulovaiheessa

Alueen suunnittelussa on tavoitteena tutkia käyttötarkoituksen muutosta ja lisärakentamismahdollisuuksia.

#### 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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavoituksella tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteiden toteutumista (Vnp. 30.11.2000). Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä verkostojen jatkuvuutta. Melusta aiheutuvaa haittaa on ehkäistävä ja jo olemassa olevia haittoja on pyrittävä vähentämään.

#### Viranomaisten tavoitteet

##### *Aloituskokous*

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 3.4.2013. Lisärakentamisen ohessa jatkotoimenpiteinä tuli tutkia Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien yhdistämistä tunnelilla korttelialueen ja Kurjenmäenpuiston alitse.

#### Kansalaisosallisten tavoitteet

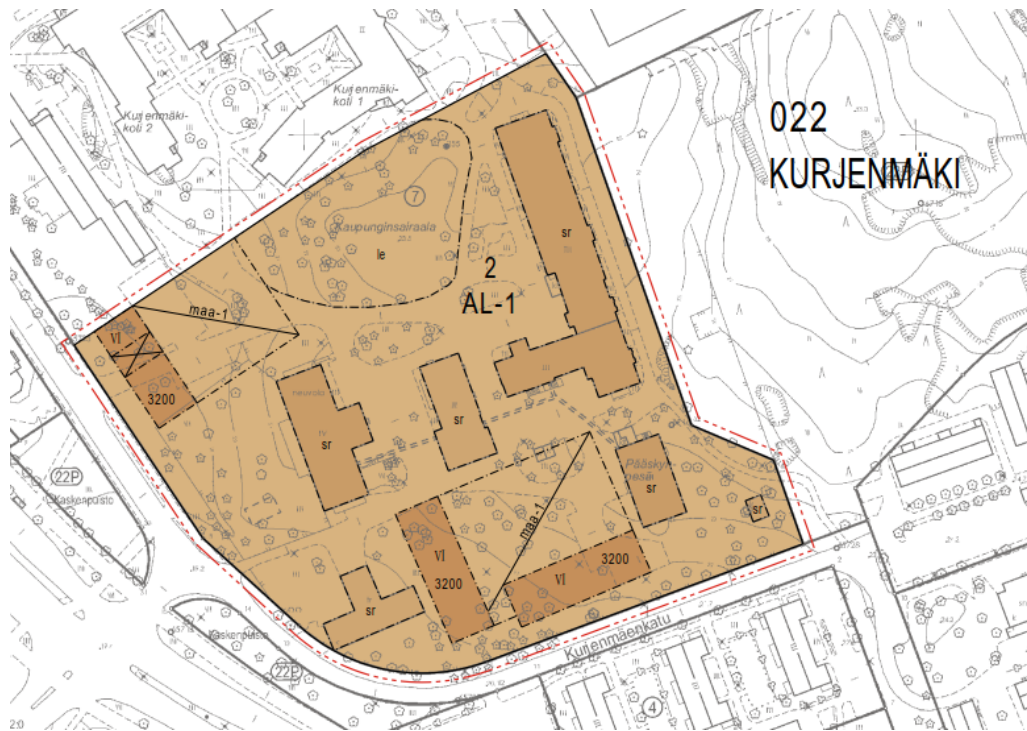
Martinrantaseura esitti, että kaavanmuutoksen yhteydessä tutkittaisiin Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien välille tarvittavan yhteyden rakentamista Hirvensalon suunnalta tulevan liikenteen hajauttamiseksi.

### 4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

#### 4.4.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alkuperäisestä kaavarajauksesta rajattiin pois korttelin pohjoisosa, jossa sijaitsevat rakennukset kuuluvat ns. sote-muutoksia ennakoivaan hyvinvointitoimialan kiinteistöjen omistusrjestelypakettiin. Kurjenmäenpuisto rajattiin alueen pääosin ulkopuolelle, jotta myöhemmin voidaan selvittää maanalaisen tilan tarve varasto- tai pysäköintitilaksi. Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien yhdistämistä ei tässä vaiheessa ryhdytty suunnittelemaan, koska toteuttamista ei nähty ajankohtaiseksi. Suunnittelualueen alle sijoittuvan tunnelin rakentamismahdollisuus kuitenkin säilytetään kun tunnelivyöhykkeelle ei osoiteta uudisrakentamista ja pysäköintikellareiden sijoittamista. Lisäksi maalämpökaivojen sijoittamisessa edellytetään huomioitavan mahdollisen tunnelin rakentaminen.

