

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	216	11.08.2015	3	
Kaupunginhallitus	356	24.08.2015	5	
Kaupunginvaltuusto	150	31.08.2015	7	

2381-2013 (613, 627)

Asemakaavanmuutosehdotus "Synagoga" (VI) 6 kaupunginosa (os. Brahenkatu, Tuureporinkatu) (33/2013) (Yt)

Tiivistelmä:

Kaavanmuutosalue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueella n. 500 m Kauppatorilta pohjoiseen. Alueen käyttötarkoitus on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontilla 9 oleva synagoga suojellaan valtioneuvoston päätöksen mukaisesti ja tontilla 8 kaupunkirakennetta tiivistetään mahdollistamalla sillä olevan huonokuntoisen seurakuntarakennuksen korvaaminen VI-kerroksisella 2000 k-m2 käsittävällä uudisrakennuksella.

Ksylv § 216

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavasuunnittelija Marja Westerlund
22.6.2015:

VI kaupunginosan korttelin 16 tonteille 8 ja 9 on laadittu 23.2.2015 päivätty ja 16.6.2015 lausuntojen ja muistutuksen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Synagoga" (33/2013).

Lähtökohdat

Turun juutalainen seurakunta on 22.2.2013 tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta omistamillaan kiinteistöillä.

Turun kaupungin lahjoittamalle Tuureporin- ja Brahenkadun kulmassa sijaitsevalle tontille on v. 1912 valmistunut synagoga, joka on suojeltu rakennus-suojelulain perusteella (VN päätös n:o 1230/561/88, 15.12.1988). Päätöksessä määritellyt suojelumääräykset on esitetty selostuksen sivulla 10.

Synagogatontin pohjoispuolella olevalla tontilla 8 on v. 1956 valmistunut kaksikerroksinen huonokuntoiseksi todettu juutalaisen seurakunnan seurakuntatalo, joka ei enää vastaa seurakunnan nykytarpeita. Seurakuntatalo on Turun maakuntamuseon laatimassa Turun keskusta-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja puistot v. 2002 -suojelutavoitelistauksessa arvoitettu mm. seuraavasti: Tontilla olevaa arvokasta rakennusta tai niiden osia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Lisäksi maakuntamuseo on v. 1962 ja vv. 2004/2005 täydennetyssä ja tarkistetuissa juutalaista seurakuntataloa koskevassa inventoinnissa arvottanut sen paikalliseksi ja todennut sen kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti sekä aatehistoriallisesti arvokkaaksi.

Maakuntakaavassa kaavanmuutosalue on taajamatoimintojen aluetta (C) ja synagogarakennus on suojeltu, kohdemerkintä SR 053.

Ratapiha-alueen osayleiskaavassa, hyv. 28.11.2009, kaavanmuutosalue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY/s), jolla kulttuurihistorian ja kau-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	216	11.08.2015	3	
Kaupunginhallitus	356	24.08.2015	5	
Kaupunginvaltuusto	150	31.08.2015	7	

punkikuvan kannalta arvokas rakennuskanta säilytetään. Suojelumääräykset on annettu aluetta koskevassa rakennussuojelulain mukaisessa suojelupäätöksessä (VN 15.12.1988). Synagogarakennus on lisäksi merkitty suojeltavan rakennuksen symbolilla.

Kaavanmuutosalue on pääosin toteutettu voimassa olevan 21.3.1956 vahvistetun asemakaavan 90/1955 mukaan. Kaava kaavamääräyksineen löytyy selostuksen sivulta 9.

Pohjoisessa kaavanmuutosaluetta rajaa linja-autoaseman kenttäalue ja idässä ns. liikeapulaisten talon tontti, jolla on V- ja VI -kerroksinen klassistinen asuinrakennus. Etelässä aluetta rajaa Tuureporinkatu ja lännessä Brahenkatu, joka on tällä hetkellä yksi kävelyn ja pyöräilyn pääreiteistä. Brahenkadun rooli joukkoliikenteen väylänä on kasvamassa, sillä Turun raitiotien yleissuunnitelman mukaan myös Aninkaistenkatua pitkin liikennöivät bussit siirtyvät valtaosin sille.

