

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	122	14.04.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	131	21.04.2015	3	
Kaupunginhallitus	282	08.06.2015	9	
Kaupunginvaltuusto	127	15.06.2015	29	

10189-2013 (613, 627)

Asemakaavan- ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus "TYKS U2" (os. Hämeentie, Kiinamylynkatu, Savitehtaankatu) (34/2013) (Yt)

Tiivistelmä:

Asemakaavanmuutoksella turvataan Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin, TYKS:n ja Turun yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan ajankohtainen merkittävä kehitysvaihe sekä sairaalan pitkän tähtäyksen asema ottaen huomioon sairaala-alueen kulttuurihistoriallinen arvo. Kupittaan vanhan aseman tontilla suojellaan rakennuksia ja osoitetaan lisää uudisrakentamista näkyvällä paikalla. Helsingin valtatie muutetaan kaupungin aloitteesta kaduksi Suntiontieltä Kalevanramppiin. Joukkoliikenteen kehittäminen ja liikenteen toimivuuden turvaaminen tuo oman lisänsä kaavan sisältöön.

Ksylv § 122

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Iina Paasikivi 2.4.2015:

I kaupunginosan korttelille 35, Itäharjun kaupunginosan korttelille 26, korttelin 30 tontille 15 ja korttelin 31 tontille 13, Kupittaan kaupunginosan korttelille 9, Nummen kaupunginosaan ja liittyville katu- ja liikennealueille on laadittu 12.2.2015 päivätty ja 1.4.2015 lausuntojen ja muistutuksen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus.

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu alueen maanomistajien anomukseen ja osaltaan kaupungin oman aloitteeseen.

Asemakaavan kuvaus

Sairaalan ja lääketieteellisen tiedekunnan kokonaisuus muodostaa kaavamääräyksellä yhden käyttötarkoituksen alueen YS: Sairaaloimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös tutkimus-, opetus-, liike- ja majoitustiloja sekä pysäköintitiloja. Määräys on muotoiltu niin, että alueella voidaan vastaisuudessa tehdä tonttijakoja ja käyttää rakennuksia tarkoituksenmukaisesti sairaala- ja opetustoiminnan kehittyessä yhä monimuotoisempaan suuntaan, kuitenkin ensisijaisesti sairaaloimintaa turvaten.

Kantasairaalan Kiinamylynmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009), joka todistaa sairaalarakentamisen historiallisia kerrostumia aina 1880-luvulta nykypäivään. Kaavoituksen yhteydessä alueelta on tehty rakennushistoriaselvitys ja toinen selvitys erikseen U-sairaalaan. Sairaala-alueella suojellaan 11 rakennusta, yksi sisätila ja Kupittaan vanhan aseman tontilla kolme sekä alueen ympäristörakenteita ja istutuksia. U-sairaalan päämassaa ei ole määrätty suojeltavaksi huolimatta sen kaupunkikuvallisesta ja historiallisesta merkityksestä syystä, että rakennus ei mitoituksensa puolesta sovellu sairaalakäyttöön ja se kuntonsa puolesta missä tahansa käytössä vaatii täydellisen peruskorjauksen, jolloin autenttisuusarvoja menetetään. Suojelu merkitsisi sairaanhoitopiirin taloudelle ja toiminnan

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	122	14.04.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	131	21.04.2015	3	
Kaupunginhallitus	282	08.06.2015	9	
Kaupunginvaltuusto	127	15.06.2015	29	

turvaamiselle kohtuuttoman uhkan. Tästä on muodostunut kaavanmuutoksen keskeinen konflikti.

TYKS:n sairaalakorttelit yhdistetään Karjaan radan ja Helsingin valtatie-
n päälle rakennettavalla kannella. U-sairaalan korvaava T3-sairaalan 8-kerroksinen
uudisrakennus rakennetaan kannen päälle. Sairaalaan saavutaan Saviteh-
taankadun puolelta. Jalankulkuyhteys on Kätilöpolkua pitkin Kiinamylynkadul-
ta. Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 57 700 k-m².

T-sairaalan rakennusosalalla on rakennusoikeus 100 000 k-m², mikä tarkoittaa
noin 10 000 k-m² laajennusvaraa olevaan rakennukseen.