Kaavanmuutosluonnoksessa tontti osoitettiin asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1, jolle saa sijoittaa myös lähipalvelutiloja ja palveluasuntoja. Olemassa olevat rakennukset osoitettiin edelleen suojeltavaksi ja tontin reunamille osoitettiin täydennysrakentamispaiikat uudisrakennuksille. Uudisrakennukset olivat kuusikerroksisia ja niille osoitettiin rakennusoikeutta 9600 k-m<sup>2</sup>. Tontin eteläreunalle osoitetun rakennusryhmään mahdollistettiin maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen. Tontin pohjoisrajalla oleva viheralue osoitettiin leikki- ja oleskelualueeksi.

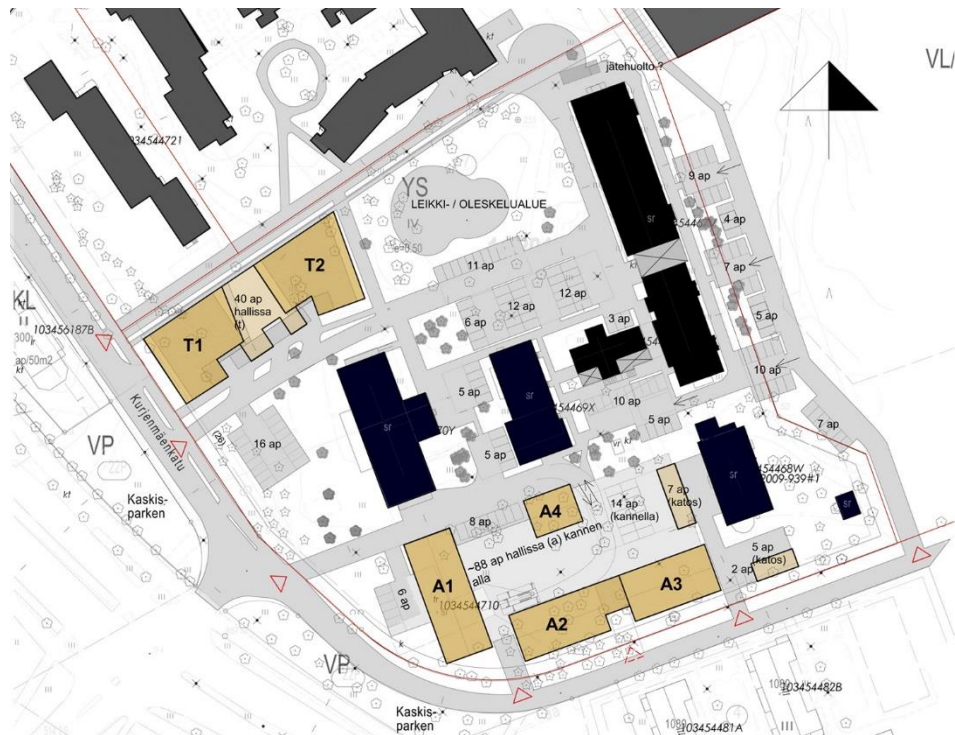


**Kuva 17.** Kaavanmuutosluonnos pvm. 23.5.2016.

Kaavaluonnoksen pohjalta järjestettiin kaksivaiheinen neuvottelumenettely kehittämiskumppanin hakemiseksi. Osallistujatahot esittivät tarjouksen yhteydessä luonnossuunnitelmat alueesta. Kaikissa tarjouksissa osoitettiin halu kehittää suunnitelmaa siten, että uudisrakentamista alueella lisätään. Kurjenlinnan alueen kehittäjäkumppaniksi valittiin (Kv 29.5.2017 § 107) Vuokrakartio Oy, koska Vuokrakartio Oy:n suunnittelutavoitteet vastasivat parhaiten kaupungin asettamiin tavoitteisiin, Vuokrakartio Oy:n tarjous kauppahinnasta vastasi Kiinteistöliikelaitoksen käsitystä ja ulkopuolisen arviomiehen lausuntoa kohteen käyvästä arvosta, ja koska Vuokrakartio Oy oli valmis tekemään vanhoista rakennuksista kiinteistökaupan nopealla aikataululla ja siten tyhjiällä olevien rakennusten kehittäminen voi lähteä käyntiin jo ennen asemakaavan valmistumista.

Suunnitelmaa kehitettiin edelleen yhdessä kehittämiskumppanin kanssa. Valitun kehittämiskumppanin suunnitelmassa esitetty uudisrakentamisen sijoittelu (rakenne) oli parempi kuin muiden kumppaniehdokkaiden suunnitelmissa, mutta edellytti entisen sikalarakennuksen purkamista. Turun museokeskus suhtautui asiaan kokonaissuunnitelman perusteluiden vuoksi alustavan myönteisesti. Asuinrakentamista suunniteltiin uudisrakennuksiin 3150 m<sup>2</sup> enemmän kuin kaavaluonnoksessa.