Alustavasti on myös selvitelty Turun matkakeskuksen vaikutuksia ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Matkakeskushankkeessa linja-auto- ja junaliikenteen asemapalvelut on tarkoitus siirtää saman katon alle yhdessä muiden palveluiden ja toimintojen kanssa ratapihan koillisosaan sekä nykyisen linja-autoaseman ympäristöön. Sen rakentaminen osaksi kaupunkirakennetta sisältyy myös suunnitelmiin.

Ympäristöhäiriötä mm. melun muodossa kaavanmuutosalueelle aiheutuu lähikatujen autoliikenteestä. Lisäksi alue kuuluu Turun järjestelyratapihan vaikutuspiiriin, jonka kautta kulkevasta tavaraliikenteestä osa on luokiteltu vaarallisten aineiden luokkaan (VAK).

Tuureporinkadun puoleisella sivulla maaston korkeustaso on n. +15 m merenpinnantason yläpuolella. Linja-autoasemalle tultaessa maasto laskee n. +11,5 m:n tasoon. Varsinaista luonnonympäristöä kaavanmuutosalueella ei ole, mutta kaupunkikuvassa tärkeän viihtyisyystekijän muodostavat synagogatontin lehtipuuvit.

Neuvottelut ja viranomaisyhteistyö

Vuodenvaihteen 2013/2014 molemmin puolin käytiin seurakuntatalon purkamiseen / säilyttämiseen liittyviä neuvotteluja juutalaisen seurakunnan, Turun museokeskuksen ja Museoviraston edustajien kanssa. Tuolloin kävi ilmi, että Turun museokeskuksella ei ole resursseja Museoviraston toivoman rakennushistoriallisen selvityksen laatimiseen, mutta että seurakuntatalosta oli jo olemassa Museokeskuksen v. 1962 laatima ja vv. 2004 ja 2005 täydennetty ja tarkistettu Juutalaisen seurakunnan seurakuntatalon rakennushistoriallinen inventointi. Lisäksi ilmeni, että seurakunnan arkistossa olivat tallella seurakuntatalon rakentamiseen liittyvät asiakirjat.

Museovirastolta pyydettiin arviota Turun museokeskuksen laatiman inventoinnin riittävydestä. Museovirasto ilmoitti 6.2.2014 päivätyssä lausunnossaan, että Turun maakuntamuseon tekemä inventointiselvitys antaa edellytykset yleispiirteisen arvion tekemiselle, mutta että ennen kannanmuodostusta rakennuksessa on syytä suorittaa ulkopuolen ja sisätilojen tarkempi katselmus, jonka yhteydessä sovitaan mahdollisten lisätietojen tarve.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	216	11.08.2015	3	
Kaupunginhallitus	356	24.08.2015	5	
Kaupunginvaltuusto	150	31.08.2015	7	

21.3.2014 seurakuntarakennuksessa pidettiin katselmus, jonka jälkeen Museovirasto ilmoitti 1.4.2014 päivätyssä lausunnossaan kaavan lähtökohdista kantanaan mm., että ensisijainen vaihtoehto on nykyisen seurakuntatalon säilyttäminen ja kuunnostaminen seurakunnan tarpeisiin. Ellei rakennukselle kuitenkaan kohtuudella ole löydettävissä luontevaa käyttöä eikä se kunnostetunakaan sovellu käyttäjän muuttuneisiin tarpeisiin, voi vaihtoehtoinen maankäyttö tulla kysymykseen. Tämä vaihtoehto on kuitenkin perusteltava kaavoituksen yhteydessä ja kiinnitettävä huomiota rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisesti on huolehdittava siitä, että synagogan kaupunkikuvallinen merkitys ei heikkene.

Turun juutalainen seurakunta on Museoviraston lausunnon johdosta teettänyt NL-Kustannuslaskenta Oy:llä selvityksen seurakuntarakennuksen korjaamisen kustannuksista. NL-Kustannuslaskenta Oy:n 6.5.2014 päivätty lausunto kustannusarviosta on: ”Laskelmassa korjausaste ylittää 70 prosenttia, jolloin tulisi vakavasti harkita uudisrakennusta vanhan rakennuksen tilalle, joka olisi kokonaisratkaisultaan edullisin vaihtoehto kustannusten ja tilojen käyttötarkoituksen kannalta.”

Kustannusarvioselvitykseen sisältyy myös seurakunnan uudisrakentamisvaihtoehdon perusteluksi laatima 16.4.2014 päivätty kirjelmä, joka on selostuksen liitteenä 3.

Kaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

4.2.2014 § 40 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallisille asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettiin 19.2.2014 kirjeitse, vireilläolosta on lisäksi tiedotettu vv. 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksissa.

Varsinaisia mielipiteitä jätettiin v. 2014 loppuun mennessä kaksi. Niissä esitetyjä näkökohtia on pitkälti otettu ehdotuksessa huomioon. Kaavaselostuksen sivulta 14 alkaen löytyvät mielipiteiden tiivistelmät vastineineen.

Kaavan valmistelun kuluessa Turun juutalaisen seurakunnan edustajien kanssa on neuvoteltu mm. 15.10.2014 ja 22.1.2015. Lisäksi Turun VAK -ratapihasta johtuvista kaavaan tarvittavista turvallisuusmääräyksistä neuvoteltiin 23.2.2015 Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen edustajien kanssa.

23.2.2015 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 30.3. - 28.4.2015, samalla siitä pyydettiin lausunnot 30.4.2015 mennessä. Muistutuksia jätettiin yksi. Lausuntojen ja muistutuksen tiivistelmät sekä niiden vastineet ovat luettavissa kaavaselostuksen sivulta 15 alkaen.

Lausuntojen ja muistutuksen vuoksi kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

Museoviraston lausunnon johdosta:

- poistettiin uudisrakennuksen synagogan puoleisen julkisivun synagogan pääsisäänkäynnin levyinen ja sen kanssa symmetrinen, vähintään 2,5 m syvä ja 12 m korkean sisäänvedon määräys

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	216	11.08.2015	3	
Kaupunginhallitus	356	24.08.2015	5	
Kaupunginvaltuusto	150	31.08.2015	7	

- tarkistettiin synagogan rakennusalan srs-1 -määräysteksti muotoon: "Rakennussuojelulain nojalla suojeltu rakennus, jonka suojelumääräykset on annettu VN päätöksessä n:o 1230/561/88, pvm 15.12.1988."

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnon johdosta:

- lisättiin uudisrakennuksen kaavamääräykseen lause: "Kaikkien asuntojen tulee avautua joko Brahenkadun tai synagogan suuntaan, koska pelastusreittiä ei voida järjestää tontin pohjoiskulmaan."

Liikeapulaisten Talo Asunto Oy:n muistutuksen johdosta:

- tarkistettiin kaavamääräystä, jossa uudisrakennuksen edellytetään jatkavan tontilla 2003 olevan rakennuksen julkisivun ja räystään linjoja muotoon: "Rakennuksen tulee jatkaa tontilla 2003 olevan klassistisen asuinkerrostalon julkisivun, räystään ja harjan linjoja sekä muodostaa taustamainen seinä synagogalle."

- tarkistettiin oleskelualueen määräysteksti muotoon: "Uudisrakennuksen katon saadaan sijoittaa noin 100 m²:n suuruinen yhtenäinen, kattamaton ja esteettömästi saavutettava oleskelualue, ei kuitenkaan kiinni tontin 2003 raajaan."

- synagogatontin Brahenkadun ja tontin 2003 puoleisille sivuille lisättiin istutettavan puun merkinnät.

Lisäksi kaavan määräysteksteihin tehtiin joitakin, ei olennaisia täsmennyksiä.

Lausuntojen ym. perusteella asemakaavakarttaan päivämäärällä 16.6.2015 tehdyt muutokset ja täsmennykset eivät edellytä sen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Kaavanmuutosalue käsittää kiinteistörekisterissä olevat tontit 8 ja 9. Niiden yhteispinta-ala on 0,1519 ha. Kaavanmuutoksessa alue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YKA-1).

Brahen- ja Tuureporinkadun kulmassa sijaitsevan 825 m²:n suuruisen tontin 9 rakennusalan merkintä on srs-1. Sillä sijaitseva kaksikerroksinen synagoga on suojeltu rakennussuojelulain nojalla. Sen suojelumääräykset on annettu VN päätöksessä n:o 1230/561/88, pvm 15.12.1988.

Korttelialueen pohjoisosassa olevalla 694 m²:n suuruisella tontilla 8 mahdollistetaan kaksikerroksisen huonokuntoisen seurakuntarakennuksen korvaaminen kuusikerroksisella 2000 k-m² käsittävällä uudisrakennuksella. Kaava toteuttaa osaltaan mm. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä keskusta-alueelle asetettua väestönkasvutavoitetta.

Kaavan kaupunkikuvalliset päätavoitteet ovat, että synagogan merkitys siinä ei heikkene ja että uudisrakennuksen ulkoinen ilme sopii ympäröivään rakennuskantaan. Siksi uudisrakennus tulee rakentaa naapuritontilla 2003 olevan

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	216	11.08.2015	3	
Kaupunginhallitus	356	24.08.2015	5	
Kaupunginvaltuusto	150	31.08.2015	7	

klassistisen asuinkerrostalon julkisivun, räystään ja harjan linjaa jatkaen sekä siten että se muodostaa taustamaisen seinän synagogalle.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista ja korttelialueella on sallittava pihatoimintoihin, autopaikoitukseen, jätehuoltoon yms. liittyvät yhteisjärjestelyt tonttirajoista riippumatta.

Korttelialueen autopaikat tulee kahta lukuun ottamatta toteuttaa rakenteellisena ja ne tulee osoittaa korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön. Autopaikkoja voitiin edellyttää rakennettavan yksi asuintilojen 120 k-m² kohti, koska alue sijaitsee hyvien joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sekä ydinkeskustan tarjoamien palvelujen äärellä.

Koska kaava-alue sijaitsee monin tavoin haastavassa ja kehittyvässä ympäristössä, on kaavassa yksityiskohtaisia mm. turvallisuuteen, asumisviihtyvyyteen ja korttelialueen yleisilmeeseen liittyviä määräyksiä. Selostuksen sivulta 20 alkaen on asemakaavan tarkempi kuvaus ja kuvaus siitä miten kaava ottaa huomioon lähialueen suunnitelmia ja mitä vaikutuksia kaavan toteuttamisella on.

Seuraava vaihe

Asemakaavanmuutosehdotus viedään kaupunginhallituksen ja valtuuston päätettäväksi, kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 82 §.

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

Liite 1	Selostus "Synagoga"
Liite 2	Tilastolomake "Synagoga"
Liite 3	Kartta "Synagoga"
Oheismateriaali 1	OAS-vaiheen mielipiteet
Oheismateriaali 2	NL-Rakennuslaskenta Oy / Kustannusarvio 6.5.2014, Turun Juutalaisten Seurakuntatalo
Oheismateriaali 3	Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot
Oheismateriaali 4	Liikeapulaisten Talo Asunto Oy:n muistutus, 27.4.2015

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 23.2.2015 päivätty ja 16.6.2015 muutettu asemakaavanmuu-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	216	11.08.2015	3	
Kaupunginhallitus	356	24.08.2015	5	
Kaupunginvaltuusto	150	31.08.2015	7	

tosehdotus "Synagoga" esitetään maankäyttösopimuksen solmimisen jälkeen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutosaloitteen tekijältä Turun juutalaiselta seurakunnalta kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavan laatimiskuluja	6 000 euroa
- kuulutuskuluja	500 euroa
Yhteensä	6 500 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 356

Kaupunginsihteeri Satu Lehto 19.8.2015:

Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 19.8.2015.

Liite 1	Selostus "Synagoga"
Liite 2	Tilastolomake "Synagoga"
Liite 3	Kartta "Synagoga"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 23.2.2015 päivätyn ja 16.6.2015 lausuntojen ja muistutuksen johdosta muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Synagoga".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 150

Liite 1	Selostus "Synagoga"
Liite 2	Tilastolomake "Synagoga"
Liite 3	Kartta "Synagoga"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 23.2.2015 päivätyn ja 16.6.2015 lausuntojen ja muistutuksen johdosta muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Synagoga".

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	216	11.08.2015	3	
Kaupunginhallitus	356	24.08.2015	5	
Kaupunginvaltuusto	150	31.08.2015	7	

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Liikeapulaisten Talo Asunto Oy
tied Museovirasto
ao Turun juutalainen seurakunta
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
tpv Kiinteistötoimiala
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
kuul Vesterholm Teija