



” Y r j ä n ä n a u k i o ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 3/2015
Diaarionumero 11989-2014

SELOSTUS
21.10.2016
muutettu 6.4.2017 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä lokakuuta 2016 päivättyä ja 6.4.2017 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutoskarttaa. **”Yrjänänaukio” (3/2015)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	071 POHJOLA	NORRSTAN
Korttelit:	1-6, 8 ja 31	1-6, 8 och 31
Kadut:	Bilmarkinkatu (osa) Köydenpunojankuja (osa) Louhenkatu Louhenpolku Niklaksenkatu Paratiisintie (osa) Pohjolankatu (osa) Pähkinämäenkatu (osa) Yrjänänkatu	Bilmarkgatan (del) Hampspinnaregränden (del) Drakgatan Drakstigen Niklasgatan Paradisvägen (del) Pohjolagatan (del) Hasselbacksgatan (del) Göransgatan
Puistot:	Yrjänänaukio Yrjänänpuisto	Göransplan Göransparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

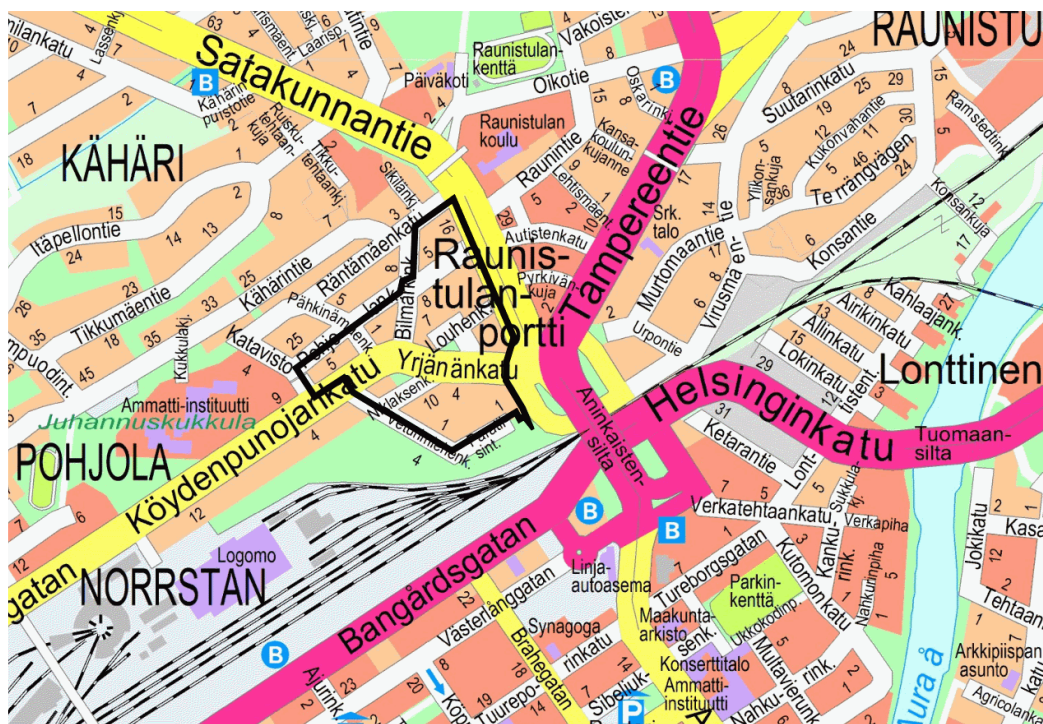
Kaupunginosa:	071 POHJOLA	NORRSTAN
Korttelit:	1-6, 8 ja 31	1-6, 8 och 31
Kadut:	Bilmarkinkatu (osa) Köydenpunojankuja (osa) Louhenkatu Louhenpolku Niklaksenkatu Paratiisintie (osa) Pohjolankatu (osa) Pähkinämäenkatu (osa) Virusmäenramppi (osa) Yrjänänkatu	Bilmarkgatan (del) Hampspinnaregränden (del) Drakgatan Drakstigen Niklasgatan Paradisvägen (del) Pohjolagatan (del) Hasselbacksgatan (del) Virusmäkirampen (del) Göransgatan
Puistot:	Yrjänänaukio Yrjänänpuisto	Göransplan Göransparken

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot ja/tai tonttijaonmuutokset.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: vuoden 2016 loppuun asti kaavoitusarkkitehti Outi Sarjakoski; vuoden 2017 alusta eli lausuntojen saamisen jälkeen kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajatulle alueelle.

1.3 Kaavan tarkoitus

Koko vanha pääosin 1900-luvun alkupuolella rakennettu puutaloalue on tarkoitus suojella asemakaavalla, jolloin aluetta koskevat vanhentuneet asemakaavat myös ajanmukaistuvat. Samalla tutkitaan Paratiisintien varrella alueen kaakkoiskulmassa sijaitsevan suojeltujen puutalojen Y/s -korttelialueen käyttötarkoituksen muutosta ja lisärakentamismahdollisuuksia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), pvm 23.4.2015, muutettu 5.2.2016
2. Asemakaavakartta pvm 21.10.2016, muutettu 6.4.2017 (lausunnot)
3. Tilastolomake pvm 21.10.2016
4. Tie- ja raideliikennemeluserveys, Promethor 19.8.2016

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu kaupungin aloitteeseen.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta lähetettiin kirjeitse osallisille (sis. 23.4.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja asiasta tiedotettiin kaavoitus-katsauksissa 2015 ja 2016.

Aloitussvaiheessa saatiin yksi kirjallinen As Oy Eteläkulman mielipide, jonka mukaan kaava tulisi suunnitella niin, että läpiajoliikenne alueella vähenisi oleellisesti, mutta tonttiliikenne alueelle olisi mahdollista kaikista suunnista.

Teknisistä syistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa esitettyä asemakaavanmuutos- aluetta laajennettiin käsittämään pientä osaa katu- ja suojaviheraluetta alueen kaakkois- nurkassa.

Kiinteistöliikelaitos ryhtyi myymään kaavaprosessin vireilläolon aikana voimassa olevassa asemakaavassa Y/s- käyttötarkoitukseen esitettyä suojeltuja rakennuksia sisältävää kau- pungin omistamaa korttelialuetta avoimella kaksivaiheisella neuvottelumenettelyllä, jossa haettiin ratkaisua asemakaavanmuutoksen laadinnan pohjaksi tämän korttelin osalta. Kaavavalmistelua tehtiin yhdessä ostajaksi valitun tahon kanssa.

21.10.2016 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja samaan aikaan se asetettiin virallisesti nähtäville. Lausuntojen ja muistutusten johdosta tehtyjen muutosten jälkeen asemakaavanmuutosehdotus viedään lautakuntakäsittelyyn.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta otti omistamansa korttelialueen ostajavalinnan uuteen käsittelyyn alkuvuodesta 2017. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 12.4.2017 tekemällä päätöksellä ostajaksi valittu taho vaihtui.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksella Pohjolan kaupunginosan Yrjänänaukion ympäristön vanhat yh- tiömuotoisten entisten työväen asuntojen korttelit suojellaan asemakaavalla, ja muissa kortteleissa sallitaan voimassa olevien kaavojen tapainen rakentaminen. Poikkeus edelli- seen on alueen kaakkoiskulma, jossa käyttötarkoitus muuttuu Y/s-korttelista asuinkortte- liksi AK-1/sm ja rakennusoikeus lisääntyy, mutta suojelemisen arvoiksi inventoidut ra- kennukset kuitenkin säilyvät, sekä korttelin 1 omakotitalon tontti 2, jonka ylisuurta raken- nus oikeutta lasketaan samalle tehokkuustasolle, kuin vastaavalla korttelin 5 omakotitalon tontilla 6, jossa rakennuksia ei ole myöskään esitetty suojeltaviksi. Nykyisiin puisto- ja katu- ja suojaviheralueisiin ei tehdä merkittäviä muutoksia, vain AK-1/sm - korttelin Virus- mäenrampin ja Yrjänänkadun puoleista rajaa tarkistetaan.

2.3 Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen

Korttelin 1 tonteilla 3 ja 4 mahdollisesti sijaitsevat muinaisjäännökset sekä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus Yrjänänaukiolla ja korttelin 1 tontilla 4 on otettava huomioon kaavamääräysten mukaisesti.

Korttelin 1 tonttien 2 ja 3 uudisrakentamisen toteuttajien tulee kustannuksellaan huolehtia jätevesiviemäröinnin järjestämisestä tonteillaan Turun Vesihuolto Oy:n hyväksymällä ta- valla. Uudisrakentamisen vaikutus Paratiisintien laidalla oleviin TeliaSoneran kuitu- ja

kuparikaapeleihin sekä putkitukseen on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin ydinkeskustan laitamilla Ratapihan takana sijaitsevaa yhteinäistä 1900-luvun alkupuolella rakennettua yhtiömuotoista kaupungin vuokratonteilla olevaa entistä työväen asuntoaluetta, poikkeuksena Auralan settlementin tilat kahdella tontilla, Yrjänänaukion kulmauksen asuin- ja toimistotalo, Paratiisintien kolmikerroksiset asuin kerrostalot, 1800-luvulla rakennetut Yrjänän tilan entiset asuinrakennukset huonokuntoisine ulkorakennuksineen, pari erillistä omakotitaloa, toinen Louhenkadun ja toinen Yrjänänkadun varrella, sekä grillikioski näkyvällä paikalla Satakunnantien ja Yrjänänkadun kulmauksessa. Alueen pinta-ala on noin 6,53 hehtaaria ja asukkaita alueella oli 647 vuoden 2015 lopussa. Rakennettua kerrosalaa on yhteensä 27 478 k-m².