Autopaikkojen sijoittamisen ja sisäpihamiljööön säilyttämisen vuoksi tonttia ehdotetaan laajennettavaksi enimmillään noin 22 metriä puistoon. Asemakaavassa määrätään, että Kurjenmäenpuistoon rajautuvalla tontin osalla tulee järjestää yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys Kurjenmäenkadulta tontille 6. Tällä hetkellä yleinen jalankulku ja polkupyöräily tapahtuu yksityisen maanomistajan tontin kautta. Kaupunki ei ole toteuttanut yhteyttä puiston puolelle. Tontin laajentaminen mahdollistaa paremmin maisemallisesti merkittävän puuston säilyttämisen suojeltavan rakennuksen vieressä. Tonttiin liitettävällä puiston osalla ei ole niinkään maisemallisesti merkittävää puustoa.



Kuva 18. Suunnitteluratkaisu 6.10.2017

© Schauman Arkkitehdit Oy

#### 4.4.2 Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, ympäristötoimialan rakennusvalvonta, vanhusneuvosto, Telia Finland Oyj, Turun Vesihuolto Oy, Kiinteistöliikelaitos ja Turun museokeskus. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksella, Turun Vesihuolto Oy:llä ja Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu liitteessä 3. Lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia.

Kaavakarttaa muutettiin seuraavasti:

- rakennusten 33 ja 39 välisestä yksikerroksisesta osasta poistettiin suojelumerkintä, merkittiin rakennusala ja kerrosluku yksi.

Kaavamääräyksiin lisättiin tai kaavamääräyksiä muutettiin seuraavasti:

- ainoastaan ajoradat saa päällystää asfaltilla
- sanamuodot *piha-alueelle ja katetuille auton säilytyspaikoille (a/t) sijoitettava maksimi autopaikkamäärä* muutettiin muotoon *piha-alueelle ja katetuille auton säilytyspaikoille (a/t) sallittu enimmäismäärä autopaikkoja*. Autopaikkojen lukumäärää vähennettiin
- autopaikkoja sallitaan rakennettavaksi *i-1* -alueelle 12 sijaan kuusi kappaletta
- autojen pysäköintipaikat edellytetään järjestettävän siten, ettei niistä perueteta suoraan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kulkuyhteydelle, ja että kyseisen kulkuyhteyden liikennejärjestelyistä tulee hyväksyttävä suunnitelma suunnitteluuyksikössä
- vähintään puolet polkupyörien pysäköintipaikoista tulee olla katettuja.

#### 4.4.3 Muut muutokset 1.12.2017

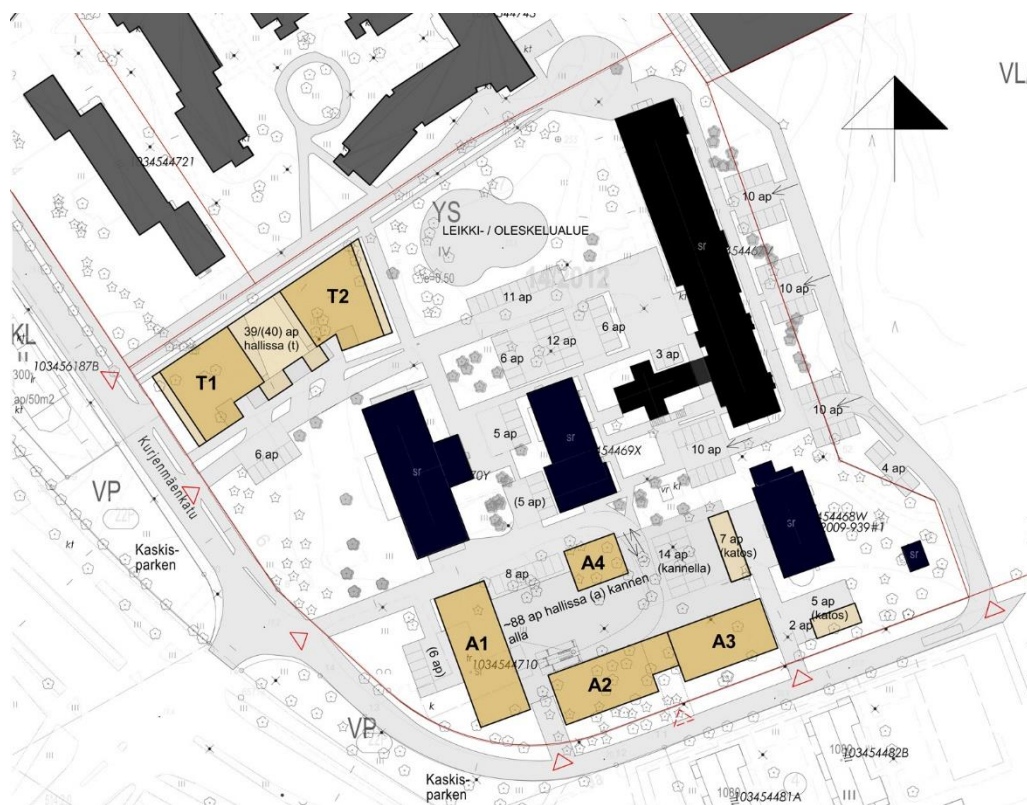
Rakennussuunnittelu ja pihajärjestelyiden suunnittelu on edennyt kaavanmuutostyön rinnalla. Myös tarkentuneiden suunnitelmien, hulevesitarkastelun ja liikennemeluselvityksen perusteella on tullut tarpeen tehdä kaavaehdotukseen muutoksia.