Lääketieteellinen tiedekunta saa laajennuksen, Medisiina D:n, joka sijoittuu
uuden sairaalan viereen omalle tontille, 22000 k-m². Lääketieteellisen tiede-
kunnan tonttia on laajennettu sairaalan tontille ja katualueelle, Kiinamylynka-
dun päätteelle, joka nyt on pysäköintialueena. Tiedekunnan tulevia laajennus-
tarpeita varten tälle alueelle osoitetaan vielä 6000 k-m²:n laajennus, Medisiina
E.

Kupittaa vanhan aseman tontti joutui kaava-alueeseen mukaan kiinteistöjaon
ja katutilan muutoksen takia. Yksityisomistuksessa olevan tontin rautatiehisto-
rialliset rakennukset ja pihapiiri suojellaan. Uudisrakennus, enintään 16 000 k-
m² sijoittuu näkyvälle paikalla Kupittaansillan kulmalle. Kerrosluku on enin-
tään 12. Uudisrakentamiselle on esisuunnitelmissa esitetty useita toteutuskel-
poisia vaihtoehtoja. Sijainti on hyvä liikepaikka. Tontin ohi kulkee yhteys Jou-
kahaisenkadulle suunnitellulta joukkoliikenteen pysäkiltä Kupittaa asemalai-
turille ja sairaalaan Kätilöpolulla. Polulle siirretään merkittäviä johtoja. Sähkö-
ja tietoliikennekaapelit joudutaan sijoittamaan em. tontille rasitteena.

Tunnelin rakentamista määrittelee tunneliturvallisuusdirektiivi. Liikennevirasto
on edellyttänyt tunnelin rakentamisluvan ehtona toimenpideselvityksen, joka
valmistui 13.2.2015. Tunnelin toteutukseen liittyy aiesopimus Turun kaupun-
gin ja Liikenneviraston sekä ELY-keskuksen kesken. Kaupunki siirtää edel-
leen toisella sopimuksella velvoitteet toteuttajalle, VSSHP:lle. Tunnelin raken-
tamisaluetta on kaavanmuutoksessa rajattu nyt toteuttavaan mittaan yhteensä
pysäköintitalon kanssa enintään 210 m pituuteen. Pysäköintilaitoksia ei näin
voida rakentaa lisää tie- tai rata-alueen päälle. Pysäköintitalo sijoitetaan Savi-
tehtaankadun yli molemmin puolin rakennettavalle rakennusosalalle. Rakennus-
alalla voidaan toteuttaa myös potilashotelli tai muuta sairaalaan liittyvää liiketi-
laa.

Helsingin valtatie muutetaan Suntiontien risteyksestä Kalevanramppiin Hel-
singinkaduksi tavoitteena Itäharjun kaupunkikehityshankkeet. Valtatien muut-
taminen kaduksi jatkuu toisella kaavanmuutoksella aina Jaanintien risteyk-
seen asti.

Itäharju-31 korttelin rakentamaton tontti (K-1) on kaavanmuutoksessa muka-
na, koska sillä on oikeus rakentaa uloke Helsingin valtatie-
n päälle. Tämän tontin asemakaavaa ei sisällöllisesti ole muutettu, vain havaitut virheet on kor-
jattu.

Lausunnot

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	122	14.04.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	131	21.04.2015	3	
Kaupunginhallitus	282	08.06.2015	9	
Kaupunginvaltuusto	127	15.06.2015	29	

Asemakaavanmuutosehdotuksesta ”TYKS U2” jätetyt lausunnot sekä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet niihin on esitetty kaavaselostuksen sivuilla 36-45. Lausuntojen perusteella on tehty kaavamerkintöihin vähäisiä muutoksia ja korjattu havaitut virheet.

Museovirasto pitää U-sairaalan kuntoa, sisäilman laatua, käytettävyyttä ja sairaalan tulevia tilatarpeita koskevia lausuntoja riittämättömänä purkamisen perusteeksi. Virasto katsoo, että asemakaava ei täytä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuriympäristöä koskevaa erityistavoitetta eikä asemakaavan sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta siihen liittyviä erityisiä arvoja hävittämättä.

ELY-keskus esittää, että U-sairaala tulisi tilapäisesti käyttää sairaalatoiminnan loputtua sitä purkamatta, jottei kaupunkikuvallisesti merkittävä paikka jää pitkäksi aikaa keskeneräiseksi maisemaksi. ELY-keskus ei pidä asemakaavanmuutoksen selvityksiä riittämättömänä eikä esitä, että kaava ei täytä lain sisältövaatimuksia.