3.1.2

Luonnonympäristö ja puistot

Alueella sijaitsee kaksi kaavoitettua puistoa, Yrjänänaukio ja Yrjänänpuisto, joiden ympärille asuntoalue rakentuu. Rakennusten lomassa pihoiilla ja katujen varsilla on myös paljon vanhaa kookasta puustoa ja pensasaitoja. Erittäin kaunis pihapiiri on korttelin 5 tontilla 2 ja hienoa vanhaa katukiveystä on entisellä Niklaksenkadun katualueella, joka on liitetty puoliksi kioskien liiketonttiin ja puoliksi viereisten asunto-osakeyhtiöiden tontteihin.

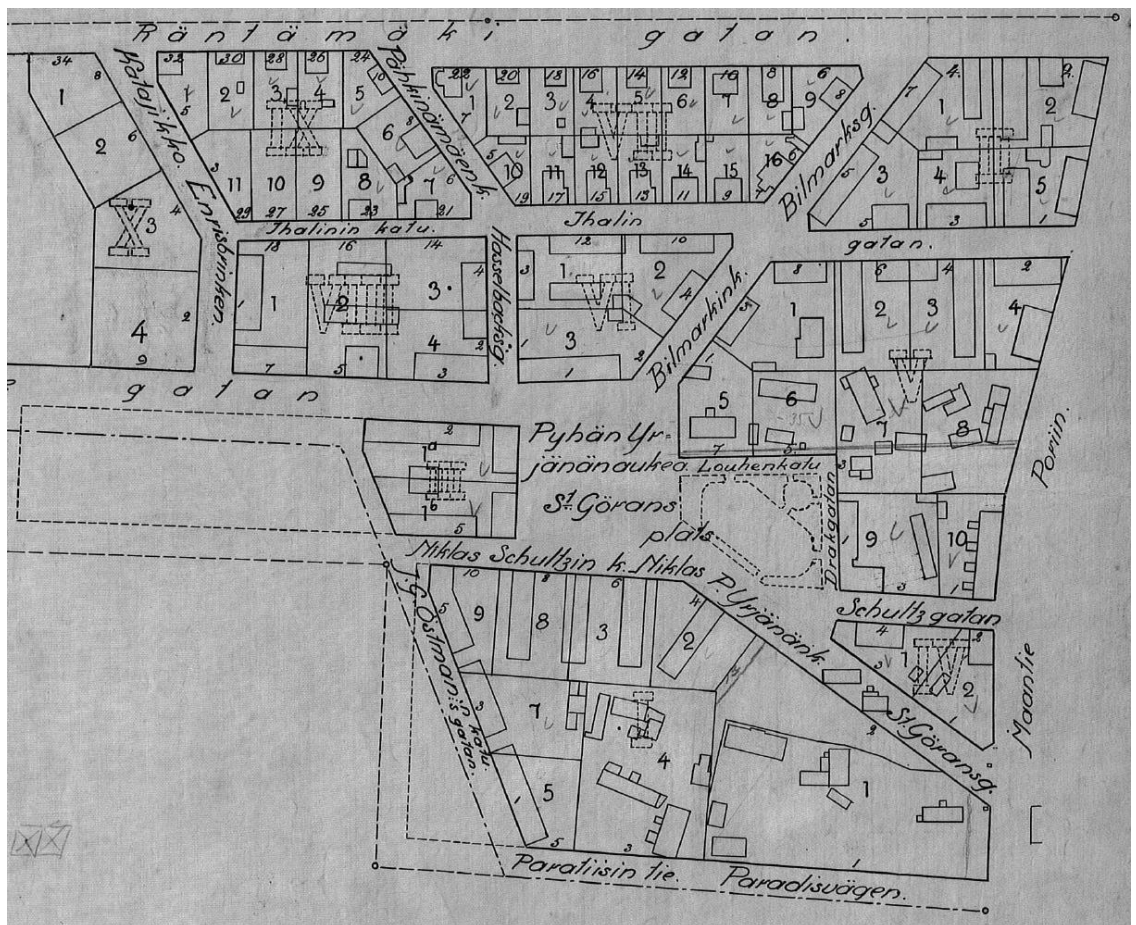
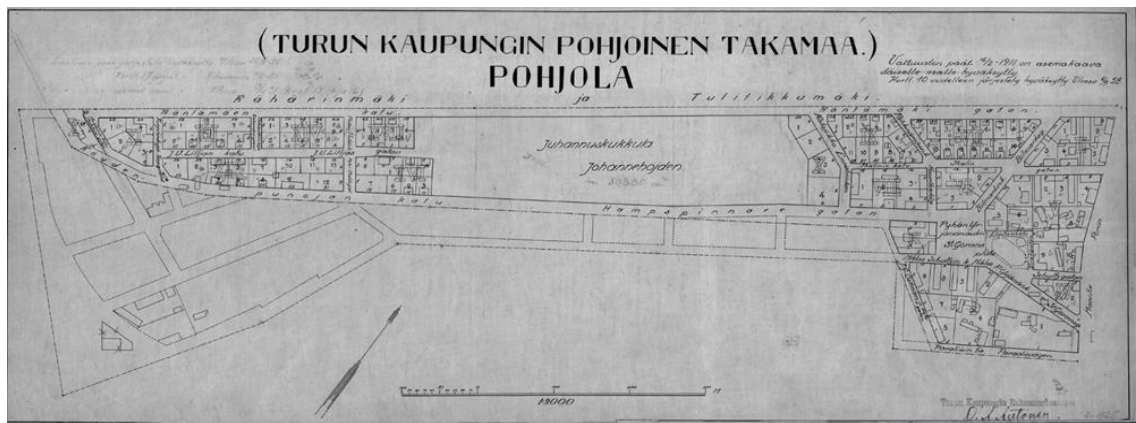


Kuvan alaosassa oikealla voimassa olevan kaavan ympäristöltään suojeltua Yrjänänpuistoa ja vasemmalla Yrjänänaukiota, joka on tarkoitus saattaa alkuperäiseen neliömäiseen muotoonsa Köydenpunojankadun läpikulkuliikenteen poistuttua alueelta. Kaunis neliömäinen korttelipiha on kuvan keskivaiheilla oikealla puolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Historia

Asemakaavanmuutosalue on aikoinaan kuulunut Pyhän Yrjänän hospitaalin omistamiin Yrjänän tilan maa-alueisiin, jotka siirtyivät kaupungin haltuun vuonna 1630. Alueesta on sittemmin kaupungin vuokratiljelypalstoina käytetty nimeä Pohjoinen takamaa. Pohjoinen takamaa, myöhemmin Pohjola, oli yhtenä alueena mukana Turun kaupungin vuonna 1906 järjestämässä asemakaavakilpailussa, jossa tutkittiin muutamien keskustaa lähellä olevien alueiden maankäyttöä. Kilpailuohjelmassa määriteltiin, että suunnitelmien tuli olla taloudellisesti toteutettavissa ja niissä tuli kiinnittää huomiota terveellisyyteen ja paloturvallisuuteen. Kilpailun voitti Pohjoisen Takamaan osalta Arkkitehtitoimisto Jung & Bomanson.



Arkkitehti Axel Nyströmin kilpailun pohjalta 1907 itäiseen osaan laatima suunnitelma.

Kilpailussa parhaiten sijoittuneiden töiden pohjalta laaditun suunnitelmaehdotuksen teki kilpailujen järjestelykomitean arkkitehtijäsen Alex Nyström vuonna 1907. Suunnitelmat käsittivät vain Pohjoisen takamaan itäisen osan, joka rakentuu Yrjänänaukion ja Yrjänänpuiston ympärille ja siinä kadut kulkivat voittaneita kilpailuehdotuksia suoraviivaisemmin ja alueella oli varattu tilaa asuinrakennusten lisäksi mm. kauppahallille, mihin ei kuitenkaan haluttu silloisessa päätöksenteossa sitoutua.

Pohjoisen takamaan rakennussäännöt vahvistettiin vuonna 1910. Vuonna 1925 Pohjoisen Takamaan suunnitelmaa laajennettiin koskemaan myös alueen länsiosia. Vuonna 1929 alueen nimi muutettiin Pohjolaksi. Vuonna 1931 vahvistettiin Suomen ensimmäinen asemakaavalaki, mikä merkitsi varsinaisten asemakaavojen tuloa. Pohjolan ensimmäinen varsinainen asemakaava vahvistettiin vuoden 1938 lopulla.

Uuden maastoon sopivan asuntoalueen kaavasunnitelma oli merkittävä vaihe kaupungin asuntopoliitikassa, 1920-luvulla vallitsevan asuntopulan vuoksi kaupunki ryhtyi rakentamaan vuokrataloja Pohjolan alueelle. Pohjolan ensimmäiset vuokratalot valmistuivat syksyllä 1921, kortteli 8, Hennala, ja ne käsittivät 132 asuntoa.



Kuvassa keskeisesti punakattoinen Hennalan ensimmäinen vuokratalokortteli.

Kaupungin omien vuokratalojen rakentamisen ohella sosiaalilautakunta ryhtyi toimiin yleishyödyllisten asuntoyhtiöiden perustamiseksi, näissä kaupungilla olisi määräysvalta, jolloin ne olisivat oikeutettuja saamaan valtion korottomia avustuksia. Ensimmäinen Pohjolassa sijaitseva yleishyödyllinen asuntoyhtiö oli Eteläkulma (1/1), jota alettiin rakentaa syksyllä 1920. Eteläkulman esimerkkiä noudattaen tehtiin seuraavaksi asunto-osakeyhtiöt Pohjantähti (6/2) ja Oma-Koti (6/1). Asunto-osakeyhtiö Pohjankulma (5/2) on rautatieläisten perustama ja Väli (2/4) rakennustyöläisten perustama.