Kaavakarttaa muutettiin seuraavasti:

- tontin rajaa muutettiin puiston puolella kulkutien linjauksen vuoksi
- tontin eteläosassa kolmen uudisrakennuksen kerrosluku muutettiin kuudesta viiteen, koska tontin omistaja haluaa rakentaa korkeampia kerroskorkeuksia, mutta samalla pitää uudisrakennukset Kurjenmäenkadun reunalla olevan suojeltavan rakennuksen korkeuksena
- keskellä tonttia olevan kahden suojeltavan rakennuksen (rak 32 ja 33) vuosien varrella rakennettujen laajennusten rakennusalat poistetaan tarpeettomina, näitä ei ole edellytetty suojeltaviksi ja ne aiotaan purkaa
- rakennuksen 39 etelä- ja pohjoissiiven väliseen osaan merkitään kerrosluku
- rakenteellinen ääneneristysvaatimus kahteen rakennukseen
- tontin pohjoisosan leikki- ja oleskelualueen rajausta muutettiin jätekeräyspisteen järjestämisen vuoksi
- tontin länsinurkasta poistettiin yhden vaahteran säilyttämistä edellyttävä merkintä ajoyhteyden järjestämisen vuoksi
- tontin itäosasta poistettiin yhden männyn säilyttämistä edellyttävä merkintä autopaikkojen järjestämisen vuoksi

Kaavamääräyksiin lisättiin:

- etäisyysvaatimuksen estämättä voidaan leikkialue rakentaa keskitetysti korttelialueelle yhteisenä, mikäli kulkuyhteys asuinrakennuksen pääsisäänkäynniltä saadaan järjestettyä turvallisesti
- hulevesien viivytystarve.



Kuva 19. Suunnitteluratkaisu 1.12.2017

© Schauman Arkkitehdit Oy

#### 4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 7.5.2013 § 123.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 14.6.2016 § 185 kaavanmuutosluonnoksen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2.9579 ha. Alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1, jolle saa sijoittaa myös lähipalvelutiloja ja palveluasuntoja. Rakentamisen tehokkuus tontilla on noin  $e = 0.83$ , 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitatulla kerrosalalla arvioituna.

Rakennusoikeutta pääkäyttötarkoituksenmukaiseen uudisrakentamiseen osoitetaan 12 000 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille 570 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi korttelialueen luoteiskulman rakennusaloilla em. pääkäyttötarkoituksenmukaiseen rakentamiseen osoitetun rakennusoikeuden ylittäen tulee asemakaavassa osoitettuun kerrosalaluokkaan sisältyvään ensimmäiseen kerrokseen toteuttaa mm. pysäköintitiloja. Tontin eteläosaan osoitetun maanalaisen tilan saa rakentaa yhtenäiseksi talousrakennusten alla talousrakennuksille osoitettujen rakennusoikeuksien ylittäen.

Suojeltavissa rakennuksissa pääkäyttötarkoituksenmukaiseen käyttöön soveltuvaa potentiaalista kerrosalaa on arvioidusti noin 11 960 k-m<sup>2</sup> 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattuna (vastaa rakennusoikeutta mikäli se olisi osoitettu kaavassa), bruttokerrosalaa noin 13 200 k-m<sup>2</sup>. Suojeltujen rakennusten kerrosalamäärissä ei ole huomioitu asemakaavan mahdollistamia porrashuoneita rakennusten päätyihin, mutta on huomioitu näihin liittyvät asemakaavassa kerrosalaluokkaan merkityt uudisosien rakennusalat. Lisäksi suojeltavassa entisessä ruumishuoneessa (rak 35) kerrosalaa on arvioidusti noin 30 k-m<sup>2</sup> 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattuna, bruttokerrosalaa 40 k-m<sup>2</sup>.