Kaupunkisuunnittelu kaavoitus: Asemakaavanmuutos ei edellytä U-sairaalan purkamista. VSSH:ltä pyydettiin kannanotto Museoviraston esittämisiin suojeluvaatimuksiin. Lausunnolla olleessa ehdotuksessa on kuvattu U-sairaalan rakenteelliset puutteet. Seuraavat selvitykset ovat olleet selostuksen liitteenä:

- U-sairaalan talotekninen selvitys v. 2002
- VSSH:n tyhjenevien tilojen toimenpidesuunnitelma v. 2010
- Kaavoituksessa U-sairaalan rakennusoikeuden käyttötarkoitus sairaanhoitopiiriin näkökulmasta, 2015, liitteenä U-sairaalan rakennelikekauspiirrokset.

Tästä selvityksestä on puuttunut allekirjoitettu lausunto U-sairaalan soveltuvuus sairaalakäyttöön, joka on asiana kuvattu selostuksessa.

Nyt esitetyssä vastineessa on edellisten selvitysten lisäksi lausunnot:

- U-sairaalan soveltuvuus sairaalakäyttöön, Arkkitehtiryhmä Reino Koi-vula Oy/ Insinööritoimisto Åke Jokela Oy/ VSSH, TYKS
- Lausunto TYKS:n U-sairaalan kunnosta ja korjaustarpeesta, Vahanen Turku
- U-sairaalan korjattavuusselvitys, lausunto, A-insinöörit Rakennuttaminen.
- Aluehallintoviraston tarkastuskertomukset 2011-2014, U-sairaala

Kaavan valmistelun näkökulmasta U-sairaalan käytettävyys sairaalatiloina ja sen rakennustekniset puutteet on selvitetty riittävästi. Maankäytön suunnittelun kannalta keskeinen ongelma on sairaala-alueen tulevaisuuden turvaaminen.

Museovirasto on Helsingin Meilahden uuden kaavan yhteydessä hyväksynyt Helsingin kaupunginmuseon lausunnon, jolla ei vaadittu Syöpäsairaalan suojelamista sillä perusteella, että se ei sovellu sairaalakäyttöön. Kyseisen ra-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	122	14.04.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	131	21.04.2015	3	
Kaupunginhallitus	282	08.06.2015	9	
Kaupunginvaltuusto	127	15.06.2015	29	

kennuksen arkkitehtuuri, mitoitus ja rakennetekniikka vastaavat U-sairaala. Meilahti on yhtä lailla RKY-alue.

Muistutus

Lääketieteellisen tiedekunnan kiinteistön omistaja, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, on tehnyt muistutuksen kaavan sisällöstä nähtävilläoloaikana 17.3.2015. Muistutuksessa huomautetaan sr-2-kaavamääräyksen tulkinnanvaraisuudesta ja rajauksesta, uudisrakennusalan arkkitehtonisesta ohjaavista määrittelyistä ja autopaikkojen rakentamismahdollisuudesta.

Muistutuksen vastine on esitetty selostuksen sivulla 46. Muistutuksen perusteella tontille on sallittu maanalainen auton säilytyspaikan rakentaminen.

Lausuntojen ja muistutuksen perusteella kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät ole yleisen edun kannalta niin merkittäviä, että kaavaa olisi tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 62 §, 63 §, 65 § ja 66 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1	Selostus "TYKS U2"
Liite 2	Tilastolomake "TYKS U2"
Liite 3	Kartta "TYKS U2"
Oheismateriaali 1	Tiivistelmä ja suunnitelmaselostus toimenpideselvityksestä Helsinki-Turku radan päälle rakentamisesta Turun Kupittaaan kohdalla, Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri / Ramboll Oy
Oheismateriaali 2	Rakennushistoriallinen selvitys sairaala-alueesta, Kaupunkisuunnittelu, Samuli Saarinen, 2014
Oheismateriaali 3	Rakennushistoriallinen selvitys U-sairaala, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen, 2014
Oheismateriaali 4	VSSHP:n kanta U-sairalan käytettävyydestä
Oheismateriaali 5	U-sairaalan soveltuvuus sairaalakäyttöön 20.1.2015, Pekka Koivula, arkkitehti, Arkkitehtiryhmä Reino Koivula Oy, Emil Jokela, DI, Insinööri-toimisto Åke Jokela Oy, Timo Seppälä, Kiinteistö-päällikkö VSSHP/TYKS
Oheismateriaali 6	U-sairaalan talotekninen selvitys, VSSHP/ konsultit, 2002