Rakennuskanta

Kaavanmuutosalue, Pohjolan alueen itäosa on erittäin yhtenäinen asuntoalue, yksi kaupungin parhaiten säilyneitä kokonaisuuksia. Rakennukset ovat pääosin 1920-luvun pitkiä, usean huoneiston puutaloja, rakennustyylinä eleetön klassismi, mutta joukossa on myös muutamia jugendvaikutteisia taloja.



Kuvan alaosassa vaaleakattoinen Asunto-osakeyhtiö Eteläkulma.

Alueen rakennuksista suuren osan on suunnitellut alueen kaavoittaja arkkitehti Alex Nyström: Korttelin 1 seitsemästä usean huoneiston puutalosta koostuva Asunto-osakeyhtiö Eteläkulma, kokonaiset korttelit 2 ja 3, kolmesta puutalosta koostuva Asunto-osakeyhtiö Pohjankulma korttelissa 5 tontilla 2, sekä Satakunnantien varrella korttelissa 4 sijaitseva jugendvaikutteinen Asunto-osakeyhtiö Yrjänä ovat hänen suunnittelemaansa.

Rakennusmestari August Karlssonin suunnittelema Asunto-osakeyhtiö Oma-Koti korttelissa 6 ja Asunto-osakeyhtiö Tiensivu Satakunnantien varrella korttelissa 5, ja mainittakoon, että siellä kellaritiloissa on toiminut yleinen sauna Niagara.

Kaupungin vuokrataloyhtiöt, koko korttelin 8 käsittävän Hennalan sekä kolme rakennusta käsittävän pihapiirin Bilmarkinkadun varrella korttelissa 5 tontilla 1 on suunnitellut J.E. Hindersson. Yhden asuintalon käsittävän Asunto-osakeyhtiö Pohjantähden korttelissa 6 on suunnitellut Emil Venhola ja korttelin 4 tontin 2 kadunvarren talon J. E. Arola, mutta pihatalo on vanhempaa perua 1800-luvun alusta.

Koko alueen arvo muodostuu sen tyyllisestä ja ajallisesta yhtenäisyydestä, alue on saanut säilyä samanlaisena halki vuosikymmenten, asuntoja on tosin peruskorjattu ja yhdistetty toisiinsa suuremmiksi asunnoiksi. Vain alueen kaakkois- ja keskiosissa Satakunnantien varrella ja Yrjänänaukion reunalla on ollut suurempia muutospaineita, kun alue oli rakentunut jo ennen työväen asuntokaavaa.

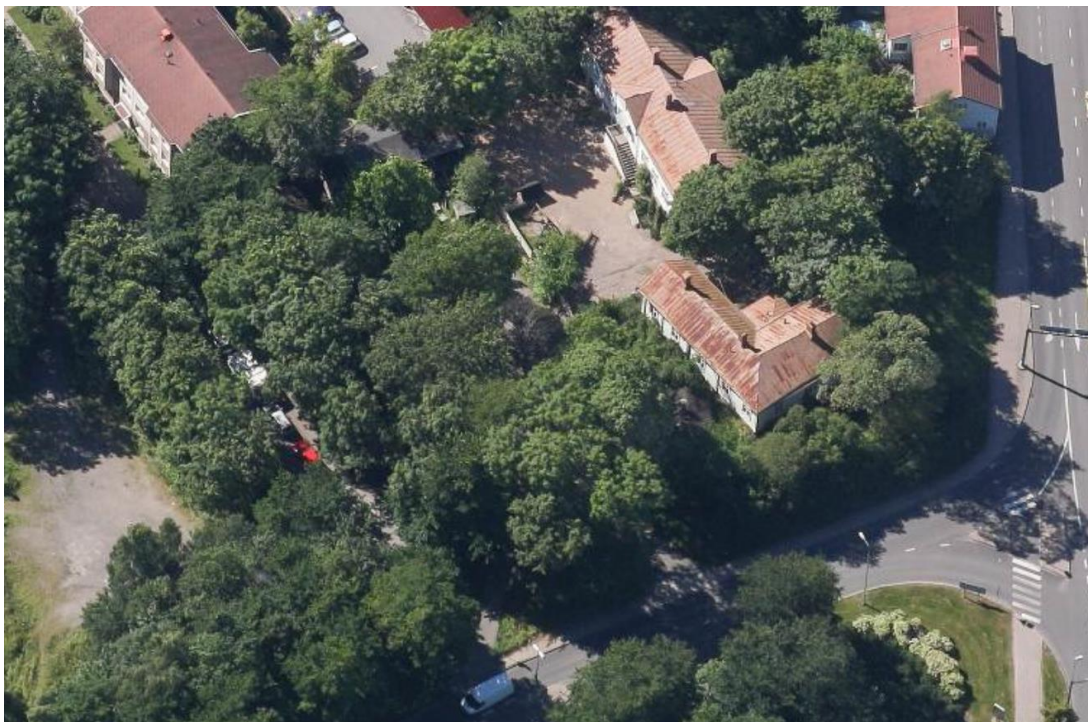
Louhenkadun ja Satakunnantien välille on vuosina 1962–63 Unto Toivosen suunnitelmien mukaan rakennettu Auralan settlementin kaksikerroksinen päärakennus sekä nelikerroksinen asuntola, jonka alakerrassa on liiketilaa. Louhenkadun pienen 1890-luvulla rakennettuna ja 1935 August Karlssonin suunnitelman mukaan laajennettuna omakotitalon peruskorjauksessa 1960-luvulla on mm. ikkunajako muutettu. Yrjänänkadun varteen 1945–59 rakennettua Tarumaa & Kuurnan suunnittelemaa omakotitaloa, jonka kellaritiloissa oli myymälä, on muutettu täysin peruskorjauksessa 1990.

Yrjänänaukion varrelle on rakennettu puolitoistakerroksinen toimisto- ja asuintalo vuonna 1988 ja Paratiisintien varrelle vuonna 1989 kaksi kolmekerroksista tiilistä vuokra-asuntoja käsittävää kerrostaloa paikalla toimineen romukaupan tilalle. Satakunnantien ja Yrjänänkadun risteysaukio on toiminut erilaisten kioskien suosittuna paikkana ja tällä hetkellä siellä on vuodesta 1992 alkaen sijainnut tilapäinen grillikioskielementti.



Kuvassa Satakunnantien ja Yrjänänaukion seutua, jossa on tapahtunut merkittävämpiä muutoksia rakennetussa ympäristössä.

Alueen kaakkoisosassa on säilynyt osa vanhan Yrjänän, sittemmin Tuonelaksi nimetyn talon pihapiiriä, sen L-mallinen päärakennus on 1840-luvulta ja suurempi asuinrakennus vuodelta 1883 sekä maakellari vuodelta 1894 ja pari huonokuntoista varastorakennusta samoilta ajoilta. Asuinrakennuksissa on 1800-luvulla toiminut Turun vanhin hoitolaitos, lasten työtupa, ja viime aikoina mm. tanssikoulu ja päiväkerho, mutta varastorakennukset ovat olleet kauan hylättyinä ja tyhjiä.



Kuvassa Virusmäenrampin suunnasta entisen Yrjänän talon / Tuonelan / nykyisen Y/s-korttelin pihapiiriä, jossa on paljon kookasta puustoa.

Rakennussuojelu



Kuvassa Turun Museokeskuksen inventointitulokset havainnollistettuina.

Kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan koko vanha työvään asuntoalue on Museokeskuksen inventoinneissa luokiteltu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi ja kuvassa turkoosilla merkityt rakennukset ovat rakennushistoriallisesti arvokkaita, mutta harmaalla merkityjä rakennuksia ei ole luokiteltu rakennushistoriallisesti arvokkaiksi.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostoja kulkee alueen katu- ja puistoalueilla ja myös entisellä Niklaksenkadun itäosan katualueella, joka on nykyään jaettu tonttimaaksi viereisille tonteille. Turku Energian muuntamo sijaitsee nykyään Yrjänänpuistossa, mutta se tullaan siirtämään Yrjänänaukiolle Ratapiha-alueen kaavoituksen yhteydessä osoitetulle paikalle.

Palvelut ja työpaikat

Alueen lähin koulu on Raunistulan ala-asteen koulu kävelyetäisyydellä ja lähin yläasteen koulu on Kastussa. Auralan setlementti järjestää alueella sijaitsevissa tiloissaan kansalaisopisto- ja päiväkotitoimintaa, lapsi-, nuoriso- ja seniorityötä ym. Alueen puutalojen kivi-aloissa lähinnä Satakunnantien varrella on pieniä liikehuoneistoja, joissa käyttäjät vaihtuvat, ja osa on jo muutettu ylempien asuntojen osiksi, mutta niissä on aikoinaan toiminut

mm. lihaliike, kello- ja aseliike, kukkakauppa, vaatetusliike, yleinen sauna Niagara. Yrjänänaukion varren uudemmassa puutalossa on paljon toimistotilaa ja Satakunnantien ja Yrjänänkadun kulmatontilla sijaitsee hampurilaiskioski. Y/s tontin puutaloissa on viime aikoina toiminut Auralan koululaisten päiväkerho ja tanssikoulu, mutta tilat ovat jäämässä vaille käyttöä. Ydinkeskustan lukuisat palvelut ovat kävellen saavutettavissa, torille on matkaa noin kilometri, vilkkaat bussireitit sivuavat aluetta ja linja-autoasema sijaitsee alueen kohdalla ratapihan toisella puolella.