Suojeltavissa rakennuksissa ja niihin liittyvissä uusissa rakennusosissa pääkäyttötarkoituksenmukaiseen käyttöön on arvioitu tiloja seuraavasti: (rakennusten numerointi s. 5, kuva 3)

<b>rak 31</b>	kerrokset 1-3, ikkunallisia kellaritiloja
<b>rak 32</b>	kerrokset 1 ja 2, ullakko
<b>rak 34</b>	kerrokset 1-3, ullakko
<b>rak 33+39</b>	kerrokset 1-4, ikkunallisia kellaritiloja, eteläpään ullakotila

Suojeltavien rakennusten kellarikerrokseen ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.

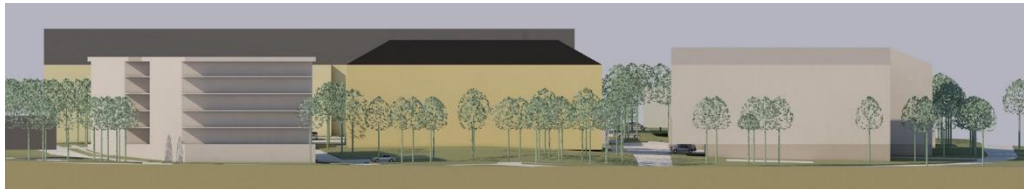
### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

#### *Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen*

Viisi olemassa olevaa rakennusta suojellaan edelleen, tosin keskellä tonttia olevan kahden suojeltavan rakennuksen (rak 32 ja 33) vuosien varrella rakennettujen laajennusten osalta suojelovelvoite poistetaan. Suojeltavia ovat rakennusten julkisivujen ja vesikaton arvo ja tyyli, sisätiloissa porrashuoneet ja niiden alkuperäinen kiinteä sisustus. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen pitkille julkisivuille ei saa rakentaa ulokeparvekkeita. Kurjenmäenkadun reunalla olevan rakennuksen julkisivuun ei saa rakentaa kadun puolelle myöskään ns. ranskalaisia parvekkeita eikä kadun puolella olevaa parvekettä saa kattaa. Kaikissa rakennuksissa päätyjulkisivuille saa rakentaa ulokeparvekkeita ja porrashuoneita rakennusalan ylittäen, kuitenkin siten, että parvekkeen tai porrashuoneen leveys on enintään 50 % päätyjulkisivun pituudesta. Rakennuksiin 33 ja 39 liittyy rakennusaloja, joille saa rakentaa uuden nykyisenkorkuisen rakennusosan. Kattolyhtyjä ei saa rakentaa, vanhassa ruumishuoneessa ei myöskään lapeikkunoita. Ilmanvaihdon konehuoneet tulee sijoittaa rakennusvaipan sisäpuolelle.

## Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten tulee sopeutua korkeusasemien puolesta suojeltaviin rakennuksiin. Kurjenmäenkadun reunalla uudisrakentamisen korkeus sovitetaan rak 31:n korkeuteen. Tontin luoteiskulman uudisrakennus rakennetaan tavanomaisella kolmen metrin kerroskorkeudella, jolloin sen kerrosluku on kuusi. Tontin eteläosan uudisrakennukset on tarkoitus rakentaa 3.5 metrin kerroskorkeudella, jolloin niiden kerrosluku on viisi. Tontin itärajalla oleva vanhin rakennus (rak 32 ja 33) on reunoilla olevia suojeltavia rakennuksia (rak 31 ja 34) noin neljä metriä korkeampi ja keskellä oleva rakennus (rak 32) reunoilla olevia suojeltavia rakennuksia (rak 31 ja 34) noin kuusi metriä matalampi.



**Kuva 20.** Näkymä Kaskentien suunnasta

© Schauman Arkkitehdit Oy, 2017

Pääkäyttötarkoituksenmukaisten uudisrakennusten tulee olla rakennusryhmittäin samankorkuisia, mikä tarkoittaa, että saman rakennusryhmän rakennusmassojen ylin korkeustaso on sama eikä esim. maaston muotoja muokkaamalla kellariksi rakennettava alin kerros nosta jotakin rakennusta toista korkeammaksi.

Uudisrakennusten tulee sopeutua myös materiaalien ja värityksen puolesta suojeltaviin rakennuksiin. Vanhat rakennukset ovat perushahmoiltaan selkeitä ja rapattuja. Tämän vuoksi määrätään, että uudisrakennuksessa julkisivumateriaalin tulee olla yhtenäinen eikä julkisivuissa saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Ilmastointikonehuoneet ym. tekniset tilat tulee sijoittaa kerrokseen ja energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

### Pihamiljö

Kaavakarttaan merkityt säilytettävät puut, määräykset leikki- ja oleskelualueille sekä istutettaville alueille, määräys pihakannen (*pi-maa*) päälle rakentamisesta sekä määräys autopaikkojen sijoittamisesta osa-alueittain tähtäävät piha-alueiden viihtyisyyteen. Kattamattomat autopaikat sekä jätesäiliöt ja tomutuspaikat edellytetään rajaamaan pensasistutuksin. Leikki- ja oleskelualueen reunalla autopaikat tulee päällystää nurmikivellä. Ainoastaan ajoradat saa päällystää asfaltilla. Tontteja ei saa aidata toista tonttia vastaan.