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	122	14.04.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	131	21.04.2015	3	
Kaupunginhallitus	282	08.06.2015	9	
Kaupunginvaltuusto	127	15.06.2015	29	

Oheismateriaali 7 VSSHP:n tyhjenevien tilojen toimenpidesuunnitelma 2010, VSSHP

Oheismateriaali 8 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Oheismateriaali 9 Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n muistutus, 16.3.2015

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 12.2.2015 päivätty ja 1.4.2015 lausuntojen ja muistutuksen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus ja tonttijaon muutokset "TYKS U2" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijoilta Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriltä (2/3) ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:ltä (1/3 kokonaissummasta) kaavan laatimisesta ja käsittelyistä aiheutuneita kustannuksia seuraavasti: asemakaavan laatimiskuluja yhteensä 27000 € sekä kuulutuskuluja 500 €.

tonttijakokulut:

(I) 001 - 35. -15 ja 17 VSSHP, 1300 €

(I) 001 - 35. -16 Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, 650 €

(I) 001 - 52. -1 (erillinen tonttijakohakemus Koy Kupittaaan Asema) 650 €

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin Sandelinin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Ksylv § 131

Pöydältä 14.4.2015 § 122.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 282

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 2.6.2015:

Lautakunnan ehdotuksen jälkeen kaavakartan kaavamääräystä on kirjoitusvirheen vuoksi korjattu siten, että Medisiina D:n uudisrakennusalan kaavamääräykseen YS-2/RKY on lisätty sanat "ja kerroslukua". Muutettu kaavamääräys on seuraava: "Alueella saa merkittävää rakennusoikeutta ja kerroslu-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	122	14.04.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	131	21.04.2015	3	
Kaupunginhallitus	282	08.06.2015	9	
Kaupunginvaltuusto	127	15.06.2015	29	

kuu ylittäen rakentaa ilmanvaihtokonehuoneet kerroksiin, henkilökunnan sosiaalitulat ja autopaikat kellariin.”

Maankäytösopimus on hyväksytty kiinteistöliikelaitoksen johtokunnassa 26.5.2015 ja se on allekirjoitettu 3.6.2015. Tunnelin toteutukseen liittyvää aiesopimusta Turun kaupungin ja Liikenneviraston sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kesken ei ole vielä solmittu. Liikennevirasto ja ELY-keskus ovat edellyttäneet, että tunnelin toteutukseen liittyvä aiesopimus allekirjoitetaan ennen kaavan hyväksymistä. Laillista perustetta tälle ei ole, joten Medisiina 2:n rakentamisaikataulusta johtuen on tarkoituksenmukaista viedä asema-kaava hyväksyttäväksi.

Liite 1	Selostus "TYKS U2"
Liite 2	Tilastolomake "TYKS U2"
Liite 3	Kartta "TYKS U2"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 12.2.2015 päivätyn, 1.4.2015 lausuntojen ja muistutuksen perusteella ja 15.5.2015 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen ja tonttijaon muutokset "TYKS U2".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 127

Liite 1	Selostus "TYKS U2"
Liite 2	Tilastolomake "TYKS U2"
Liite 3	Kartta "TYKS U2"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 12.2.2015 päivätyn, 1.4.2015 lausuntojen ja muistutuksen perusteella ja 15.5.2015 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen ja tonttijaon muutokset "TYKS U2".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Sarlundin palautusehdotus raukesi kannatuksen puuttuessa.

Jakelu

tied Kiinteistö Oy Kupittaaan Asema
tied Liikennevirasto
tied Museovirasto

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	122	14.04.2015	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	131	21.04.2015	3	
Kaupunginhallitus	282	08.06.2015	9	
Kaupunginvaltuusto	127	15.06.2015	29	

ao Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
 tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
 ao Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
 tpv Kiinteistötoimiala
 tpv Ympäristötoimiala
 kuul Vesterholm Teija