Liikenne

Alueen katuverkko on säilynyt hyvin samanlaisena halki vuosikymmenten, vain Niklaksenkadun itäosa on muutettu tonttimaaksi ja liittymistä vilkkaaseen Satakunnantiehen on muutenkin jouduttu rajoittamaan ja lisäksi Yrjänänaukion kohdalla Köydenpunojankadun ja Yrjänänkadun risteystä on suoraviivaistettu. Ratapiha-alueen kaavoituksen yhteydessä ko. risteys ja Yrjänänaukio on kaavoitettu takaisin alkuperäiseen suorakulmaiseen muotoonsa, kun Köydenpunojankatu linjattiin kulkemaan alueen eteläpuolitse Köydenpunojankaarena, jolloin myös läpikulku alueelta voi poistua Köydenpunojankaaren katurakentamisen valmistuttua.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tärinä

Viereisen ratapiha-alueen kaavoituksen yhteydessä on tutkittu raide- ja raskaan autoliikenteen aiheuttamaa tärinää rakennuksille ja asumisviihtyvyydelle. Koska Yrjänänaukion kaava-alueelle suunniteltu uusi rakentaminen sijoittuisi tärinälähteisiin nähden suunnilleen vastaavalla etäisyydellä, kuin ko. tutkimusalue, voidaan tuloksia soveltaa täälläkin. Arvioinnin mukaan raideliikenteen tärinä ei aiheuta vaurioitumisriskiä tutkimusalueen rakennuksille, mikäli junaliikenteessä ei tapahdu hyvin oleellisia muutoksia, eikä liikenteen tärinä muutenkaan aiheuta haittaa asumisviihtyvyydelle, mikäli asuinrakennukset eivät sijaitse pehmeikköalueella. Maaperä alueella, jonne uutta rakentamista kaavaillaan, on moreenia ja paikoitellen kalliota.

Maaperän haitta-aineet

Yrjänänaukion alueella on sijainnut huoltoasema ja korttelin 1 kerrostalotontilla 4 on harjoitettu myös polttonesteiden jakelua ja varastointia ja lisäksi romujen varastointia ja käsittelyä. Kyseenä olevilla alueilla on varauduttava asianmukaisesti riskinhallintatoimenpiteisiin ennen rakentamiseen ryhtymistä, koska alueiden maaperässä saattaa edelleen olla haitallisia epäpuhtauksia sisältäviä maa-aineksia.

Melu

Alueelle on tehty Tie- ja raideliikenteen meluselvitys Promethor Oy:n toimesta kesällä 2016 (liite 4). Selvityksen mukaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 päivä- ja yöajan melutason ohjearvot täyttyvät nykyisten asuinrakennusten piha-alueilla pääosin lukuun ottamatta osaa Satakunnantien varren asuinrakennuksista ja yhtä Yrjänänkadun varren asuinrakennusta. Ohjearvot ovat kuitenkin saavutettavissa merkittävilta osin näitä piha-alueita kohtuullisella meluntorjunnalla.

Uusien asuinrakennusten piha-alueilla valtioneuvoston päätöksen mukaiset päivä- ja yöajan ohjearvot täyttyvät ilman erillistä meluntorjuntaa, kun rakennusmassat on suunniteltu niin, että ne suojaavat pihoja Satakunnantien suunnasta tulevalta liikenteen melulta.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat suurimmat Satakunnantien ja Paratiisintien varsilla, välillä 30 dB - 38 dB. Yli 35 desibelin vaatimus on korkea eikä ole saavutettavissa olemassa olevien puurakenteisten pientalojen osalta edes korjausrakentamisen avulla. Mikäli vaatimus asetetaan kaavamääräykseksi, suositellaan sen selvityksen mukaan koskevan ainoastaan mahdollista uudisrakentamista. Kaava-alueen muissa osissa vaatimukset ovat normaalia tasoa, 30 dB tai alle ja saavutettavissa normaalilla rakentamisella.

Suurella osaa kaava-aluetta kadun varren parvekkeet on tarpeen lasittaa. Vaatimukset parvekelasituksille ovat korkeimmillaan Satakunnantien suuntaan 16 dB. Yli 10 dB:n äänitasoeron saavuttaminen vaatii tavallisesti parvekelasituksen lisäksi tiivistyslistoja ja/tai akustointimateriaalia parvekkeen kattoon.

Julkisivujen melko korkeiden ja parvekelasitusten korkeiden ääneneristävyysvaatimusten vuoksi on Satakunnantien varteen sijoittuvien asuintalojen uudisrakentamisen yhteydessä syytä tehdä julkisivun ääneneristävyyselitys. Selvityksessä mitoitetaan yksittäisiltä rakennusosilta vaadittavat ääneneristävyysarvot ja tarvittaessa suunnitellaan tarpeelliset toimenpiteet ohjearvojen saavuttamiseksi.

Kemikaaliratapihan vaikutus

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happoja ja kaasuja. Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 50 metrin päässä VAK-kemikaaliratapihaksi määritellystä alueesta, kauimmainen osa yli 400 metrin päässä.

Turun kemikaaliratapihan turvallisuusvaikutuksia on arvioitu mm. Konepajan asemakaavanmuutoksen ja Logomon rakennushankkeen yhteydessä tehdyissä turvallisuusselvityksissä (Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013, Gaia Oy ja Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009, Gaia Oy).

Vuoden 2013 turvallisuusselvityksen laskelmissa mikään onnettomuusskenaarioista ei noussut kohonneeseen todennäköisyysluokkaan. Todennäköisyydet olivat pienentyneet vuoden 2009 arviointiin verrattuna. Tähän olivat vaikuttaneet toteutetut riskinhallintatoimenpiteet, vaarallisten aineiden kuljetusmäärien pieneneminen ja laskentamenetelmissä tapahtuneet muutokset. Selvityksen mukaan Yrjänänaukion kaavamuuotosalue kuuluu ratapihaa lähimpänä olevan korttelin ja KL-korttelialueen osalta ammoniakkivuotoskenaariossa hengenvaarallisen haitan alueeseen. Muu kaavamuuotosalue on pysyvän tai vakavan haitan aluetta. Vaikutusalueet on laskettu 3 m/s tuulennopeudella. Koko kaavamuuotosalue sijaitsee butaanivaunun BLEVE:n 8 kW/m² vaikutusalueella. Paratiisintien äärellä olevat rakennukset kuuluvat ainakin osittain turvallisuusselvityksessä määritellyn palavan kaasun jälkisytyntynän syttyvyysluokan LEL (60 %) vaara-alueeseen. Turvallisuusselvityksessä tutkitun palavan nesteen tulipalon vaikutus ei ulotu kaava-alueelle.

Vuoden 2009 turvallisuussuunnitelman mukaan osalla kaava-aluetta oli kohonnut todennäköisyys palavan kaasun jälkisytyntymän aiheuttamaan hengenvaaraan, osalla pysyvään haittaan ja osalla ohimenevään haittaan. Ammoniakkivuotoskenaariossa osalla alueesta pohjoisinta korttelia lukuun ottamatta oli kohonnut todennäköisyys hengenvaaraan, osalla pysyvään haittaan ja osalla ohimenevään haittaan. BLEVE-skenaariossa osalla alueesta oli pieni todennäköisyys hengenvaaraan ja osalla pysyvään haittaan.

Riskitaso on erittäin riippuvainen vaarallisten aineiden vuosittain vaihtelevista kuljetusmääristä, laaduista ja ratapihan käytännöistä VAK-vaunuille. Liikennevirasto etsii uutta sijoituspaikkaa järjestelyratapihalle ja tutkii Uudenkaupungin radan sähköistämistä.

3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualueesta suurin osa on kaupungin vuokratontteja. Yksityisessä omistuksessa ovat Auralan settlementin päärakennuksen tontti 5/14 ja kerrostalotontti 1/4. Kaupungin omistamasta voimassa olevan kaavan Y/s-korttelin alueesta, joka on osa maarekisterissä olevaa tilaa Puolala / 853-514-3-0, käytiin kaavoituksen vireilläolon aikana kauppaa Kiinteistöliikelaitoksen toimesta. Valittu ostajataho oli mukana kaavan valmistelussa. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta otti ostajavalinnan uuteen käsittelyyn alkuvuodesta 2017 ja johtokunnan 12.4.2017 tekemällä päätöksellä ostaja vaihtui.

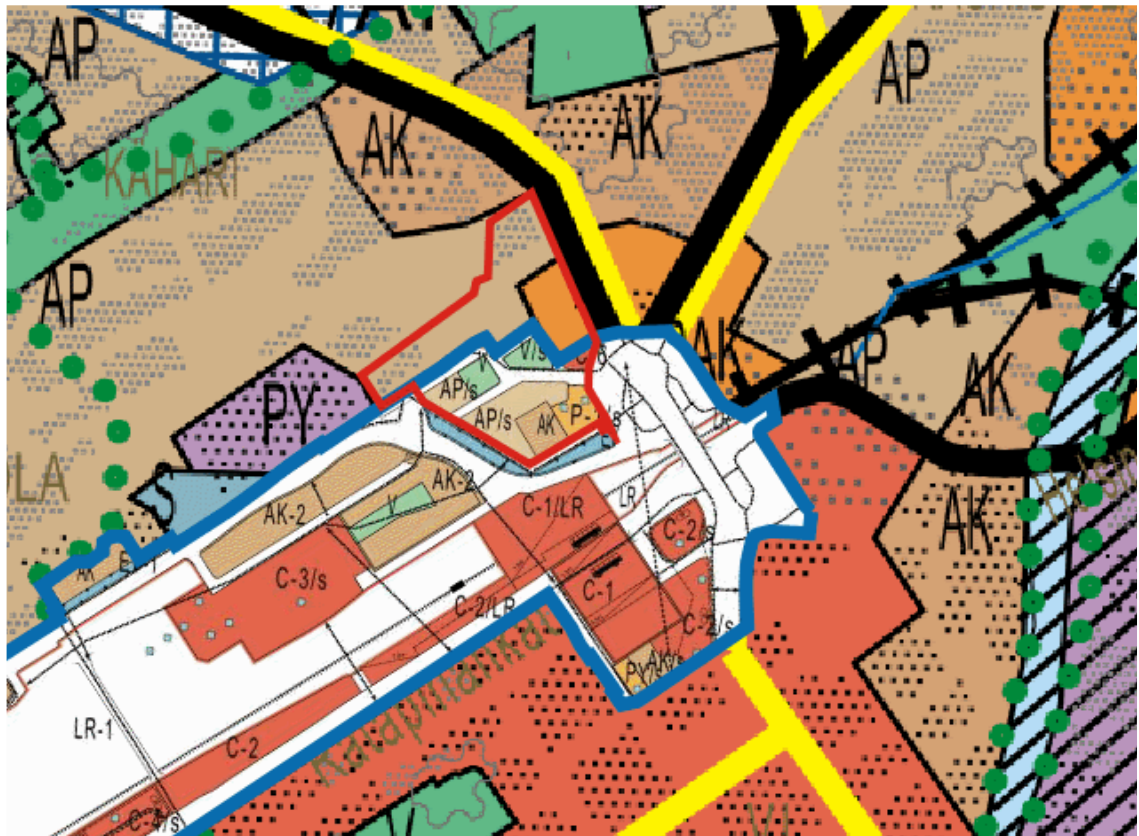
3.2

Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on kokonaan taajamatoimintojen aluetta, joka sisältää asuinalueiden lisäksi mm. paikallisia palvelukeskuksia ja työpaikka-alueita.

Turun yleiskaava 2020 ja Ratapiha-alueen osayleiskaava

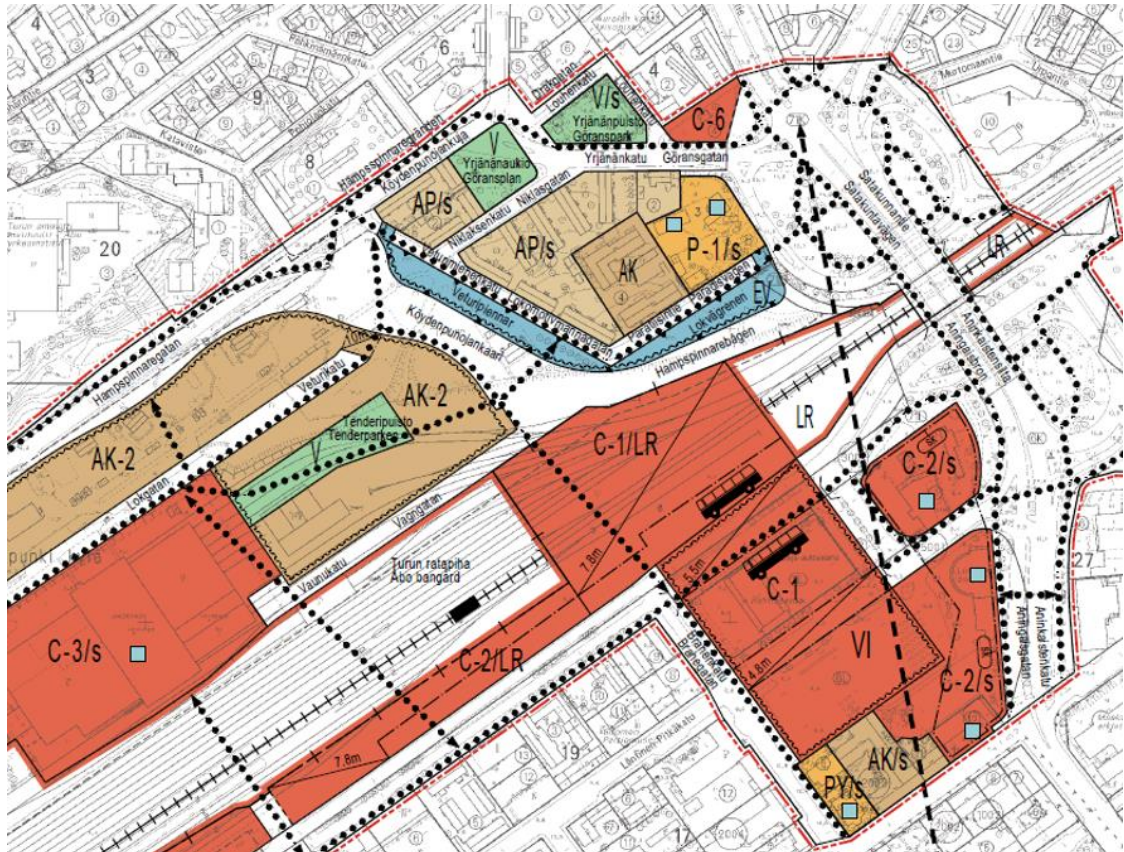


Ote alueella voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä, jossa suunnittelualue rajattu punaisella ja Ratapihan osayleiskaava-alue sinisellä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Turun yleiskaava 2020 (vahv. 28.7.2001). Turun yleiskaavan 2020 mukaan Auralan kansalaisopiston lähiympäristö on työpaikkojen ja asumisen aluetta PAK, jota kehitetään tehokkaammaksi ja viihtyisämmäksi työpaikka- ja asuntoalueeksi palveluineen ja muu pohjoisosa on pientalovaltaista asuntoaluetta AP, jolla pääasiallisen asumisen lisäksi voi olla ympäristöön soveltuvia työtiloja, virkistystoimintaa, palveluja sekä alueelle tarpeellista yhdyskuntateknistä huoltoa ja liikennettä.

Koko kaavoitettava alue kuuluu Turun yleiskaavan 2020 suojelukohteisiin kaupunkikuvallisesti arvokkaana ja seudullisesti merkittävänä ympäristökokonaisuutena, joka on syntynyt vuonna 1906 pidetyn asemakaavakilpailun jälkeen Alex Nyströmin laatimien ja 1910 hyväksytyjen suunnitelmien tuloksena.

Osayleiskaava



Ote Ratapihan osayleiskaavasta

Alueen eteläosassa on voimassa Ratapihan osayleiskaava (vahv. 8.11.2009). Ratapihan osayleiskaavan mukaan eteläosa on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta AP/s, jossa kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuskanta säilytetään; uudempien asuinkerrostalojen osalta kerrostalovaltaista asuntoaluetta AK; Paratiisintien nurkkatontin osalta palvelujen ja hallinnon aluetta P-1/s, jossa alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, eikä alueelle tule sijoittaa toimintoja, jotka edellyttävät liikenteen melulta suojattua ulko-oleskelutilaa; kioskiaukion osalta keskusta-toimintojen aluetta C-6, jonne ei saa sijoittaa asumista, eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä, ja jonka jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon pikaraitiotien / runkobussin linjaus, sekä Yrjänänaukion osalta virkistysaluetta V ja Yrjänänpuiston osalta virkistysaluetta V/s, jossa kulttuurihistorian kannalta arvokas puiston perusluonne säilytetään.

P/1-s alueella on Ratapihan osayleiskaavan mukaan suojeltava kaksi rakennusta.

Suunnittelualuetta nyt halkova Köydenpunojankatu on osayleiskaavassa linjattu kulkemaan alueen eteläpuolitse, jolloin läpikulku alueelta poistuu ja Yrjänänaukio voidaan rakentaa taas alkuperäiseen neliömäiseen muotoonsa.

Asemakaava



Ote alueella voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä

Alueella on voimassa hyvin eri-ikäisiä asemakaavoja: 3/1937, voim. 18.12.1938, 44/1951, voim. 13.4.1953, 66/1956, voim. 3.6.1957, 115/1960, voim. 30.7.1961, 4/1962, voim. 24.6.1962, 53/1991, voim. 16.12.2000 ja 44/2004, voim. 11.10.2014.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan suurin osa alueen kortteleista on rivitalojen asuinalueita AR, alueen keskivaiheilla Satakunnantien varrella on asunto- ja liikerakennusten korttelialueita A/AL ja A/LI yleisten rakennusten korttelialueita YH ja Y/s. Asemakaavalla suojeltuja rakennuksia sr on Y/s korttelissa alueen kaakkoisnurkassa kaksi puutaloa ja maakellari.

Köydenpunojankatu on jo asemakaavoitettu uudelle Ratapihan osayleiskaavan mukaiselle paikalleen ja samoin myös Yrjänänaukio alkuperäiseen neliömäiseen muotoonsa, mutta toteutukset odottavat Köydenpunojankadun uuden linjauksen valmistumista.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turulle uudistetun rakennusjärjestyksen 25.1.2016 § 9. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016. Turun hallinto-oikeus on 21.2.2017 palauttanut päätöksellään asian kaupungille uudelleen käsiteltäväksi ja päättänyt samalla, että kumottua päätöstä noudatetaan kunnes asia ratkaistaan uudelleen.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueen kortteleissa on lukuisia kiinteistörekisterissä olevia tontteja ja osa katualueista on yleisten alueiden rekisterissä.

Maarekisteri

Alue käsittää osan tilasta Puolala / 853-514-3-0, johon kuuluvat alueen puistot ja osa katualueista sekä voimassa olevan kaavan Y/s-kortteli.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 19.10.2016.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Viereiselle Ratapihan alueelle on alkanut merkittävän uuden VR:n Konepajan alueen katuverkon ja ensimmäisten kerrostalojen rakentaminen.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu kaupungin anomukseen.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2015 ja 2016. Ilmoitus vireilletulosta sekä 23.4.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse. Vireilletulon jälkeen suunnittelualuetta on tarkistettu koskien Virusmäenrampin ja Yrjänänkadun ja voimassa olevan kaavan Y/s-tontin välistä rajalinjaa alueen kaakkoisnurkassa.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 23.4.2015 päivätty ja 5.2.2016 muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin yksi kirjallinen mielipide.

Kiinteistöliikelaitos ryhtyi myymään kaavaprosessin vireilläolon aikana voimassa olevassa asemakaavassa Y/s- käyttötarkoitukseen esitettyä suojeltuja rakennuksia sisältävää kaupungin omistamaa korttelialuetta avoimella kaksivaiheisella neuvottelumenettelyllä, jossa haettiin ratkaisua asemakaavanmuutoksen laadinnan pohjaksi tämän korttelin osalta. Ostaja valittiin sillä edellytyksellä, että ostaja esittää kohteesta yhteistyössä ympäristötoimialan kaupunkisuunnitteluosaston kanssa tehdyt suunnitelmat, joiden pohjalta kohdealueen kaavamutosehdotus voidaan valmistella.

Turun kaupungin Ympäristötoimialan kaupunkisuunnitteluosasto valmisteli asemakaavanmuutosalueesta 21.10.2016 päivätyn ehdotuksen, jossa myös valitun ostajatahon suunnitelmat otettiin huomioon. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta lokakuussa 2016. Samaan aikaan ehdotus asetettiin virallisesti nähtäville muistutuksia varten kuulutuksella 29.10.2016. Muistutuksia tuli yksi ja lausuntoja kuusi kappaletta.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta otti omistamansa korttelialueen ostajavalinnan uuteen käsittelyyn alkuvuodesta 2017. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 12.4.2017 tekemällä päätöksellä ostajaksi valittu taho vaihtui. Uuden toimijan kanssa käytiin läpi mm. määräys uudisrakennuksen julkisivupinnan ylimmästä korkeusasemasta. Määräystä muutettiin paremman rakennetun kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (Vnp 30.11.2000, tarkistettu 13.11.2008) edellytetään, että alueiden käytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen taloudellista ja sosiaalista kestävyttä ja eheytetään yhdyskuntarakennetta sekä luodaan edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle.

Koska koko kaavoitettava alue kuuluu Turun yleiskaavan 2020 suojelukohteisiin kaupunkikuvallisesti arvokkaana ja seudullisesti merkittävänä ympäristökokonaisuutena, on asemakaavan ensisijaisena tavoitteena alueen säilyttäminen kokonaisuutena ja yksityiskohdissaan. Ja koska alue sijaitsee Turun Yleiskaavan 2020 keskusakselilla ja kaupunkiseudun rakennemallin 2035 joukkoliikennekäytävien ytimessä, on toissijaisena tavoitteena tukea joukkoliikenteen matkustajamääriä sijoittamalla myös tälle alueelle asuntojen ja työpaikkojen täydennysrakentamista siinä määrin, kun se suojeluarvoja vaarantamatta on mahdollista.

Kaavanmuutoksen ensisijaisena asemakaavallisena tavoitteena on asemakaavan avulla vahvistaa suojelemisen arvoiseksi inventoidun harvinaisen yhtenäisen 1900-luvun alkupuolella rakennetun työväen asuinalueen säilyminen kokonaisuutena ja yksityiskohdissaan, sekä varmistaa mahdollisen uuden rakentamisen soveltuvuus osaksi suojeltavaa kokonaisuutta.

Kaavamuutoksessa käytetään hyväksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja asumisen maltillinen lisääminen alueen kaakkoisnurkassa turvaa olemassa olevien palvelujen säilymistä lähiseudulla.

Asemakaavanmuutostyön avulla selkeytetään ja ajanmukaistetaan alueen vanhentuneita asemakaavoja.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Koska kysymyksessä on olevan alueen rakennussuojelun turvaava asemakaavanmuutos, jossa uuden rakentamisen määrä on vähäinen, eikä liikennejärjestelyihin puututa, ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä useampia vaihtoehtoja.

Voimassa olevan asemakaavan Y/s-korttelin osalta on suunnittelua tehty lausuntovaiheeseen asti yhteistyössä ostajaksi valitun tahon kanssa, ja pyritty löytämään ratkaisu tälle kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla olevalle tontille, joka sijaitsee suojeltavien puutalojen ja pienimittakaavaisten kerrostalojen lähinaapurina ja suurten liikenneväylien ja ratapihan aiheuttamille häiriötekijöille alltiina.

Ostajatahon teettämässä suunnitelmissa tälle Virusmäenrampin viereiselle tontille Paratiisintien varteen oli sijoitettu pääosin IV-kerroksinen asuinkerrostalo, joka oli sovitettu viereiseen III-kerroksiseen kerrostaloon osittain III-kerroksisella osalla. Asuinkerrosalaa tässä kerrostalosuunnitelmassa oli 1800 k-m². Uuden asuinkerrostalon matalamman osan korkeus sijoittui Paratiisintien varrella maksimissaan korkeuteen +25.5, kun viereisen kerrostalon räystääslinja sijoittuu noin korkeuteen +23.0. Kaavaratkaisussa edellä kuvatussa suunnitelmasta poiketaan edellyttämällä Paratiisintien varren uudisrakennukseen harjakattoa niin kuin muissakin asuinkortteleissa.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 12.4.2017 tekemällä päätöksellä ostajaksi valittu taho vaihtui. Uuden toimijan kanssa käytiin läpi mm. määräys uudisrakennuksen julkisivupinnan ylimmästä korkeusasemasta, joka on +25.5 sekä Paratiisintien että Virusmäenrampin suuntaan. Ylimmän korkeusaseman yläpuolelle ei saa tehdä parvekkeita eikä muita korkeusaseman yläpuolelle nousevia rakenteita vesikattoa ja vähäisiä katto-lyhtyjä lukuun ottamatta. Määräystä muutettiin paremman rakennetun kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

4.4.1

Asemakaavamuutoksesta esitetyt kannanotot ja niiden huomioonottaminen

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin yksi kirjallinen As Oy Eteläkulman mielipide, jonka mukaan kaava tulisi suunnitella niin, että läpiajoliikenne alueella vähenisi oleellisesti, mutta tonttiliikenne alueelle olisi mahdollista kaikista suunnista. Asiasta voidaan todeta, että asemakaavanmuutoksella ei ole tarkoituskaan puuttua katualueiden liikennejärjestelyihin, vaan liikenneratkaisuissa noudatetaan Ratapihan kaavoituksen yhteydessä tehtyjä päätöksiä.

Lausunnot

Lausunnot pyydettiin Kiinteistöliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Turun Seudun Kuntateknikka Oy:ltä / Kuntec, Telia Sonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen Riskienhallinnan palvelualueelta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta

(ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat, Vesiliikelaitokselta ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta.

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos totesi lausunnossaan:

- Kemikaaliratapihan VAK-onnettomuuden skenaariot on käsiteltävä kaava-aineistossa tarkemmin.
- Suunnittelussa on esitettävä suuronnettomuuksien vaikutusalueet kaavoitettavalle alu- eelle tarkemmin.
 - o Riskienhallintatoimenpiteitä on tehtävä suunnittelualueen kiinteistöille, missä onnettomuusskenaarioiden vaikutukset ovat pysyvää haittaa aiheuttavia tai sitä vakavampia.
 - Esimerkiksi butaani- tai propaanionnettomuuden vaikutus korttelin 1 maanalaiseen tilaan on selvitettävä.
 - Ammoniakkionnettomuuden vaikutukset ulottuvat kortteli 1 lisäksi myös 4 korttelialueelle. Korttelialue 4 liike- ja toimistorakennusten korttelialu- eelle tulee määritellä toimenpiteitä ratapihalla sattuvaa vaarallisten ai- neiden suuronnettomuustilanteen varalle.
- Pelastuslaitos muistuttaa, että kemikaaliratapihalle tehdyn raportin (10.12.2013, Gaia Oy) mukaisia riskienhallintatoimenpiteitä ei ole saatettu valmiiksi (mm. pelastustoimen toimintaedellytysten parantaminen). Kaupungin kaavoitusyksikön tulisi harkita, tuleeko uudisrakentamista sallia uusilla kaavamuuotosalueilla kemikaaliratapihan vaikutusalu- eelle ennen kuin selvityksen loppuraportin mukaiset toimenpiteet on tehty.
- Maanalaisen tilojen kannet tulee todennäköisesti kestää raskaan pelastusajoneuvon rasi- tukset.
- Paratiisitien ajoneuvojen kääntöpaikka on suunniteltava raskaille ajoneuvoille soveltu- vaksi tai toteuttaa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu osa pelastusneuvojen ajoon soveltuvana.

Kaupunkisuunnittelu:

- Selostuksessa tarkennetaan VAK-onnettomuuden skenaarioiden käsittelyä.
- Selostuksessa on esitettävä suuronnettomuuksien vaikutusalueet kaavoitettavalle alu- eelle tarkemmin.
 - o Koko kaava-alue kuuluu vuoden 2013 selvityksen mukaan ammoniakkivuotos- kenaariossa vähintään pysyvän tai vakavan haitan alueeseen.
 - Butaani- tai propaanionnettomuuden varalta korttelin 1 maanalaiselle tilalle määritetään kaavassa alin sallittu lattiakorko (+13,0), joka ei ole Paratiisintietä alempana.
 - Lausunnossa viitataan ilmeisesti vuoden 2009 selvityksen mukaiseen ammoniakkionnettomuuden vaikutusalueeseen. Vuoden 2013 selvityk- sessä vastaavat vaikutukset ulottuvat koko kaavamuuotosalueelle. Kaa- vaehdotukseen lisätään koko aluetta koskevia määräyksiä järjestelyra- tapihaan liittyen. Määräykset koskevat uudisrakentamista ja liittyvät rai- tisilman sisäänottoon, rakenteiden tiiveyteen ja kestävyyyteen, koneelli- seen ilmastointiin, pelastussuunnitelmaan ja rakennuslupiin.
- Liikennevirasto etsii uutta sijoituspaikkaa järjestelyratapihalle ja tutkii Uudenkaupungin radan sähköistämistä.
- ma-1 -määräykseen lisätään lause: Maanalaisen tilan katon on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino pelastustien osalta.
- Paratiisitien jatkeena olevalla jalankulku- ja pyöräilyväylällä on huoltoajon mahdolls- tavat, kokoon painuvat pollarit.

Rakennusvalvonta huomautti lausunnossaan seuraavaa:

- AK-1 -korttelissa ei saa rakentaa ainoastaan ratapihan suuntaan avautuvia asuntoja ja parvekelasien tiiviyttä koskeva määräys tulee poistaa, koska sen noudattaminen on lähes mahdotonta.
- Satakunnantiehen rajoittuvissa rakennuksissa ei saa sallia asuntojen sijoittamista 1. kerrokseen kadun puolelle.
- ma-1 -määräykseen voi lisätä, että ko. tilat saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.
- +25,5 -määräyksessä tulee kieltää kaikki räystäslinjasta yli kohoavat rakenteet lukuun ottamatta varsinaista vesikatetta, jotta kaavamerkinnän tavoite varmimmin toteutuisi.

Kaupunkisuunnittelu:

- Liikennevirasto etsii uutta sijoituspaikkaa järjestelyratapihalle ja tutkii Uudenkaupungin radan sähköistämistä. Tämän vuoksi kaavaan ei lisätä kieltä ainoastaan ratapihan suuntaan avautuvien rakennusten rakentamiselle. Vaatimus parvekelasituksen tiiviydestä sen sijaan poistetaan.
- Satakunnantien varressa sijaitseviin rakennuksiin kohdistetaan määräyksissä A/s ja P-1 kieltä asuntojen sijoittamisesta ensimmäiseen kerrokseen Satakunnantien puolelle.
- Lisäys oikeudesta rakentaa maanalaiset tilat rakennusoikeutta ylittäen lisätään määräykseen.
- +25,5 -määräykseen lisätään tarkennus: Rakennuksen julkisivupinnan yli korkeusasema, jonka yläpuolelle ei saa tehdä parvekkeita eikä muita korkeusaseman yläpuolelle nousevia rakenteita vesikattoa ja vähäisiä kattolyhtyjä lukuun ottamatta.

Museopalvelut esittää lausunnossaan, että AK-alueelle mahdollistettavan nelikerroksisen kerrostalon kerrosten määrää vähennetään, koska se ei edusta puutaloalueelle tyyppillistä pienimittakaavaista rakentamista. Lisäksi AK-alue tulee merkitä aluevarauksella sm, koska se on vanha keskiaikainen kylätontti ja sen alueella saattaa sijaita kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kaupunkisuunnittelu:

Rakentaminen on kerrosluvultaan selvästi puutaloalueen rakentamista korkeampaa ja mittakaavaltaan suurempaa. Sisäpihan puolella kerrostalon parvekkeiden katot ovat samalla korkeudella kuin puutalon harja, koska maasto tontilla laskee kohti Paratiisintietä. Visuaalisesti harjakattoisessa talossa on havaittavampaa ja siten merkittävämpää räystäskorkeus, joka tässä tapauksessa on 2,5 m eli lähes kerroksen verran uudisrakennusta matalampi. Kaava määrää rakennuksen julkisivupinnan ylimmäksi korkeusasemaksi Paratiisintien ja Virusmäenrampin puoleisilla julkisivuilla puutalon räystäskorkeus, mutta tuota yhteneväisyyttä voi olla käytännössä hankala havaita. Rakentamisen tehokkuus ja siitä seuraava kerrosluku perustuvat alueen sijaintiin kaupunkirakenteessa lähellä keskustaa ja voimakkaasti uudistuvan alueen läheisyydessä.

Kaavakartalle liitetään käyttötarkoitukseen AK-1 merkintä /sm. Alue on asuinkerrostalojen korttelialue, jolla saattaa sijaita muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kiinteistöliikelaitos esitti lausunnossaan, että sr-merkinnän lisäksi kullekin rakennukselle osoitetaan rakennusoikeus kerrosneliömetrein.

Kaupunkisuunnittelu:

Vanhoissa rakennuksissa hyvällä rakennussuunnittelulla voidaan löytää oivallisia rakennusoikeuteen laskettavia tiloja. Kaavamuutosvaiheessa kaikkia suunnitteluvaihtoehtoja ei voida käydä läpi. Tiettyyn rakennusoikeuden määrään kiinnittyminen asemakaavassa johtaisi jatkossa turhiin poikkeamishakemuksiin. Tavoitteena on pitää rakennukset käytössä ja siten suojeltuina.

Vesiliikelaitos (nyk. Turun Vesihuolto Oy) totesi lausunnossaan, että asuinkerrostalojen korttelialueelle on merkitty maanalainen tila kulkuyhteyksineen. Samalla alueella sijaitsee jätevesiviemäri, jonka kautta johdetaan AK-1 -alueen sekä Yrjänäkadun varrella olevan A-1 -alueen jätevedet Paratiisintiellä olevaan jätevesilinjaan. Jätevesiviemäriin nykyinen sijoituspaikka täytyy pysyä muuttumattomana ja viemäriin päälle ei saa sijoittaa rakennuksia tms., jotka vaikeuttavat sen kunnossapitoa ja saneerausta.

Kaupunkisuunnittelu:

Turun Vesihuolto Oy:n kanssa pidetyn neuvottelun mukaan viemäri voidaan siirtää kiertämään kaavamuutoksessa esitetyt rakennusalat ja jätevedet jatkossakin johtaa Paratiisintiellä olevaan jätevesilinjaan. Kaavaselostukseen lisätään kohtaan Asemakaavan toteutusmaininta, että uudisrakentamisen toteuttajan tulee kustannuksellaan siirtää jätevesiviemäri. Siirtosuunnitelma pitää hyväksyttää Turun Vesihuolto Oy:ssä.

TeliaSoneran lausunnossa todetaan Yrjänänaukion puistoalueen laajenemisen Köydenpunojankadun suuntaan tarkoittavan sitä, että tien varrella olevat kaapelit ja putkitukset tulevat jäämään puistoalueelle.

Kaavan kaakkoisnurkkaan suunnitteilla oleva uudisrakennus saattaa vaikuttaa Paratiisintien laidalla oleviin kuitu- ja kuparikaapeleihin sekä putkitukseen, mikä on suunnitteluvaiheessa hyvä ottaa huomioon. Operaattori tarvitsee tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista, mikäli alueelle tulee suojaus- tai siirtotarpeita. Siirroista aiheutuneet kustannukset laskutetaan tilaajalta.

Kaupunkisuunnittelu:

Asiasta laitetaan maininta selostukseen kohtaan Asemakaavan toteuttaminen.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. **Asunto-osakeyhtiö Välin** mukaan aluetta Satakunnantien ja Yrjänäkadun kulmauksessa ei tulisi osoittaa liike- ja toimistoalueiden korttelialueeksi, koska merkintä on alueen kaupunkikuvallisen merkityksen ja historian kannalta väärä. Muistutuksen mukaan alue oli vielä 1990-luvun alussa osa Yrjänänpuistoa ja siinä oli kaunis puusto ja mukulakivipinta, kunnes alue tuhottiin rakentamalla grillioskki. Alue tulisi palauttaa osaksi Yrjänänpuistoa.

Paratiisintien varteen suunniteltu uudisrakennus tulee vaikuttamaan Aninkaistensillalle avautuvaan kaupunkinäköymään ja paikalle suunniteltu talo on maiseman kannalta liian hallitseva. Talon tulisi olla kolmekerroksinen.

Kaupunkisuunnittelu:

Satakunnantien ja Yrjänäkadun kulmauksessa oleva tontti ei missään vaiheessa ole ollut osa Yrjänänpuistoa. Voimassa olevassa, vuonna 1961 vahvistetussa asemakaavassa se on osoitettu yksikerroksiselle liikerakentamiselle. Tontti ei siis ole 1990-luvulla ollut puistoa vaan korkeintaan väliaikaisesti rakentamattomana. Vielä vuoden 1973 ilmakuvasissa tontilla näkyi isompi rakennus, myöhemmin se on toiminut erilaisten kioskien suosituna paikkana.

Kaavan mahdollistama talo on korkeampi kuin viereiset asuinkerrostalot. Jatkossa radan varren rakentaminen täydentyy Logomon suunnalla kaavassa esitettyä korkeammalla rakentamisella. Nelikerroksisen rakennuksen voi ajatella muodostavan hieman korostetun päätteen ratavarren rakentamiseen Aninkaistensillan puoleisessa päässä. Paratiisintien ja Satakunnantien puoleisille julkisivuille kaava määrittää ylimmän mahdollisen korkeusase- man. Tuon korkeusaseman ja kerrosluvun mukanaan tuoman kattomuodon myötä uudisrakennus pyrkii ottamaan huomioon niin viereisien rakennusten korkeuksia ja kattomuotoja kuin Satakunnantien toiselle puolelle toteutetuina asuinkorttelin muotomaailmaa.

5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisrakenne

Asemakaavanmuutosalueen kaikki vanhat yhtiömuotoisten entisten työväen asuntojen korttelit suojellaan ja muissa kortteleissa sallitaan voimassa olevien kaavojen rakennusoikeus. Poikkeuksena tästä on alueen kaakkoiskulma, jossa käyttötarkoitus muuttuu Y/s-korttelista asuinkortteliksi ja rakennusoikeus lisääntyy, mutta suojelemisen arvoisiksi inventoidut ja asemakaavalla suojellut rakennukset edelleen säilyvät, sekä korttelin 1 omakotitalon tontti 2, jonka ylisuurta rakennusoikeutta lasketaan samalle tehokkuustasolle, kuin vastaavalla korttelin 5 omakotitalon tontilla 6, jossa rakennuksia ei myöskään ole esitetty suojeltaviksi.

Asemakaavaratkaisussa säilytetään voimassa olevan kaavan katu- ja puistoalueet lukuun ottamatta pientä tontin rajan tarkistusta alueen kaakkoisnurkassa. Siellä Virusmäenrampin levennetään jalkakäytävää varten ja samalla Yrjänäkadun puoleista korttelinrajaa suoritetaan.

Korttelialueet

Suojeltavat asuinkorttelit esitetään kaavaehdotuksessa merkinnällä A/s, muut pientalokorttelit merkinnällä A-1, pääosin kerrostaloja sisältävät korttelit merkinnällä AK-1. Suojeltavat rakennukset esitetään kaavaratkaisussa merkinnällä sr. Liike-, palvelu- ja työtiloja on mahdollista sijoittaa myös asuinkortteleihin lähinnä katutasoon ja maanalaista tilaa pysäköintiä varten kaavaehdotuksen asuinkerrostalokortteliin AK-1.

Auralan settlementin rakennukset esitetään palvelurakennusten korttelialueeksi merkinnällä P-1 ja merkintä sallii opetus-, palvelu- ja työtilojen lisäksi myös asumisen.

Satakunnantien ja Yrjänäkadun kioskien kulmaus esitetään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä KL-1, mutta toiminta ei saa aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä.

Lisäksi kaavaehdotuksessa säilytetään voimassa olevan kaavan mukaiset varaukset Yrjänänaukiolle merkinnällä VP-1 ja Yrjänänpuistolle merkinnällä VP/s sekä Yrjänänaukiolle sijoitettavalle muuntajalle merkinnällä ET-1.

Mitoitus

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on yhteensä 6,53 ha. Asemakaavaehdotuksessa siitä 3,40 ha on suojeltujen asuinrakennusten kortteleissa A/s ja 1,02 ha muiden asuinrakennusten kortteleissa A-1 ja AK-1, sekä 0,32 ha palvelurakennusten korttelissa P-1 ja 0,13 ha liike- ja toimistorakennusten korttelissa KL-1 ja loput puisto-, erityis- tai katualueita.

Nykytilanteessa rakennettua kerrosalaa on suojelluiksi esitetyissä rakennuksissa ilmoitettu olevan yhteensä 19 452 k-m² ja muissa rakennuksissa 8026 k-m² eli yhteensä rakennettua kerrosalaa on ilmoitettu olevan nyt 27 478 k-m².

Alueen nykyisissä voimassa olevissa asemakaavoissa rakennusoikeutta on yhteensä 55 367 m² eli vain noin puolet alueella voimassa olevasta ylisuuresta kokonaisrakennusoikeudesta on nykytilanteessa käytetty.

Rakennusoikeutta ei suojelluille rakennuksille sr ole asemakaavanmuutosehdotuksessa erikseen määritelty, vaan ne saadaan käyttää kokonaisuudessaan korttelissa sallittuun toimintaan rakentamismääräysten puitteissa. Muille rakennuksille rakennusoikeudet on määritelty kerrosalaneliömetreinä rakennusalalle.

Rakennusalalle merkittyä rakennusoikeutta on esitetty asuinkortteleissa yhteensä 7920 k-m² ja lisäksi tulevat suojeltujen rakennusten rakennusoikeudet laskettuna rakennetun kerrosalan mukaan 19 452 k-m² eli asuinkortteleihin on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 27 372 k-m². Palvelurakennusten korttelialueella P-1 rakennusoikeutta on esitetty yhteensä 3280 k-m² ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueella KL-1 1000 k-m². ET-1 alueelle rakennusoikeutta on esitetty 25 k-m² muuntamoa varten.

Kaavaehdotuksen mukainen alueen kokonaisrakennusoikeus on siis 31 677 k-m² eli laskua tulee 23 685 k-m² nykyisestä rakennusoikeudesta, mutta uutta rakennettua kerrosalaa voi kuitenkin syntyä 3874 k-m² nykytilanteeseen verrattuna.

Liikenne

Aluetta sivuava Köydenpunojankaari on jo rakenteilla ja suuri osa läpiajoliikenteestä tulee poistumaan kadun valmistuttua ja alueelle suunniteltujen liikennejärjestelyjen toteuduttua, joihin tällä kaavalla ei enää vaikuteta. Satakunnantien ja Virusmäenrampin varren ajoneuvoliikenne tonteille on kaavaehdotuksessa estetty.

Ympäristön laatu

Suunnittelualan ympäristön laatua on kaavaehdotuksessa säädelty suojelemalla rakennuksia, rajoittamalla uuden rakentamisen määrää ja korkeutta sekä antamalla määräyksiä ja ohjeita uuden rakentamisen sopeutumisesta nykyiseen rakennuskantaan mm. rakennusten suurimpien sallittujen kerroslukujen ja julkisivun ylimmän korkeusaseman suhteen. Kaavaehdotuksessa edellytetään koko alueella kattomuodoksi myös uusissa asuinrakennuksissa harjakattoa.

Leikki- ja oleskelualueista sekä pysäköinnistä on esitetty minimivaatimukset eri käyttötarkoituksille. Kauniita piha-alueita, puurivejä, portteja, aitoja ja vanhoja katukiveyksiä on esitetty säilytettäväksi.

Kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä paikalle KL-1 kortteliin rakennettaessa edellytetään erityisesti myös kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoa.

5.2

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa lukuisia alueella olevia vanhentuneita asemakaavoja ei muuteta, vaan aluetta täydennysrakennetaan ja peruskorjataan voimassa olevia lakeja ja asemakaavoja sekä Maakuntamuseon inventointeja ja ohjeita soveltaen. Tällöin ylisuuret rakennusoikeudet jäisivät voimaan ja inventoinneissa esille tulleiden rakennussuojelunäkökohtien toteutuminen olisi epävarmempaa, eikä Y/s-tontin käyttö asumistarkoitukseen eikä lisärakentaminen olisi mahdollista ilman poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta.

Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin, joita täydennetään tarvittaessa. Uusia pysäköintipaikkoja on esitetty rakennettavaksi muuttuneen maankäytön tarpeiden mukaisesti.

5.3

Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutosehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluserelvityksen perusteella on tarpeellista. Mikäli rakennussuojeluarvot vaarantuvat, voidaan arvoista suojeltavien rakennusten kohdalla kuitenkin poiketa. Edelleen kaavanmuutosehdotuksessa määrätään, että leikki- ja oleskelualueet on rakennettava melulta suojattuna, jolloin niiden sijainti Satakunnantien tai Virusmäenrampin läheisyydessä edellyttää meluntorjuntaa tai melulta torjuvia rakennusmassoja.

Raide- ja maantieliikenteen tärinän aiheuttamat haitat alueen rakenteille ja asumisviihtyvyydelle on arvioitu vastaaviksi kuin Konepaja-alueella, jolloin haitat eivät edellytä alueen moreenimaastossa kaavatason toimenpiteitä, mikäli liikenteessä ei tapahdu oleellisia muutoksia.

Kemikaaliratapihan läheisyyden vuoksi kaavassa on turvallisuusselvityksien perusteella tarpeellista esittää erityisiä rakentamista koskevia määräyksiä suuronnettomuusvaaran takia.

Mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuteen Yrjänänaukiolla ja korttelin 1 tontilla 4 on kaavahdotuksessa varauduttu näitä alueita koskevin ohjein.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Korttelin 1 tonteilla 3 ja 4 mahdollisesti sijaitsevat muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon kaavamääräysten mukaisesti ennen rakentamista.

Korttelin 1 tonttien 2 ja 3 uudisrakentamisen toteuttajien tulee kustannuksellaan huolehtia jätevesiviemäroinnin järjestämisestä tonteillaan. Tontin 2 poikki kulkeva käytössä oleva jätevesiviemäri täytyy siirtää uudisrakentamisen tieltä ja siirtokustannuksista vastaa siirtoa haluava taho. Siirtosuunnitelma pitää hyväksyttää Turun Vesihuolto Oy:ssä.

AK-1 -alueelle osoitettu uudisrakennus saattaa vaikuttaa Paratiisintien laidalla oleviin Te-liaSoneran kuitu- ja kuparikaapeleihin sekä putkitukseen, mikä on hyvä ottaa huomioon suunnitteluvaiheessa. Operaattori tarvitsee tiedon 16 viikkoa ennen maanrakennuksen aloittamista, mikäli alueelle tulee suojaus- tai siirtotarpeita. Siirroista aiheutuneet kustannukset laskutetaan tilaajalta.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus Yrjänänaukiolla ja korttelin 1 tontilla 4 on otettava huomioon kaavamääräyksen mukaisesti.

Paratiisintien jatkeena olevalla jalankulku- ja pyöräilyväylällä on huoltoajon mahdollistavat, kokoon painuvat pollarit, jotka tulee pelastustoiminnan mahdollistamiseksi jatkossakin säilyttää, jollei Paratiisintien päätteeseen suunnitella raskaille ajoneuvoille soveltuvaa kääntöpaikkaa.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Kaavan meluselvityksessä todettujen julkisivujen melko korkeiden ääneneristävyysvaatimusten vuoksi on Satakunnantien varteen sijoittuvien asuintalojen uudisrakentamisen yhteydessä syytä tehdä julkisivun ääneneristävyyselvitys. Selvityksessä mitoitetaan yksittäisiltä rakennusosilta vaadittavat ääneneristävyysarvot ja tarvittaessa suunnitellaan tarpeelliset toimenpiteet ohjearvojen saavuttamiseksi.

Turussa 21. päivänä lokakuuta 2016
Muutettu 6.4.2017 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo

Outi Sarjakoski (31.12.2016 saakka)