### Katumiljö

Kurjenmäenkadun reunalla kielletään meluesteen rakentaminen, jotta aluekokonaisuus näkyy katukuvassa.

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

**AL-1** asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös lähipalvelutiloja ja palveluasuntoja. Korttelialuetta laajennetaan idässä Kurjenmäenpuiston suuntaan.

Autopaikkoja on osoitettava 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> asuin-, liike- ja toimistotilojen ja 1 ap/ 200 k-m<sup>2</sup> palveluasuntojen ja lähipalveluiden kerrosalaa kohden. Muussa kuin pääkäyttötarkoituksenmukaisessa käytössä olevat ullakko- tai kellaritilat, piharakennukset ja pysäköintihallit eivät mitoiteta autopaikkoja. Uudisrakennusten pysäköinti järjestetään pääosin kellaritiloihin ja/tai pihakannen alle, suojeltavien rakennusten autopaikat järjestetään pääosin pihapysäköintinä.

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

### Yhdyskuntarakenne

Alueen rakentaminen tehokkaammin olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

### Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhojen rakennusten väljästi rakennettu puustovaltainen ympäristö muuttuu tehokkaammin rakennetuksi alueeksi, johon oman lisänsä tuo uudisrakennusten arkkitehtuuri. Yksi tällä hetkellä asemakaavassa suojeltu rakennus, entinen sikalarakennus puretaan, mutta valitulla asemakaavaratkaisulla (uudisrakennusten sijoittelu ja korkeus) muodostuu kaupunkikuvallisesti selkeä reuna Kaskentien suuntaan. Kaskentien katukuvassa kohokohtana säilyy uudisrakennusten välissä maastossa korkeammalla sijaitseva suojeltava rakennus, jonka asemaa korostaa edessä oleva viheralue. Tällä alueella kielletään meluesteen rakentaminen ja autopaikkoja sallitaan rakennettavan puita säilyttäen ja muutoin kuin pihan pinnoja asvaltoimalla.



**Kuva 21.** Havainnekuva Kaskentien suunnasta.

© Schauman Arkkitehdit Oy, 2017

Viisi olemassa olevaa rakennusta suojellaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Uudisrakentamisen korkeus sovitetaan lähimpänä Kurjenmäenkatua olevaan suojeltavaan rakennukseen ja pääkäyttötarkoituksenmukaisten rakennusten tulee olla rakennusryhmittäin samankorkuisia. Kohdassa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen* kerrotaan, miten kaavalla ohjataan uudisrakennusten arkkitehtuuria suojeltavien rakennusten miljööseen sopiviksi.

Miljöön kannalta merkittävät ja säilytettävät puut ja puuryhmät on merkitty kaavakarttaan erikseen, koska ne sijaitsevat kartassa sellaisella alueella, että ovat vaarassa tulla kaadetuksi. Myös *i-1* -alueen ja leikki- ja oleskelualueiden määräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota puiden säilymiseen.

**Väestö** Uudisrakennusten asukasmääräksi arvioidaan noin 300 asukasta (40...45 k-m<sup>2</sup>/ asukas). Kiinteistönomistajan alustavana tarkoituksena on, että alueen rakennuksista vähintään 30 % olisi toimitilaa (toimisto-, myymälä- tai ravintolatilaa) ja loput 70 % osoitettaisiin asumiseen. Tämän perusteella asukkaita tulisi alueelle yhteensä noin 400 henkeä. Mikäli kaikki suojeltavat rakennukset tulisivat tavanomaiseen asuinkäyttöön, alueelle tulisi noin 550 asukasta.

### **Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Asukasmäärän lisääntyminen lisää palveluiden tarvetta ja saatavuutta. Kaavalla mahdollistetaan myös itse suunnittelualueelle liike- ja toimistotilojen sekä lähipalveluiden sijoittuminen.

**Virkistys** Tontin laajentuminen vähäisessä määrin voimassa olevan asemakaavan puiston puolelle ei vaikuta lähivirkistysalueiden käyttäjien toimintamahdollisuuksiin. Asukasmäärän lisääntyminen lisännee keskustan ja sen välittömässä läheisyydessä olevien virkistysalueiden käyttöä ulkoiluun.

**Liikenne** Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä merkittävimmin Kurjenmäenkadulla. Toisaalta suunniteltu asumisen ja mahdollisten palveluiden lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä.

Tulevilla asukkailla ja asiakkaila on mahdollisuus käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen jalankululla, polkupyöräilyllä ja joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energiankulutusta. Asukasmäärän kasvu lisää jalankulku- ja polkupyöräreittien sekä joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuksia.

Asemakaavassa varaudutaan Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien yhdistämiseen tunnelilla, joten tunnelivivöhykkeelle ei osoiteta uudisrakentamista ja pysäköintikellareiden sijoittamista.

Korttelialueelle on mahdollistettu kahden nykyään läntisellä rajalla olevan liittymän lisäksi etelärajalta kolme uutta tonttiliittymää.

Yksityisen tontin kautta kulkemisen sijaan laillinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys Kurjenmäenkadulta tontille 6 toteutuu kun tonttia laajennetaan puistoon ja kaavamääräys edellyttää yhteyden rakentamista. Kuten kohdassa 3.2.1 *Kaavatilanne* kerrotaan, voimassa olevan asemakaavan (32/1998) valmistelussa korttelialuetta pienennettiin (puistoa laajennettiin) helppokulkuisen polun rakentamismahdollisuuden turvaamiseksi. Polkua kuitenkin ei ole toteutettu puiston puolelle. Kaavassa määrätään, että autopaikat tulee järjestää siten, ettei niistä peruuteta suoraan ajoradalle, joka toimii myös yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettuna kulkuyhteytenä. Liikennejärjestelyistä tulee hyväksyttävä suunnitelma kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavassa yksikössä.

Autopaikkojen minimivaatimus on 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> asuin-, liike- ja toimistotilojen ja 1 ap/ 200 k-m<sup>2</sup> palveluasuntojen ja lähipalveluiden kerrosalaa kohden. Mitoitus 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> kaikissa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennettavissa tiloissa tarkoittaa arvioidusti maksimissaan 254...258 autopaikkaa. Kaavakartassa on kuva, jossa osoitetaan pihalueelle ja katetuille auton säilytyspaikoille (a/t) sallittu enimmäismäärä autopaikkoja osaluottain, yhteensä 140 autopaikkaa. Osa autopaikoista rakennetaan pihakannen alle ja tontin luoteiskulman uudisrakennuksen maantasokerrokseen. Autopaikkoja saa osoittaa myös pysäköintilaitoksesta enintään 300 m etäisyydeltä.

Polkupyöräpaikkojen mitoitus on rakennusjärjestyksen mukainen. Kaavamääräyksen mukaan vähintään puolet polkupyöräpysäköintipaikoista tulee olla katettuja.



## Tekninen huolto

Tontin laajennusalueelle merkitään Turku Energian ja Elisan kaapeleille sekä vesijohdolle johtoa varten varattu alueen osa. Kiinteistökaupan myötä kaukolämpöjohdot tulevat poistumaan tontin 10 alueelta ja tonteille 8 ja 9 rakennetaan johdot toista kautta. Maalämpökaivojen sijoittamisessa edellytetään huomioitavan mahdollisen tunnelin rakentaminen.

### *Hulevedet*

Kurjenlinnan suunnittelualue sijaitsee Vähäheikkilän valuma-alueen latvaosassa. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreitä ja oja pitkin Hirvensalon sillan kohdalla sijaitsevaan purkupisteeseen. Valuma-alue on laaja ja pääosin rakennettu, joten muodostuvien hulevesien määrä on suuri. Jotta verkoston tulvimiselta vältyttäisiin, ei hulevesien määrä saa lisääntyä. Mikäli uusien rakennushankkeiden toteuttaminen lisää läpäisemättömän pinnan määrää alueella, on hulevesiä viivytettävä.

Kurjenlinnan suunnittelualueesta noin 40 % on tällä hetkellä viheraluetta. Uudet rakennukset sijoittuvat pääasiassa näille rakentamattomille alueille, joten hulevesien määrä tulee lisääntymään merkittävästi. Alueella täytyy näin ollen viivyttaa läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä. Tarvittava viivytystilavuus on kuutio viivytystä 100 neliometriä läpäisemättömää pintaa kohti. Viivytys voidaan toteuttaa joko avoimina piha-alueelle sijoittuvina ratkaisuvina tai maan/pihakannen alaisina säiliöinä.

## Luonto ja luonnonympäristö

Tontin puiston suuntaan siirrettävä raja on pituudeltaan 167 metriä. Mäki nousee itää kohti, jolloin loivemmaksi tasattava kulkutie tarkoittaa, riippuen tarkemmasta sijainnista, 0...1 metrin tukimuuria tai louhintaa 50...90 metrin matkalta ja 1...2 metrin tukimuuria tai louhintaa noin 40 metrin matkalta. Mäen reunan lehtoaluetta jää laajennusalueen alle. Mäen laki-alueella sijaitsevat luonnontilaisen kaltaiset ketoalueet eivät ole laajennusalueella.

Mahdollisuuksien mukaan miljöön kannalta merkittävimmät puut ja puuryhmät merkitään erikseen säilytettäväksi niissä kohdin, missä ne eivät ole istutettavilla alueilla tai leikki- ja oleskelualueilla. Puuryhmissä kukin säilytettävä puu on osoitettu halkaisijaltaan kahdeksan metrin ympyrällä. Leikki- ja oleskelualueilla puistomainen luonne tulee säilyttää ja olevien puiden kasvuedellytykset edellytetään varmistamaan sekä ko. alueella että alueen vieressä tapahtuvan rakentamisen yhteydessä.

## Ympäristön häiriötekijät

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on arvioinut Kaskentien melutasoja asemakaavan toteutumisen mukaisessa tilanteessa tulevaisuuden liikennemääräarvioilla, jotka perustuvat liikenne-ennusteeseen yleiskaavan liikennemallista. Kaskentien liikennemääräksi on vuonna 2040 arvioitu 18 000–21 000 ajoneuvoa/vrk.

Päivän ekvivalentti melutaso kadun puoleisilla julkisivuilla vaihtelee ennustetilanteessa 57 - 65 dBA. Kaskentien reunalla kahden rakennuksen julkisivuille määrätään ääneneristysvaatimukset 28 dBA ja 30 dBA. Näiden julkisivujen parvekkeiden ei tarvitse täyttää melutason päiväohjearvoja, koska melulta suojattua ulko-oleskelutilaa löytyy pihoilta.

Rakennusten sijoittelu tontin reunalla suojaa pihoja liikennemelulta.

## Asuminen

Asemakaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen sekä moderneihin rakennuksiin että omaleimaisiin vanhoihin rakennuksiin ympäristössä, jonka historiaa halutaan säilyttää. Vanhojen rakennusten lisäksi menneistä ajoista kertovat puut, joita on tarkoitus säilyttää pihoilla mahdollisimman paljon autopaikkatarpeet siihen sopeuttaen.

Asemakaavassa määrätään, että korttelialueelle tulee rakentaa melulta suojattua leikki- ja/tai oleskelualueita siten, että enimmäisetäisyys asuinrakennuksen pääsisäänkäynniltä on 70 metriä ja että kunkin alueen vähimmäiskoko on 300 m<sup>2</sup>. Etäisyysvaatimuksen estämättä voidaan leikkialue rakentaa keskitetysti korttelialueelle yhteisenä, mikäli kulkuyhteys asuinrakennuksen pääsisäänkäynniltä saadaan järjestettyä turvallisesti. Asukkaiden yhteistiloja on mahdollista rakentaa vanhojen rakennusten ja uusien kerrostalojen lisäksi myös pihakannen päälle rakennettavaan talousrakennukseen.

Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät jalankulun, polkupyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

### Talous

Nykyisten kuntatekniikan verkostojen, muiden teknisen huollon järjestelmien ja muun infran käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta.

Tontin kehittäminen vanhojen rakennusten uskäytöllä ja uudisrakentamisella, tontin ja liisäalueen myyminen ja asukkaiden tulo alueelle tuo kaupungille tuloja, joten kaavan toteutumisella on kokonaisuudessaan myönteisiä kunnallistaloudellisia vaikutuksia.

Keskustan ja lähialueen palvelut saavat alueen toteutumisen myötä lisää käyttäjiä.

### Turvallisuus

Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudisrakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan tultua voimaan. Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvina kaavakartassa, selostuksen kannessa sekä sivuilla 19 ja 22.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, huollon, jätteiden keräilyn ja jalankulku- ja ajoyhteyksien yhteisjärjestely. Tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää koko korttelialuetta koskeva käyttösuunnitelma autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden toteuttamiseksi.

Kaavaan erikseen merkittyjen puiden ja puuryhmien sekä leikki- ja oleskelualueilla olevien puiden kasvuedellytykset tulee turvata rakentamisen aikana.

Kurjenmäenpuistoon rajautuvan tontin osalla liikennejärjestelyistä tulee hyväksyttää suunnitelma kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavassa yksikössä.

Maalämpökaivojen sijoittamisessa tulee huomioida mahdollisen tunnelin rakentaminen.

Mikäli rakentamisesta aiheutuu Telian kaapeleiden siirto- tai suojaustarpeita, on tästä oltava yhteydessä Teliaan [production-desk@teliacompany.com](mailto:production-desk@teliacompany.com) hyvissä ajoin (12 vk) ennen maarakennustöiden alkua.

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan kaupungin vesi- ja viemärisuunnitelmissa.

Turussa 9. päivänä lokakuuta 2017  
Muutettu 1.12.2017 (lausunnot)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö