



Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 2016

” K U N N A L L I S S A I R A A L A N T I E 3 6 - 5 2 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 11/2015
Diaarionumero 9369-2012

SELOSTUS
19.10.2016
muutettu 22.3.2017 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä lokakuuta 2016 päivättyä ja 22.3.2017 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa.
"Kunnallissairaalan tie 36-52" (11/2015)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	031 MÄNTYMÄKI	TALLBACKA
Korttelit:	9, 17 ja 20	9, 17 och 20
Kadut:	Kunnallissairaalan tie (osa) Käpytie (osa) Luolavuorentie (osa) Toivolankatu (osa)	Kommunalsjukhusvägen (del) Tallkottsvägen (del) Luolavuorivägen (del) Toivolagatan (del)
Virkistysalueet:	Harakkakallio (osa) Huvituksenpuisto (osa) Sikaojanpuisto (osa)	Skatberget (del) Huvitusparken (del) Svindikesparken (osa)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	031 MÄNTYMÄKI	TALLBACKA
Korttelit:	9 ja 17	9 och 17
Kadut:	Kunnallissairaalan tie (osa) Käpytie (osa) Luolavuorentie (osa) Toivolankatu (osa)	Kommunalsjukhusvägen (del) Tallkottsvägen (del) Luolavuorivägen (del) Toivolagatan (del)
Virkistysalueet:	Harakkakallio (osa) Huvituksenpuisto (osa)	Skatberget (del) Huvitusparken (del)
Pysäköintialue:	Sikaojan paikoitusalue	Svindikets parkeringsområde

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos: MÄNTYMÄKI-17.-5 ja 6.

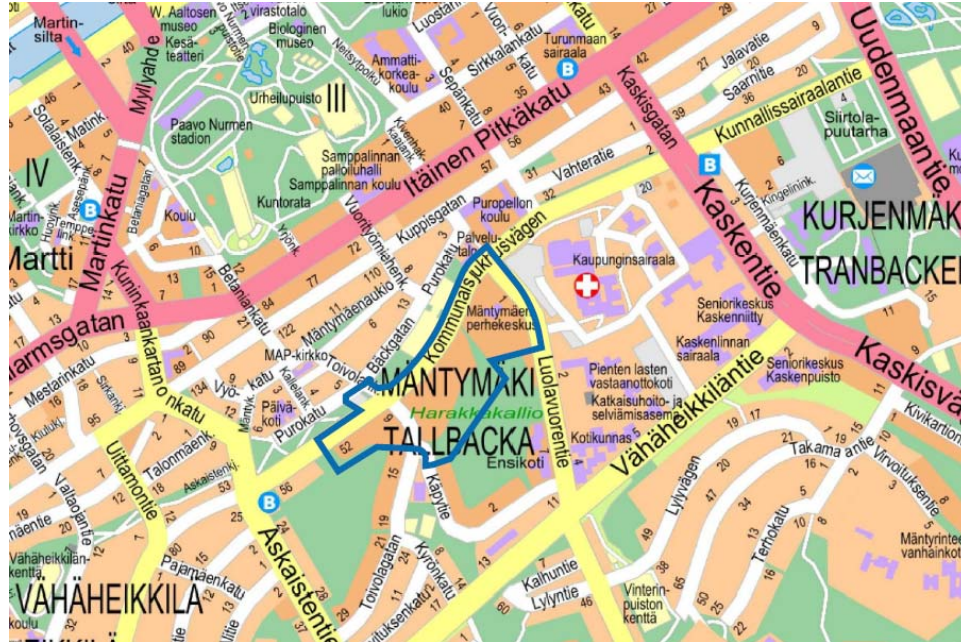
Erilliset tonttijaot ja tonttijaonmuutokset laaditaan kortteliin MÄNTYMÄKI-9 ja osalle korttelia MÄNTYMÄKI-17.

Asemakaavanmuutos on laadittu Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, Puolalankatu 5, 20100 Turku ja Arkkitehtitoimisto AJAK Oy:ssä, Paciuksenkaari 19, työtila 1, 00270 Helsinki.

Valmistelijat: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni-kyllio@turku.fi) / Turun kaupunki
 arkkitehti Adalbert Aapola (adalbert.aapola@ajak.fi) / Arkkitehtitoimisto AJAK Oy
 arkkitehti Jarkko Kettunen (jarkko.kettunen@ajak.fi) / Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Mäntymäen kaupunginosassa noin 1,3 km:n etäisyydellä Kauppatorilta etelään.



Kuva 1. Sijaintikartta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on kaavoittaa alueelle kaupunkikuvallisesti eheä, alueen ominaispiirteet huomiioon ottava ja kohtuuhintaisesti toteutettava asuinkerrostaloalue. Kaavalla mahdollistetaan Mäntymäen perhekeskuksen toiminnan jatkuminen. Perhekeskuksen käytössä oleva tontti Mäntymäki-17.-1 sisältyy suunnittelualueeseen mm. korttelin kulkuyhteyksien järjestelyiden vuoksi.

Asemakaavan muuttamisessa aloitteen tekijänä on TVT Asunnot Oy tonttien 9.-1 ja 20.-2 ja -3 vuokraajana ja tontin 17.-4 omistajana.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta 19.10.2016, muutettu 22.3.2017.
- 2 Tilastolomake 19.10.2016.
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.10.2016, muutettu 22.3.2017.
- 4 Havainnekuvia suunnitelmasta, Ajak Oy

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 1 Kannattavuusanalyysi nykyisen asuntokannan purkamisesta ja alueen uudisrakentamisesta verrattuna peruskorjaamiseen, 24.8.2015, Boost Brothers Oy
- 2 Rakennushistoriaselvitys, FM Anniina Lehtokari, 13.3.2017

1.6 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	2
1.6 Sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Kaavatilanne	12
3.2.2 Muut	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet	18
4.4.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	23
5.4 Asemakaavan vaikutukset	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

TVT Asunnot Oy:n asemakaavanmuutoshakemus 30.5.2012 vuokratonteilleen Mäntymäki-9.-1 ja Mäntymäki-20.-2 ja -3 sekä omistamalleen tontille 17.-4.

Kaupunginhallitus hyväksyi 18.5.2015 § 220 TVT Asunnot Oy:n kanssa yhteistyössä laaditun kumppanuussopimuksen. Kumppanuussopimuksella sovittiin tehtävä- ja kustannusjaoista, yhteisen ohjausryhmän perustamisesta ja tavoiteaikataulusta sopimuksen kohteena olevan alueen asemakaavanmuutoksen valmistelussa. TVT Asunnot Oy järjesti alueen asukkaille tiedotustilaisuuden sopimuksen sisällöstä ja tavoitteista 27.5.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä maankäytön kehittämistavoitteet merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 13.10.2015 § 311 ja kaupunginhallituksessa 19.10.2015 § 427. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupunginhallitukselle tuodaan erillisestä valmistelusta selvitys TVT Asunnot Oy:n mahdollisuudesta tarjota asukkaille, heidän niin halutessa uudisrakentamisen tai peruskorjausten yhteydessä TVT Asunnoilta vastaavan tasoiset ja hintaiset asunnot. TVT Asunnot Oy:n selvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.12.2015 § 535.

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 22.10.2015, vireille kuuluttaminen lehdissä 31.10.2015 ja tiedottaminen kaavoituskatsauksessa 2016.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 15.12.2015.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 24.5.2016 § 3 kaavanmuutosluonnoksen.

Asemakaavanmuutosehdotus 19.10.2016.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot marraskuussa 2016.

Nähtävillä 31.10.- 29.11.2016.

2.2 Asemakaava

Nykyisinkin asuinkäytössä olevat korttelialueet, osa yleisten rakennusten korttelialuetta sekä näiden välissä oleva puistoalue osoitetaan 6-12 -kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Mäntymäen perhekeskuksen käytössä oleva alue osoitetaan edelleen yleisten rakennusten korttelialueeksi. Kunnallissairaalantien ja Luolavuorentien risteykseen osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Kunnallissairaalantien ja Toivolankadun risteykseen kaavoitetaan tilavaraus kiertoliittymälle. Toivolankatua levennetään siten, että katualueelle mahtuu erillinen jalankulku- ja polkupyörätie. Luolavuorentien reunalla korttelin rajaa tarkistetaan siten, että vaahterat sijoittuvat katualueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamiseen voidaan ryhtyä kun asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Asemakaava toteutettaneen vaiheittain.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Turun ydinkeskustan tuntumassa, sen eteläpuolella. Alueella sijaitsee kaksi- ja kolmekerroksisia kerrostaloja sekä Mäntymäen perhekeskus ja Mikaelin koulun Mäntymäen yksikkö.

Koillisessa suunnittelualueetta rajaa kaupunginsairaalan alue ja muissa ilmansuunnissa alue rajautuu pääasiassa Mäntymäen viheralueisiin, vähäisessä määrin myös Kunnallissairaalantien varrella Kärkulla samkommunin palvelutaloon, Luolavuorentien varrella autopaikkojen korttelialueeseen, Toivolankadun ja Käpytien varrella 1940- ja 50 -luvuilla rakennettuihin kerrostalokortteleihin ja Toivolan paikoitusalueeseen sekä Purokadun varrella ruutukaa- van eteläpuolella sijaitsevaan pääosin 1920- ja 30-luvun vaihteessa rakennettuun, miljöönä suojeltuun pientaloalueeseen.



Kuva 2. Viistoilmakuva lännestä. Asemakaavanmuutosalueen rajaus keltaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luontoarvoja on selvitetty keskustan osayleiskaavan luontoselvityksen yhteydessä vuonna 2003 (Suomen Ympäristökonsultit) ja ympäristönsuojelu on tarkistanut luontoarvot vuonna 2016.

Suunnittelualueen esikaupunkimaista ympäristöä leimaa alueen luoteisreunaa rajaava, aikoinaan peltoalueelle rakennettu Sikaojanpuisto, jonka läntisellä puoliskolla on runsaasti varttunutta lehtipuustoa, muilta osin puisto koostuu pelikentistä. Puistomaista kaupunkiluontoa edustavat myös Kunnallissairaalantien ja Luolavuorentien varren katualueiden puukujanteet. Kunnallissairaalantiellä Toivolankadun ja Luolavuorentien välisellä alueella sekä ajorataa että jalankulku- ja polkupyörätietä reunustavat molemmin puolin puistolehmuksat. Korttelin 20 Toivolankadun ja Kunnallissairaalantien puoleisella reunalla, pääosin tontin

puolella kasvaa puistolehmuksia ja korttelin 17 Luolavuorentien puoleisella reunalla, osittain tonttien puolella kasvaa vaahteroita. Kaupunkikuvallisten arvojen ohella kadunvarsi-puut lisäävät kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja toimivat yhteysreitteinä viheralueiden välillä liikkuville eläimille.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevat lähivirkistysalueina merkittävät Harakkakallion ja Huvituksenpuiston viheralueet, joiden arvokkaimmat ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet iäkääät kallioalueen metsät ja muinaisrantojen louhikot. Suunnittelualueeseen sisältyy leveimmillään noin 50 metrin kaista kalliometsien pohjoisreunaa. Kallioiden lakialueilla harvan puuston muodostavat männyt, alikasvospuina esiintyy runsaana pihlaja ja niukempaan vaahtera, tuomi sekä raita. Pienialaisten kallioketojen kasvilajisto on niukkaa, leimallisina lajeina ahosuolaheinä, huopakeltano ja metsälauha. Kallioiden alarinteillä lajisto on rehevämpää ja kenttäkerroksen lajistoa leimaavat mustikka ja kielo.

Kunnallissairaalan ja Luolavuorentien risteysalueen eteläpuolella sijaitsevan Mäntymäen perhekeskuksen ympäristön rakennetut puistoalueet liittyvät osin alkuperältään luonnontilaisiin kallioreunusten metsiköihin. Alueen puustosta erottuvat maisemallisesti mm. istutettu sembramännikkö ja kalliokumpareiden männyt. Korttelissa 9 merkittävimmät puut ovat talojen välissä kasvavia mäntyjä. Korttelissa 17 rakennusten ja Kunnallissairaalan välisellä alueella kasvaa pääosin mäntyjä, kuusia ja tarhaomenapuita, Perhekeskuksen pihapiirissä mm. päärynäpuu- ja saarniryhmät, tammi ja pari hevoskastanjaa. Korttelin 20 pihhoilla kasvaa enimmäkseen koivuja, mutta myös mm. jalavia, vaahteroita, puistolehmuksia.

Maanpinta suunnittelualueella nousee luoteis-kaakkoissuunnassa Sikaojanpuiston tasolta noin +16.5 Harakkakallion lakialueelle tasolle n. +37.5. Tonteilla on rakennettu rakennuksia tai piharakenteita Kunnallissairaalan tasolta +17 korkeustasolle +24...+26.5 saakka, tonttien puistojen puoleiset rajat sijoittuvat korkeammallekin.

Maaperä kortteleissa 9 ja 17 on pääosin kalliota, korttelissa 20 savea. Suunnittelualueella on tehty kovin vähän kairauksia. Toivolankadun ja Kunnallissairaalan risteyksessä tehdyn painokairauksen mukaan kallio on 9.8 metrin syvyydessä.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Suunnittelualueella suurin osa tonttien sade- ja sulamisvesistä imeytyy maaperään, osa kulkeutuu kaduilla oleviin hulevesiviemäriin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kunnallissairaalan kaupunkikuva muodostuu puukujanteista ja 1940- ja 60 -luvulla funktionaalisen kaavoitusihanteen mukaan rakennetuista rakennuksista, jotka muodostavat samansuuntaisia rakennusrivejä avonaisiin kortteleihin. Rakennukset ovat TVT Asunnot Oy:n omistamia vuokrataloja, jotka on aikoinaan rakennettu helpottamaan kaupungin sodan jälkeistä asuntopulaa.

1940-1950 –lukujen aikana Mäntymäkeen muodostui Turun ensimmäinen esikaupunkialue tai pienlähiö, jonne rakennettiin kerrostaloja ja jossa hyödynnettiin metsäkaupunki-ideologiasta lähtöisin olevia rakennusperiaatteita. Esiteollinen rakennusajankohta, rakennusten läheinen suhde luontoon ja avoin rakennustapa ovat siitä tunnusmerkkeinä. Mäntymäki I ja II olivat ensimmäiset askeleet alueelliselle kehitysketjulle. (Rakennushistoriaselvitys, Anniina Lehtokari, 13.3.2017)



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta (suunnittelualueen rajaus punaisella ja tonttien rajat valkoisella viivalla)

Tontilla 20.-2 on kahdeksan vuonna 1945 hätäasuntotuotantona valmistunutta kaksikerroksista asuinkerrostaloa sekä kaksi talousrakennusta (Mäntymäki I), tontilla 9.-1 neljä vuonna 1947 valmistunutta kolmikerroksista asuinkerrostaloa ja yksi talousrakennus (Mäntymäki II). Nämä ovat kaupunginarkkitehti Thorsten Soran suunnittelemia.

FM Anniina Lehtokarin vuoden 2017 alkupuolella laatimassa rakennushistoriaselvityksessä oli tarkoitus arvioida lähinnä Mäntymäki I:n rakennushistoriallista taustaa ja merkitystä suhteessa ympäristöönsä. Selvityksen mukaan Mäntymäki I:n ja Mäntymäki II:n rakennukset jäivät Mäntymäen ainoiksi lamellitaloiksi rakennussuunnittelun ja kaavoituksen alkaessa suosia pistetaloja 1950-luvulta eteenpäin. Yhdessä ne edustavat 1940-luvun kerrostalokantaa Mäntymäessä ja ovat harvoja 1940-luvulta säilyneitä kerrostaloja paitsi Mäntymäessä myös kaupungin mittakaavassa.



Kuva 4. Rakennuksia tontilla 20.-2. (Mäntymäki I)

Mäntymäki I:en rakennuksilla on arvoa esimerkkinä kaupungin tuottamasta sota-ajan jälkeisestä asuntotuotannosta, funktionalistisesta arkkitehtuurista, materiaaleista, työmuodoista ja tavoitteista sekä arjen ja työväestön historiasta ja asuintavoista. Muutoksista huolimatta kahdeksan selkeän ja linjakkaan rakennuksen muodostama kokonaisuus on tunnistettavissa aikakautensa ja funktionalismin tuotteeksi. Yksityiskohdat, kuten punainen satulamallinen tiilikatto, vaalea ja sileä julkisivurappaus, aukkojulkisivu ja rakennusten muoto ovat säilyneet remonttienkin läpi. Mäntymäen kerrostaloalue on historiallisen kerroksellisuutensa vuoksi erityinen ja Mäntymäki I on osa sen vanhinta aikakerrosta. [Lehtokari 2017]

Vuosien 1981-83 peruskorjauksessa tontilla 9.-1 olevien rakennusten julkisivut vuorattiin muovipinnoitetuilla teräspoimulevyillä.



Kuva 5. Rakennuksia tontilla 9.-1. (Mäntymäki II)

Kaksikerroksisten kerrostalojen naapuritontilla 20.-3 on vuonna 1965 valmistunut arkkitehti Heikki Sarainmaan suunnittelema 2-3 -kerroksinen vanhusten asuntolarakennus.



Kuva 6. Rakennus tontilla 20.-3.

Luolavuorentietä reunustavan puuston katveessa tontilla 17.-1 on vuonna 1939 lastenkodiksi valmistunut rakennus, jonka suunnitteli arkkitehti Albert Richardtson. Rakennuksessa toimii nykyisin Mäntymäen perhekeskus ja Mikaelin koulun Mäntymäen yksikkö. Rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäisen ulkoasunsa ja tyyliinsä. Lisäksi tontilla on kaksi 1990-luvulla rakennettua asuntolarakennusta ja yksi talousrakennus.



Kuva 7. Vuonna 1939 lastenkodiksi valmistunut rakennus tontilla 17.-1.



Kuva 8. Vuonna 1997 valmistunut asuntolarakennus tontilla 17.-1.

Toivolankadun ja Kunnallissairaalan kadun kulmassa oleva lippakioski on rakennettu vuonna 1955.

Suunnittelualueen eteläpuoliset alueet ovat rakentuneet myös 1940-50 –luvun tyyliin pelkistetyssä hengessä. Toivolankadulla Viljo Laitsalmen suunnittelemat, vuosina 1949-53 toteutuneet nelikerroksiset ns. tähtitalot ovat jälleenrakennuskauden huipputuotos asuntosuunnittelun kehitystavoitteista.

Käpytien varren vuosina 1956-57 TASO:n rakennuttamat, ajalleen tyypillisesti metsämaiseen sovitetut seitsenkerroksiset talot ovat myöskin Viljo Laitsalmen suunnittelemia.

Unto Toivosen suunnittelema, vuosina 1971-72 alun perin nuorisotaloksi rakennettu yksikerroksinen Toivolan toimintakeskus sijaitsee Käpytien ja Toivolankadun kulmassa kerrostalojen ympäröimänä.

Asuminen Suunnittelualueen vuokrataloissa asuu vajaat 300 henkilöä.

Palvelut

Suunnittelualueella tontilla 17.-1 toimivat Mäntymäen perhekeskus ja Mikaelin koulun Mäntymäen yksikkö. Mäntymäen perhekeskus on Turun kaupungin 24-paikkainen kiireellisten sijoitusten vastaanottokoti, joka tarjoaa lyhytaikaisia arviointi- ja tutkimusjaksoja sekä avo- huollon tukitoimena että kiireellisesti sijoitetuille 7-17 vuotiaille turkulaisille lapsille ja nuorille. Kouluyksikkö tarjoaa perusopetusta 1-9 luokkien oppilaille.

Turun keskustan läheisyydessä palveluita on saatavissa monipuolisesti. Tärkeimmät palvelut ala- ja yläluokkien lisäksi kuten päivittäistavaramyymälä, kunnallinen päiväkotiki ja terveysasema löytyvät alle kilometrin etäisyydeltä. Toivolankadun varrella toimii kaupungin vammaispalveluita tarjoava Toivolan toimintakeskus. Luolavuorentien varrella naapurustossa toimii kaupungin lisäksi myös muita sosiaalisia palveluita tarjoavia yksityisiä yhdistyksiä. Lähin nuorisotila on Martissa 1,3 kilometrin etäisyydellä.

Toivolankadun ja Kunnallissairaalantien risteyksessä on lippakioski, joka ei tällä hetkellä ole käytössä.

Virkistys

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Huvituksenpuiston ja Harakkakallion viheralueet. Näiden käyttö virkistysalueena on suhteellisen vähäistä johtuen merkittävästä korkeuseroista ja hankalakulkuisesta maastosta.

Suunnittelualueen luoteispuolella Kunnallissairaalantiehen rajoittuu pääosin kauttakulkuun käytetty Sikaojanpuisto, jonka toisessa päässä on kaksi hiekkakenttää, Purokadun kenttä 1 ja 2. Kenttiä käytetään mm. Puropellon koulun koululiikuntaan, läheisen päiväkodin liikuntatuokioihin ja iltaisin lähiliikuntapaikkoina. Toinen kenttä jäädytetään talvella luistelemista varten.

Suunnittelualueen eteläpuolella noin 100 metrin etäisyydellä Toivolankadun ja Käpytien välisellä alueella on Harakkapuiston kenttä, joka palvelee kouluja ja päiväkoteja sekä lähiliikuntapaikkana.

Monipuolisemmat virkistyskäyttöön soveltuvat puistot ovat Turun Urheilupuisto ja Samppalinna, jotka sijaitsevat itäisessä keskustassa 0,5-1 kilometrin etäisyydellä.

Liikenne

Kunnallissairaalantie on yksi keskeisistä itäisen Turun lounais-koillisuuntaisista kokoojaka- duista ja Luolavuorentie kaakko-luoteissuuntaisista kokoojakaduista. Kaava-alueen läpi kulkee Mäntymäen aukion ja Askaistentien yhdistävä Toivolankatu, johon liittyy suunnittelu- alueen eteläosassa Luolavuorentielle päättyvä Käpytie. Toivolankatu ja Käpytie ovat lähinnä Mäntymäen kaupunginosan eteläpuolen asutusta palvelevia katuja.

Kunnallissairaalantieltä on tonttiliittymät kortteliin 17 ja 20, Toivolankadulta on kaksi tonttiliittymää kortteliin 9 ja yksi kortteliin 20. Luolavuorentieltä on kaksi tonttiliittymää kortteliin 17.

Kunnallissairaalantietä ja Luolavuorentietä pitkin kulkee kaksi paikallisliikenteen linjaa, joista toinen on palvelulinja. Toinen palvelulinjoista kulkee Toivolankadun ja Käpytien kautta. Palvelulinjat kulkevat tunnin välein, normaali paikallisliikenne talviajalla 7-8 minuutin välein ja kesäajalla 10 minuutin välein.

Suunnittelualue sijaitsee Turun keskustan jalankulun reunavyöhykkeellä. Kunnallissairaalantien ja Luolavuorentien jalankulku- ja polkupyörätiet on toteutettu erillisinä ajoneuvojen kulkuväylästä. Toivolankadulla ja Käpytiellä on jalkakäytävät.

Kunnallissairaalantien ja Toivolankadun risteyksessä on pysäköintialue.

Rakennussuojelu

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä suojeltuja kohteita.

Tekninen huolto

Turku Energian kaukolämpöjohto kulkee kortteleiden 17 ja 20 keskellä ja näiden korttelien rakennukset ovat liittyneet siihen. Talousvesiputket on rakennettu katualueille, jäte-, hule- ja sekavesiputket katualueille ja Sikaojanpuistoon.

Turku Energian ja TeliaSoneran kaapelit sijaitsevat pääasiassa katualueilla, Toivolankadun reunalla osittain myös tonttien puolella. Yksi TeliaSoneran kaapeli kulkee tonttien 20.-3 ja 17.-1 ja puiston kautta. Käpytien reunalla on Turku Energian muuntamo.

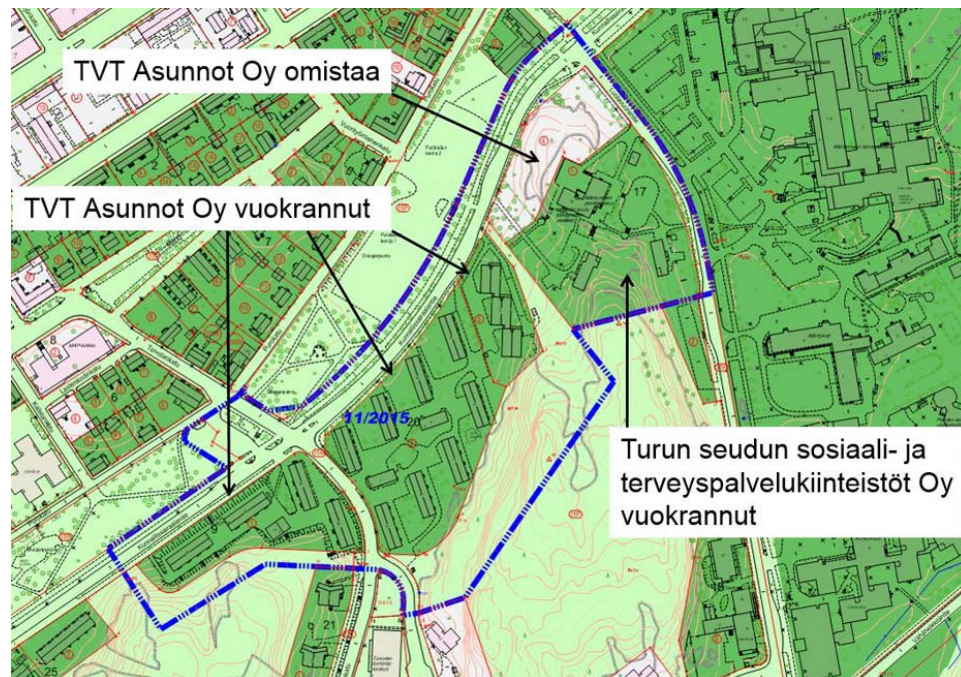
Ympäristöhäiriöt

Liikennemäärä Kunnallissairaalantiellä on 9000 ajoneuvoa/vrk, Luolavuorentiellä 4000 ajoneuvoa/vrk ja Toivolankadulla 800 ajoneuvoa/vrk. Kunnallissairaalantien ja Luolavuorentien liikennemäärä aiheuttaa päiväsaikaan (klo 7-22) yli 55 dBA:n melutason tonttien reuna-alueille. Yli 55 dBA:n melutaso ulottuu kortteleissa 9 ja 20 nykyisten rakennusten väliin noin 30 metrin etäisyydelle Kunnallissairaalantien ajoradan keskilinjasta, korttelissa 17 Mäntymäen perhekeskuksen rakennetun pihan reunalle saakka. Luolavuorentien reunalla yli 55 dBA:n melutaso ulottuu noin 35 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta.

Liikenne ei aiheuta merkittävästi tärinää, koska katujen kunto on hyvä eikä kaduilla ole paljon kaivojen kansia.

3.1.4 Maanomistus

TVT Asunnot Oy omistaa alueella rakentamattoman tontin Mäntymäki-17.-4 (os. Kunnallissairaalantie 36), jonka lisäksi se on vuokrannut Turun kaupungilta pitkäaikaisilla sopimuksilla tontit Mäntymäki-9.-1 (os. Kunnallissairaalantie 48–52), Mäntymäki-20.-2 (os. Kunnallissairaalantie 40–46) sekä Mäntymäki-20.-3 (os. Kunnallissairaalantie 38). Turun seudun sosiaali- ja terveystalveteistöt Oy on vuokrannut vuoden 2016 alusta alkaen Mäntymäen perhekeskuksen käytössä olevan alueen pitkäaikaisella sopimuksella.



Kuva 9. Ote pohjakartasta, maanomistus. (..... = vireillä oleva asemakaava)

■ Kaupungin omistama maa

□ Yksityisessä omistuksessa oleva maa

■ Kaupungin omistama maa, vuokrattu

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavatilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi A. Alueen itäosa on merkitty työpaikka-alueeksi TP, joka sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueelle (punainen viiva). Suunnittelualue rajautuu luoteispuolella Turun keskustan suojeltavan rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (SR 853019).

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.*

Työpaikka-alue (TP):

- *Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.*

Suunnittelumääräys:

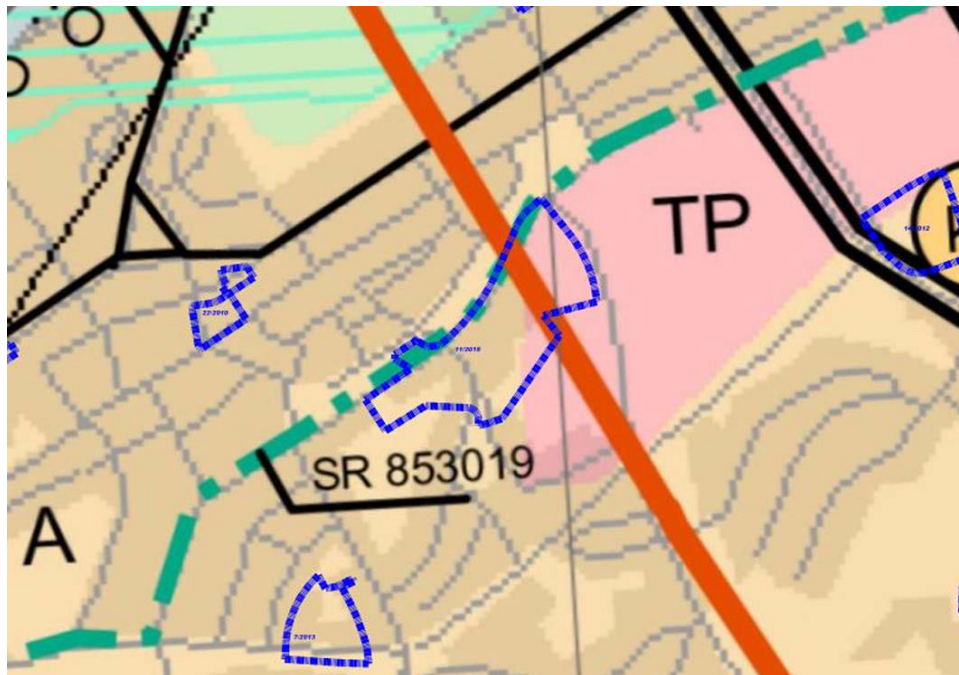
- *Alueelle ei voida sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.*

Kaupunkikehittämisen kohdealue suunnittelumääräys

(punainen viiva ja sen itäpuoliset alueet):

- *Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.*

- *Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.*



Kuva 10. Ote maakuntakaavasta (vireillä olevat asemakaavanmuutokset merkitty sinisellä viivalla).

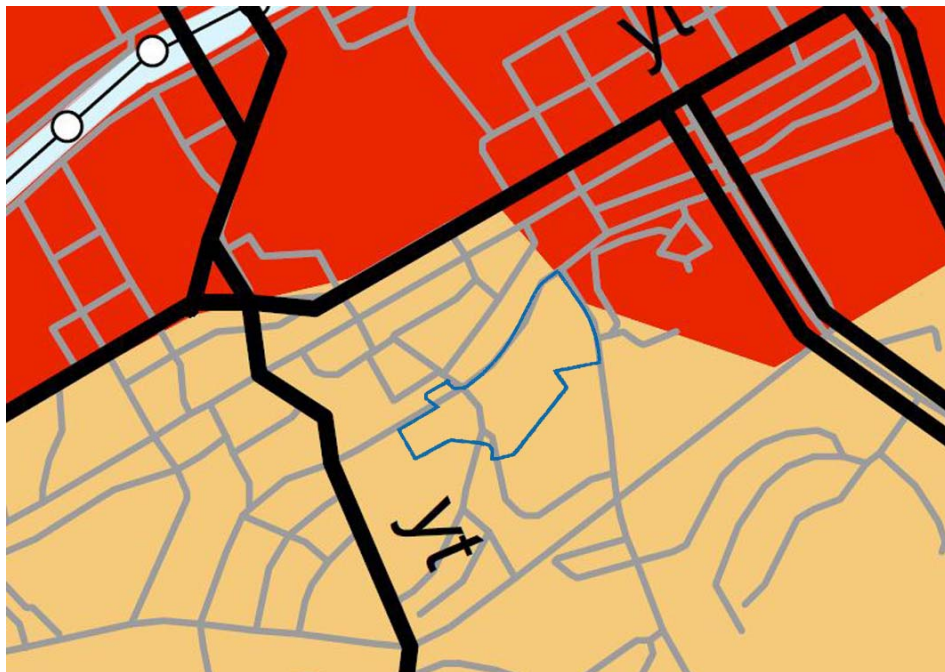
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan valmistelu

Maakuntahallituksessa on hyväksytty Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan luonnos 18.5.2015. Luonnoksessa 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 asemakaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.
- Alueiden maankäytön, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuva eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue rajautuu koillispuolella keskustatoimintojen alueeseen C.



Kuva 11. Ote Varsinais-Suomen Maakuntahallituksen 18.5.2015 hyväksymästä vaihemaakuntakaavan luonnoksesta (suunnittelualue merkitty sinisellä viivalla).

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutuksessa oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssa korttelit 9 ja 20 on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi AK ja kortteli 17 julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY.

AK = Kerrostalovaltainen asuntoalue

Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

PY = Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualueelle osittain sijoittuvat puistot on yleiskaavassa korostettu virkistykseen tarkoitettuina alueina. Suunnittelualueita sivuaa sen koillispuolella pohjois-etelä -suuntainen pääviheryhteys. Liikennemelu ylittää suunnittelualueella 55 dBA:n arvon (*me*-rajaus).



Kuva 12. Ote Turun yleiskaava 2020:sta (suunnittelualue merkitty punaisella viivalla).

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

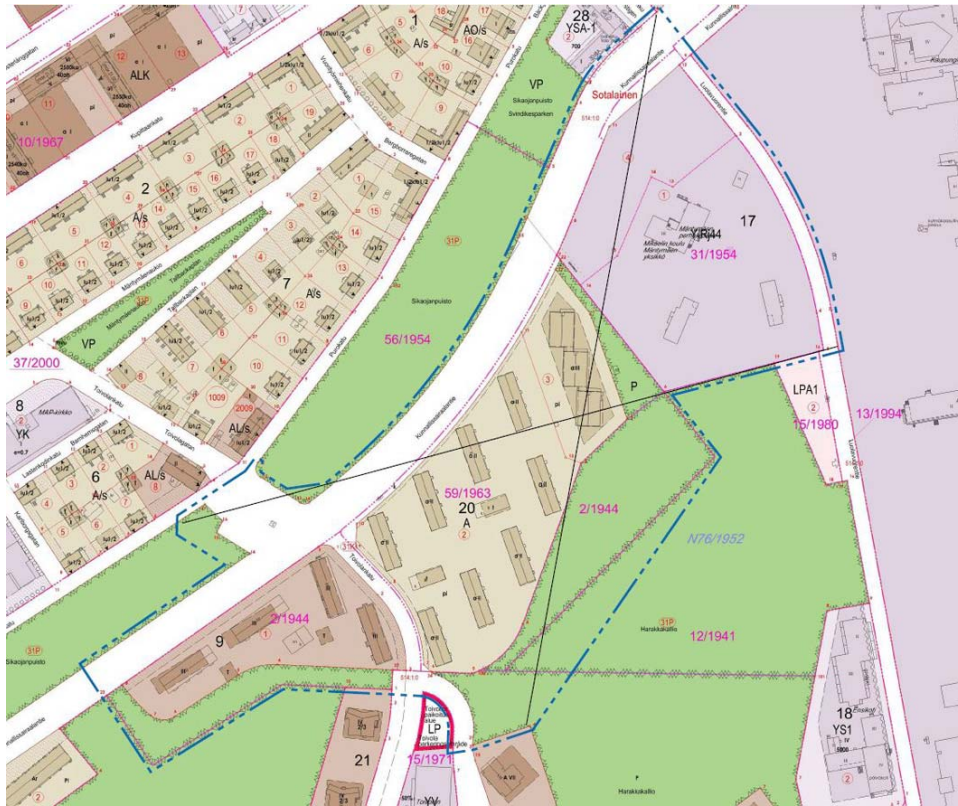
Asemakaavat

Kortteli 17 sekä Harakkakallio, Huvituksenpuisto ja Luolavuorentie Turun kaupungin Eteläisellä Takamaalla saivat ensimmäisen asemakaavansa vuonna 1941, korttelit 9 ja 20 sekä Kunnallissairaalan tien jatko ja Sikaojanpuisto vuonna 1944. Korttelissa 9 alkuperäinen asemakaava on yhä voimassa. Kortteliin 20 oli alun perin kaavoitettu kymmenen kaksikerroksista asuinrakennusta, mutta vuonna 1964 asemakaavaa muutettiin siten, että kahden asuinrakennuksen tilalle kaavoitettiin kolmikerroksinen vanhusten asuntola. Samalla puistoa korttelien 17 ja 20 välissä levennettiin. Kunnallissairaalan tien katualuetta on laajennettu ja katu on kaavoitettu kokonaisuudessaan Sepänkadun ja Askaistentien välisellä osuudella vuonna 1957 voimaan tullessa asemakaavassa.

Voimassa olevissa asemakaavoissa korttelit 9 ja 20 ovat kaksi- ja kolmikerroksisten asuinrakennusten korttelialueita. Rakennusoikeutta korttelissa 9 on asuinrakennuksille 4200 k-m² ja talousrakennuksille 144 k-m², jolloin tehokkuus on $e = 0.55$. Rakennusoikeutta korttelissa 20 on asuinrakennuksille 8000 k-m² ja talousrakennuksille 288 k-m², jolloin tehokkuus on $e = 0.45$.

Kortteli 17 on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle rakennettaessa on noudatettava Turun kaupungin 14.6.1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 44 §:n määräyksiä. Rakennusjärjestyksen mukaan tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 1/3, mutta rakennettu kerrosala ei yhteensä saa olla suurempi kuin tontin pinta-ala ($e = 1$). Rakennuksen korkeus saa olla enintään 18 metriä. Perhekeskuksen käytössä olevalla alueella (tonttijaon mukainen tontti 3) on rakennusoikeutta 13 626 k-m². Tontilla 4 on rakennusoikeutta 5626 k-m².

Toivolankadun ja Kunnallissairaalan tien risteyksessä oleva pysäköintialue on osittain puistoalueella.



----- vireillä oleva asemakaava

Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavakartastosta.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Mäntymäen kaupunginosassa ei ole vireillä muita asemakaavanmuutoksia. Itäisen keskustan ja suunnittelualueen välissä oleva pientaloalue on alueellisesti suojeltu vuonna 2006 voimaan tulleessa asemakaavassa. Mäntymäen kaupunginosan eteläiset osat suunnittelualueen ja Vähäheikkiläntien välisellä alueella on kaavoitettu pääasiassa 1940- ja 50-luvuilla.

3.2.2 Muut

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 25.1.2016 § 9 hyväksynyt 1.3.2016 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen. 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 rekisteri

Tontti 20.-3 on merkitty rekisteriin maaliskuussa 1965, tontti 20.-2 helmikuussa 1977, tontti 9.-1 huhtikuussa 1977 ja tontti 17.-4 tammikuussa 2011. Kartalla näkyvä tontti 17.-1 ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen. Tontti 17.-1 on vuonna 2009 jaettu tontteihin 3 ja 4. Vuonna 2009 tehdyn tonttijaon yhteydessä tontille 17.-4 on perustettu Kunnallissairaalan tieltä viiden metrin levyinen kulkuyhteysrasite tontin 17.-3 tarpeisiin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

Nimistö Nimistötoimikunta nimesi 11.10.2016 § 27 pysäköintialueen *LP* Sikaojan paikoitusalueeksi (*Svindikets parkeringsområde*).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttamisesta tehtiin aloite 30.5.2012. Kaavanmuutoshakemusta perusteltiin kaupunkirakenteen tiivistämisellä alueen keskeinen sijainti ja kaupunkikuvalliset asiat huomioiden, alueen asumiskäytön tehostamisella sekä alueen huonokuntoisiin rakennuksiin tulevien mittavien korjaustarpeiden aiheuttamilla haasteilla.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat alueen 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, Meidän Turku – Vårt Åbo ry
- viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)/ Ympäristö ja luonnonvarat, Turun Museokeskus, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö, TeliaSonera Finland Oyj, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, hyvinvointitoimialan hallinto, vanhusneuvosto, sivistystoimialan hallinto sekä ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikön liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu.

Vireilletulo

Ilmoitus asemakaavan vireille tulosta on tehty kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 22.10.2015. Kirjeissä kiinteistönomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavanmuutoksen vireillä olosta kiinteistöjen asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on kuulutettu 31.10.2015 ja vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä maankäytön kehittämistavoitteet merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 13.10.2015 § 311 ja kaupunginhallituksessa 19.10.2015 § 427.

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 jätetyt yhdeksän kirjallista mielipidettä on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Alustavia suunnitelmia kaavaluonnoksen valmistelun pohjaksi esiteltiin kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 8.3.2016 ja yleisötilaisuudessa 17.3.2016. Kaupunkikuvaneuvottelukunnalla ei ollut suunnitelmista huomautettavaa. Suunnittelualueen asukkaita ja yksi naapuri esittivät suunnitelmista yhteensä viisi mielipidettä. Mielipiteiden tiivistelmät sekä yksityiskohtaiset vastineet niihin on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Vuorovaikutusraportissa on lisäksi esitetty muut kansalaisten vaikuttamistavat kuten kirjelmat kaupunginhallitukselle, suojeluvetoomukset sekä vaikuttaminen internetissä ja sosiaalisessa mediassa.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistö- ja Vesiliiketaloksilta, hyvinvointitoimialan hallinnolta, kasvatus- ja opetusvirastolta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämmöltä, Turun museokeskukselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (ympäristö ja luonnonvarat) ja TeliaSonera Finland Oyj:ltä. Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä 31.10.- 29.11.2016 välisen ajan. Kaavanmuutosehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta. Muistutusten sisältö ja vastineet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteet vireilletulovaiheessa

Kaupunginhallituksen päätöksen 19.10.2015 § 427 mukaan alueen suunnittelussa on tavoitteena mm. olemassa olevien rakennusten säilyttämismahdollisuuksien tutkiminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asukasmäärän kasvattaminen, monipuolinen asukasrakenne, yhteisöllisyys, viihtyisät piha-alueet, hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, pysäköinnin järjestäminen rakenteellisena ja pieninä yksikköinä pihalla sekä lähipalveluiden mahdollistaminen. Uudisrakennusten suunnittelussa on tavoitteena selkeä perushahmo sekä rikas ja hallittu arkkitehtoninen vaihtelevuus kokonaisuuden puitteissa. Tarkoituksena on kaavoittaa kaupunkikuvallisesti eheä, alueen ominaispiirteet huomioon ottava ja kohtuuhintaisesti toteutettava asuinkerrostaloalue. Mäntymäen perhekeskuksen toiminnan jatkuminen mahdollistetaan.

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.

Museokeskuksen tavoitteet

Tontilla 20.-2 sijaitsevat kaksikerroksiset asuinrakennukset tulisi Museokeskuksen mukaan säilyttää kulttuurihistoriallisen ja sosiaalishistoriallisen merkityksen ja kaupunkikuvallisen arvon vuoksi. Museokeskuksen edustajan kaavoituksen aloituskokouksessa esittämän kannanoton mukaan ainoastaan neljän kaksikerroksisen rakennuksen säilyttäminen ei ole riittävää eikä vastaa museon määritelmää kulttuurihistoriallisesta kokonaisuudesta.

Tontilla 9.-1 sijaitsevien kolmikerroksisten asuinrakennusten säilyttäminen tukisi alueen kokonaiskuvan säilymistä, mutta Museokeskuksen mukaan niiden suojelutavoite on vähäisempi ja on mahdollista harkita niiden korvaamista uudisrakentamisella, joka yhdistyy Toivolankadun muihin kerrostaloihin.

Museokeskus ei esitä suojelutavoitteita tontilla 20.-3 sijaitsevaan vuonna 1965 rakennettuun asuinrakennukseen.

Mäntymäen entisellä lastenkodilla, nykyisellä Perhekeskuksella on kulttuurihistoriallista ja rakennushistoriallista merkitystä, jonka vuoksi se tulisi säilyttää. Rakennushistorialliseen merkittävyyteen kuuluu mm. käyttöhistoria; rakennus on rakennettu lastenkodiksi ja sellaisena se toimii edelleen.

Kansalaisosallisten tavoitteet

Olemassa olevien rakennusten säilyttämisen puolesta on esitetty suojeluvetoa. On esitetty myös yksittäisiä mielipiteitä, joissa puolletaan nykyisten rakennusten korvaamista uudisrakentamisella. Yleisötilaisuudessa toivottiin toimiviksi suunniteltuja pieniä asuntoja ja autojen keskittämistä yhteen tilaan pihojen rauhoittamiseksi. Osa vastustaa tehokkaampaa rakentamista, koska se lisää liikenteen haittavaikutuksia, muuttaa kaupunkikuvaa huonompaan suuntaan ja lisää yksinasuvien määrää ja siten mahdollisesti tuo lieveilmiöitä, kuten häiriöitä ja välinpitämättömyyttä. Yhteisöllisyyttä pidettiin asuinalueella tärkeänä. Osallisten mielipiteiden ja muistutusten tiivistelmät on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 3).

4.4 Asemakaavan ratkaisu ja perusteet

4.4.1 Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnittelun lähtökohdaksi on selvitetty olemassa olevien rakennusten säilyttämismahdollisuudet. Vaihtoehdoissa on tutkittu neljän (kuva 15) tai kahdeksan (kuva 14) kaksikerroksisen rakennuksen säilyttämistä tontilla 20.-2.

Museokeskuksen edustajan kaavoituksen aloituskokouksessa esittämän kannanoton mukaan ainoastaan neljän kaksikerroksisen rakennuksen säilyttäminen ei ole riittävää eikä vastaa museon määritelmää kulttuurihistoriallisesta kokonaisuudesta vaan kaikki kahdeksan kaksikerroksista rakennusta tulisi säilyttää.



Kuva 14. Suunnitelma, jossa kahdeksan kaksikerroksista rakennusta säilytetään tontilla 20.-2.



Kuva 15. Suunnitelma, jossa neljä kaksikerroksista rakennusta säilytetään tontilla 20.-2.

Vanhojen asuinrakennusten säilyttämiselle ei kuitenkaan löytynyt tarpeeksi vahvoja perusteluita ottaen huomioon aluekokonaisuuden suunnitteluun vaikuttavat tekijät sekä rakennusten kunto ja kustannustaloudellisuus.

Teetettyjen kuntotutkimusten perusteella alueen nykyiset asuinrakennukset ovat huonossa kunnossa ja osassa rakennuksista on lisäksi sisäilmaongelmia. Tehtyjen selvitysten ja laskelmien perusteella nykyisten rakennusten korjaaminen ei ole teknisesti eikä kustannustaloudellisesti mahdollista.

Selvityksissä on todettu rakennusten vaatimaksi korjausasteeksi on noin 80 %. Talojen painuminen lisää merkittävästi peruskorjauksen riskejä ja kustannuksia. Rakennukset eivät korjaustoimenpiteiden jälkeenkään vastaisi nykypäivän asumisen vaatimuksia käytettävyyden, sisäilmaolosuhteiden, energiatehokkuuden tai esteettömyyden näkökulmasta.

Peruskorjauksen maltillinen hinta-arvio on noin 3 600 €/asm², jolloin vuokratason pitäisi korjauksen jälkeen olla noin 22-27 €/asm²/kk. Alueen nykyinen keskivuokra on 11,28 €/asm²/kk. Peruskorjauskustannusten vaatima uusi vuokrataso ei vastaisi TVT Asunnot Oy:n tarkoitusta tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja sosiaalisesti ja taloudellisesti heikommassa asemassa oleville.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) tukemana toteutettujen uudiskohteiden hankinta-arvo Turussa on noin 2 800 €/asm². Koska peruskorjauksen hinta ylittää uudisrakentamisen hinnan, peruskorjaukseen ei myönnetä valtion tukea. Tämä ja rakennusten matala vakuusarvo voivat vaikeuttaa lainansaantia sekä nostaa rahoituskuluja ja vuokria.

Valitulla asemakaavaratkaisulla (kuva 16) muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen reuna Kunnallissairaalan tielle. Jos valittaisiin kaksikerroksiset rakennukset säilyttävä vaihtoehto, näiden kaksikerroksisten rakennusten ja perhekeskuksen välissä uudisrakentamisen tulisi olla matalaa. Tämä ratkaisu ei olisi taloudellisesti toteutuskelpoinen eikä järkevä näin keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa.

Nykyisten asuinrakennusten korvaaminen uusilla vastaa TVT Asunnot Oy:n mukaan parhaiten tehtävää tarjota kohtuuhintaisia ja hyvälaatuisia vuokra-asuntoja. Kokonaan uudisrakentamiseen pohjautuvissa vaihtoehtoisissa on tarkasteltu mm. aluerakennetta, rakennusten eri massoittelevaihtoehtoja, rakentamisen korkeutta sekä pysäköintiratkaisuja.

Rakentamisen korkeudessa on päädytty esittämään IV-XII korkuisia uudisrakennuksia. Pysäköinnin osalta on tarkasteltu rakenteellisen pysäköinnin määrää ja luonnetta sekä pihoilte sijoittuvien pysäköintialueiden laajuutta.



Kuva 16. Valittu suunnitteluratkaisu.

4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä maankäytön kehittämistavoitteet merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 13.10.2015 § 311 ja kaupunginhallituksessa 19.10.2015 § 427. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kaupunginhallitukselle tuodaan erillisestä valmistelusta selvitys TVT Asunnot Oy:n mahdollisuudesta tarjota asukkaille, heidän niin halutessa uudisrakentamisen tai peruskorjausten yhteydessä TVT Asunnoilta vastaavan tasoiset ja hintaiset asunnot. TVT Asunnot Oy:n selvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.12.2015 § 535.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 24.5.2016 § 3 kaavanmuutosluonnoksen pvm. 2.5.2016.

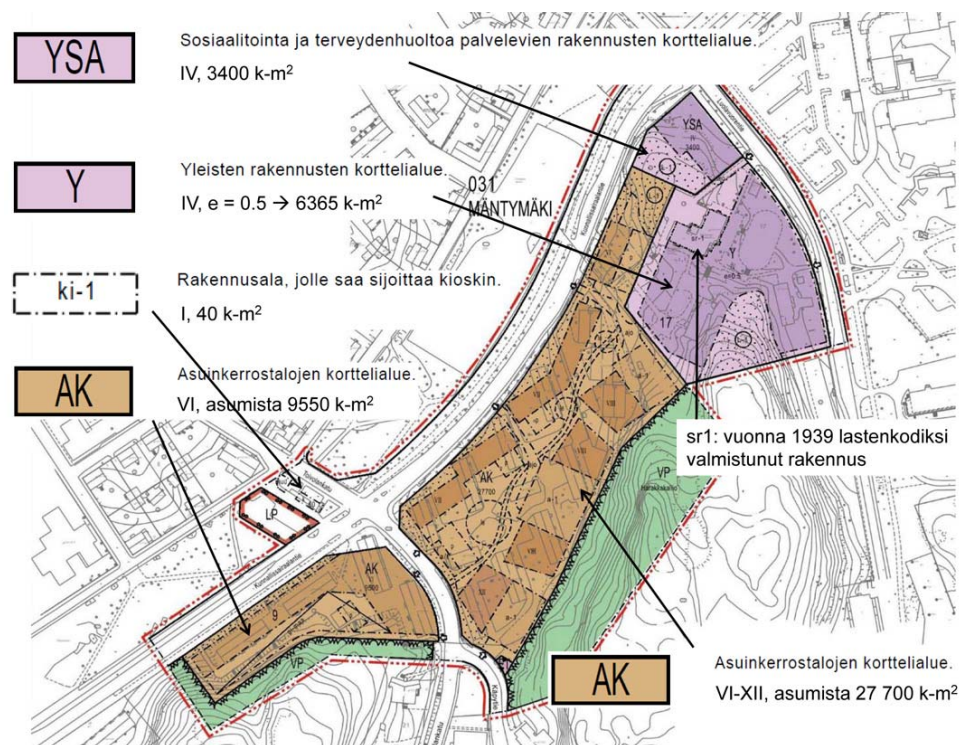
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 8.1022 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 3.0720 ha, sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSA) 0.2701 ha, yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 1.2729 ha ja virkistysalueita 1.2883 ha. Lisäksi alueella on yleistä pysäköintialuetta (LP) 0.1036 ha, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 0.0062 ha ja katualueita 2.0891 ha. Aluetehokkuus on $e = 0.59$.

Rakennusoikeutta asuinkerrostalojen korttelialueille osoitetaan pääkäyttötarkoituksenmukaiseen rakentamiseen 37 250 k-m² ja talusrakennuksille 505 k-m². Näillä luvuilla rakentamisen tehokkuus korttelissa 9 on $e = 1.3$ ja asuinkerrostalojen korttelialueella korttelissa 17 $e = 1.19$. Lisäksi asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavia tiloja) tulee rakentaa 1 % 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitatusta asuinkerrosalasta ja ne saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja rakennusalan ylittäen. Yksittäisen piharakennuksen suurin sallittu koko on 100 k-m².

YSA –korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan 3400 k-m², jolloin tehokkuudeksi tulee $e = 1.26$. Y –korttelialueelle rakentamisen määrä osoitetaan tehokkuusluvulla 0.5, jolloin saa rakentaa 6365 k-m². Suojeltavan rakennuksen kellarikerrokseen ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.



Kuva 17. Kaavan perusrakenne. Harakkakallio ja Huvituksenpuisto säilyvät virkistysalueina.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelulle vireilletulovaiheessa asetetuissa tavoitteissa (4.3 Asemakaavan tavoitteet) ympäristön laatua koskevat tavoitteet saavutetaan seuraavassa kuvatulla tavalla.

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen

Vuonna 1939 lastenkodiksi valmistunut perhekeskuksen käytössä oleva, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus suojellaan. Suojeltavia ovat rakennuksen julkisivut ja vesikaton perusmuoto. Y –korttelialueen tehokkuuslukua ja kerroslukua tarkistetaan siten, että rakentaminen sopeutuu paremmin suojeltavaan rakennukseen ja säilytettävään kalliomaastoon. Myös YSA –korttelialueen rakentaminen osoitetaan nelikerroksiseksi suojeltavaan rakennuksen korkeusasemaan sovittamiseksi.

Rakennusten uudisrakentaminen asuinkerrostalojen korttelialueilla

Mäntymäen kaupunginosan alueet Kunnallissairaalan eteläpuolella on rakennettu pääosin 1940- ja 50 -luvulla. Tavoitteena on, että suunnittelualueen uusilla rakennuksilla olisi vastaavasti selkeä perushahmo, jolloin uudet rakennukset olisivat luonteeltaan, arkkitehtuuriltaan ja massoitteeltaan samanhenkisiä, joskin korkeampia. Asemakaavassa mahdollistetaan vaihtelevuus kokonaisuuden puitteissa ja määrätään yleisellä tasolla, että luonteeltaan julkisivujen tulee olla moderneja ja vähäeleisiä. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä.

Kunnallissairaalan reunalla asuinrakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenevä, jolloin rakentaminen toteutetaan kadun suuntaan seitsenkerroksisena. Maaston muotoihin sovittamiseksi Kunnallissairaalan reunalla kuusikerroksisiin rakennuksiin rakennetaan kellari-kerros. Katukuvan yksitoikkoisuuden välttämiseksi ja alueen 1940- ja 50-luvun hengen säilyttämiseksi rakennusten koordinaatistoa ohjataan siten, etteivät rakennukset ole yhdessä rintamassa katurajan suuntaisesti vaan rakennusten päädyt muodostavat rytmiä katunäkymään. Näin näkymät eri suunnista Kunnallissairaalan tietä kuljettaessa ovat erilaiset. Asuinrakennuksen maksimipituus Kunnallissairaalan reunalla on 32 metriä, jonka lisäksi asuinrakennuksiin saa rakentaa kiinni yksikerroksisia talousrakennuksia ja rakennelmia. Korttelissa 9 Kunnallissairaalan reunalle rakennetaan kolme asuinrakennusta ja Toivolankadulle yksi tai kaksi asuinrakennusta. Korttelissa 17 Kunnallissairaalan reunalle rakennetaan viisi asuinrakennusta ja korttelin takaosaan puiston reunalle kolme kahdeksan-kerroksista asuinrakennusta ja yksi 12-kerroksinen asuinrakennus.

Kaupunkikuvan eheyden saavuttamiseksi korttelialuetta tulee käsitellä arkkitehtuuriltaan suurkorttelina. Korttelin yhtenäisyyttä tulee korostaa sekä aukotuksen että materiaalivalintojen osalta sekä massoittelessa ja katon värissä Kunnallissairaalan reunalla. Asuinrakennuksen päätyjulkisivu ja maantasokerroksen julkisivu eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Katoille sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sopeuttaa julkisivujen arkkitehtuuriin.

Kun alueella tavoitellaan säilyvän 1940- ja 50-lukuisen hengen, julkisivuissa ei sallita 1970-lukuisten ns. ruutuelementtien tapaan korostuvia elementtisaumoja. Elementtisaumoja saa olla, mikäli ne suunnitellaan osaksi rakennuksen julkisivuarkkitehtuuria.

Pistetaloja lukuun ottamatta oleskeluparvekkeet tulee rakentaa kokonaan sisäänvedettyinä katualueiden puoleisilla julkisivuilla sekä niihin liittyvillä päätyjulkisivuilla. Rakennuksen julkisivusta ulkonevat erkkerit saavat maantasokerrosta ylemmissä kerroksissa ulottua enintään 0.8 metriä katualueeseen rajautuvalle istutettavalle alueen osalle. Yksittäinen erkkeri saa olla enintään kahden kerroksen korkuinen. Rakennusalan saa ylittää ulokeparvekkein sisäpihan puolella. Kadun puolelle ei saa rakentaa asuntokohtaisia oleskelupihoja eikä terasseja. Sauna-, harraste- tai kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja saa sijoittaa a-1 -alueisiin rajautuvilla rakennusaloilla sallitun kerrosluvun lisäksi ylimmän kerroksen yläpuolelle rakennuksen muuhun julkisivupintaan sopeuttaen.

Kaupunkikuvan ja asumisviihtyvyyden vuoksi asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0.8 metriä viereisen katualueen maanpintaa korkeammalla.

Pihamiljöä asuinkerrostalojen korttelialueilla

AK-korttelialueilla autopaikat edellytetään sijoitettavaksi asemakaavassa osoitetuille ja määrätuille paikoille, jolloin pihoista tulee viihtyisiä. Kaava mahdollistaa kaksikerroksisten rakenteellisten pysäköintirakennusten alemman pysäköintitason rakentamisen osittain tai kokonaan maan alle. Pihan puoleisille pysäköintirakennusten julkisivuille edellytetään istutettavan köynnöskasveja. Pihapysäköinti järjestetään pieninä yksikköinä pihalla. Kattamatomat autopaikat sekä jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasistutuksin. Enintään kolmasosan polkupyöräpaikoista saa sijoittaa pihalle.

Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, on suunniteltava ja rakennettava piha, leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset yhtenäisesti. Tontteja ei saa aidata toista tonttia vastaan. Läpikuljettava jalankulkuyhteys edellytetään järjestettävän korttelin 17 kerrostaloalueen kautta. Asemakaavassa osoitettujen ajoyhteysien sekä kävely- ja huoltoteiden ulkopuolella pelastustiet tulee päällystää nurmikivellä. Korttelissa 9 pihakannen päällä rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pelastusteinä, pysäköintipaikkoina, polkupyöräpaikkoina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Louhittavien alueiden rajautuminen puistoon on rakennettava, muotoiltava ja istutettava luontevaksi.

Katumiljö

Mahdollisten pihoja liikennemelulta suojaavien rakenteiden sijaintiin ja ulkonäköön tulee kaupunkikuvassa kiinnittää erityistä huomiota.

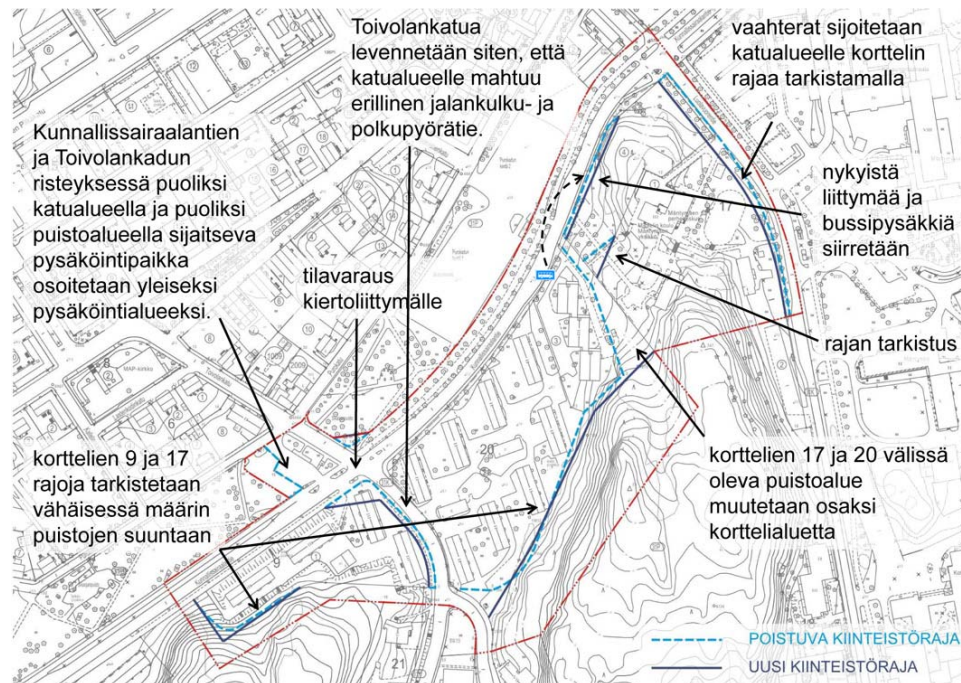
Luolavuorentien reunalla korttelin rajaa tarkistetaan siten, että vaahterat sijoittuvat katualueelle. Kaupungin maalla puurivi säilyy todennäköisemmin. Korttelin 17 reunoilla, istutettavilla alueen osilla määrätään, että jalopuut on pyrittävä säilyttämään.

Lähipalveluiden mahdollistaminen

Korttelissa 17 Kunnallissairaalan ja Toivolankadun kulman rakennusalueelle edellytetään rakennettavan maantasokerrokseen 100 k-m² monikäyttöistä tilaa, jossa voi toimia esim. pieni yksityinen palveluntuottaja kotiyrittäjätoimintana. Kunnallissairaalan ja Toivolankadun risteykseen kaavoitetaan tilavaraus 40 k-m² kioskille.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet



Kuva 18. Muuttuvat kiinteistöjen rajat.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueet Kunnallissairaalan varrella ja Toivolankadun kulmassa. Nykyisinkin asuinkäytössä olevat korttelialueet, osa voimassa olevan asemakaavan mukaista yleisten rakennusten korttelialuetta sekä näiden välissä oleva puistoalue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaisten korttelien 17 ja 20 välissä oleva puistoalue muutetaan osaksi korttelialuetta, jolloin muodostuu yksi kortteli nro 17. Korttelien 9 ja 17 rajoja tarkistetaan suunnitelman tarkoituksenmukaisuuden perusteella vähäisessä määrin puistojen suuntaan.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ 120 kerrosneliömetriä kohti ja 1 ap/ 50 monikäyttötilan kerrosneliömetriä kohti. Erityisasumisessa autopaikkoja tulee rakentaa erityisasumisen tyyppin edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa. Korttelissa 9 pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle, muutamia autopaikkoja mm. liikkumisrajoitteisille mahdollistetaan myös pihalle. Korttelissa 17 pysäköinti järjestetään pääosin kaksikerroksiin rakenteellisiin pysäköintirakennuksiin, jonkin verran myös Toivolankadun reunalla autokatoksessa/tallissa, pihalla pysäköintialueilla tai rakennusten maantasokerroksiin rakennettavissa autotalleissa.

Kunnallissairaalan tieltä nykyisen tontin 17.-4 kautta perustettu kulkuyhteysrasite kaavan yhteydessä muodostettavalle tontille 17.-5 siirtyy kahden rakennusalan väliin.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.

Tontti Luolavuorentien reunalla, jolla mahdollistetaan Mäntymäen perhekeskuksen toiminnan jatkuminen. Vuonna 1939 lastenkodiksi valmistunut rakennus määrätään suojeltavaksi kaavamerkinnällä *sr-1* perusteena kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Autopaikkoja on osoitettava käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

YSA Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelialue Kunnallissairaalan ja Luolavuorentien kulmassa. Autopaikkoja on osoitettava käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Korttelialue sijaitsee Käpytien varrella. Alue on tarkoitettu sähkönjakelun muuntamon rakentamista varten.

Virkistysalueet**VP/S** Puisto, jolla ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueeseen sisältyvät Harakkakallion ja Huvituksenpuiston viheralueet, joiden arvokkaimmat ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet iäkkäät kallioalueen metsät ja muinaisrantojen louhikot. Näitä virkistysmetsiä on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu ja kalliometsän ominaispiirteet säilyvät. Alueella sallitaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Liikennealueet**LP** Yleinen pysäköintialue.

Kunnallissairaalan ja Toivolankadun risteyksessä voimassa olevassa asemakaavassa puoliaksi katualueella ja puoliaksi puistoalueella sijaitseva pysäköintipaikka osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi nimeltään Sikaojan paikoitusalue. Alueelle saa sijoittaa myös sähkönjakelun muuntamon.

Kadut

Kaavanmuutosalueeseen sisältyy osia Kunnallissairaalantien, Käpytien, Luolavuorentien ja Toivolankadun katualueista.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Vanhojen rakennusten purkaminen ja kerrostaloalueen 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

Asuinkorttelien nykyistä rakennuskantaa ei esitetä suojeltavaksi kappaleessa *Asemakaavan ratkaisu ja perusteet – vaihtoehdot ja niiden vaikutukset* esitetyistä syistä vaikkakin kaksikerroksisilla kerrostaloilla on kulttuurihistoriallista ja sosiaalihistoriallista merkitystä osana Turun kaupungin omaa asuntotuotantoa ja kaupunkikuvallista merkittävyyttä 1940-luvun rakentamista edustavina. Purettaessa yksi aikakerros Mäntymäen sodanjälkeisestä rakentamisesta ja pienimittakaavainen luonnonympäristöön avoimesti sovitettu kokonaisuus häviää kaupunkikuvasta, mutta alue on rakennushistoriaselvityksessä dokumentoitu jälkipolville. Rakennushistoriaselvitys keskittyy merkittävimpään ensimmäisen rakennusvaiheen alueeseen Mäntymäki I, lähiympäristöä on kuvattu lähinnä arvioitaessa Mäntymäki I:n merkitystä suhteessa ympäristöönsä.

Matala kaksi–kolmikerroksinen kerrostalorakentaminen korvautuu katukuvassa seitsenkerroksisella rakentamisella, joiden takana kohoaa 12-kerroksinen alueen sisäinen maa-merkki. Myös uudistuvasta alueesta on tavoite saada yhtenäinen kuten nykyisestä alueesta; asemakaavassa edellytetään, että korttelialuetta tulee käsitellä arkkitehtuuriltaan suurkorttelina. Uudelle alueella saadaan myös vehreyttä.

Siinä missä nykyiset rakennukset korttelissa 20 sijoittuvat poikittain Kunnallissairaalantien nähdessä, tässä suunnitelmassa Kunnallissairaalantien reunalla rakennukset rajaavat katutilaa ja suojaavat sisäpihaa liikennemelulta. Kadun varren rakennukset eivät kuitenkaan ole kadun suuntaisesti kaikki yhdessä rintamassa, vaan rakennusten päädyt muodostavat rytmiä katunäkymään. Kunnallissairaalantien reunasta muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen mutta koordinaatiston muutosten vuoksi vaihteleva. Katumiljöön kannalta keskeisiä lähtökohtia ovat myös rakennusten suhde katuun sekä uudisrakennuksen katutasolle rakennettavan kerroksen julkisivukäsittelyä ja lattiapinnan korkeustasoa koskevat määräykset.

Vuonna 1939 lastenkodiksi valmistunut rakennus suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Kunnallissairaalantien ja Luolavuorentien kulmassa uudisrakentamisen korkeutta rajoitetaan kuusikerroksisesta neljään kerrokseen suojeltavan rakennuksen läheisyyden vuoksi.

Väestö

Alueelle toteutettavien asuntotyyppien jakaumasta ja erityisesti perheasuntojen osuudesta riippuen asuinkerrostalojen korttelialueille asukasmääräksi arvioidaan noin 800-1000 asukasta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asukasmäärän lisääntyminen lisää palveluiden tarvetta ja saatavuutta.

Kaavalla mahdollistetaan Mäntymäen perhekeskuksen toiminnan jatkuminen sekä naapurin sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevan rakennuksen uudisrakentaminen.

Korttelissa 17 Kunnallissairaalan ja Toivolankadun kulman rakennusalueelle edellytetään rakennettavan maantasokerrokseen 100 k-m² monikäyttöistä tilaa, joka mahdollistaa vaihtoehtoisesti asuin-, liike-, ravintola-, toimisto- tai ympäristövaikutuksiltaan toimistotiloihin verrattavia työtilojen tai palvelun toimitilojen sijoittamisen samaan tilaan. Tilassa voi toimia esim. pieni yksityinen palveluntuottaja kotiyrittäjätoimintana.

Kunnallissairaalan ja Toivolankadun risteykseen kaavoitetaan tilavaraus 40 k-m² kioskille.

Virkistys

Asuinkortteleiden tehokkaampi rakentaminen ja laajentuminen vähäisessä määrin voimassa olevan asemakaavan puolelle ei vaikuta lähivirkistysalueiden käyttäjien toimintamahdollisuuksiin. Asukasmäärän lisääntyminen lisää virkistysalueiden käyttöä ulkoiluun.

Liikenne

Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä lähiympäristön kaduilla. 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.

Kunnallissairaalan ja Toivolankadun risteykseen kaavoitetaan tilavaraus kiertoliittymälle ja yleiselle pysäköintialueelle. Kiertoliittymä vähentää ajonopeuksia Kunnallissairaalan tiellä, mikä mm. lisää turvallisuutta ja vähentää liikenteen melua. Toivolankatua levennetään siten, että katualueelle on mahdollista rakentaa erillinen jalankulku- ja polkupyörätie.

Alueelle on esitetty uusia tonttiliittymiä. Toivolankadulta on kaksi ajoneuvoliittymää kortteliin 9 ja kolme ajoneuvoliittymää kortteliin 17. Yksi viime mainituista on tarkoitettu huoltotietä varten. Kunnallissairaalan tieltä mahdollistetaan kaksi ajoneuvoliittymää kortteliin 17 tonteille. Nykyisten liittymien paikkoja ja bussipysäkkiä siirretään. Toisen Kunnallissairaalan tieltä liittymän kautta on järjestettävissä kulku myös Y-korttelialueen länsiosaan. Kaavassa todetaan nykyiset kaksi ajoneuvoliittymää Luolavuorentien suunnasta Y-korttelialueelle joista toinen on yhteinen YSA-korttelialueen kanssa.

Korttelissa 17 edellytetään kävelyreittein rakentamista Toivolankadulta asuinkorttelin kautta Kunnallissairaalan tielle. Ajoneuvoliikenne kyseisen korttelin sisäpihalla on rajattua verrattuna nykytilanteeseen.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla autopaikkojen minimivaatimus on 1 ap/120 k-m², asiakas- ja vieraspysäköinti järjestetään pihapysäköintinä kaavamääräysten puitteissa. Y- ja YSA-korttelialueilla autopaikkoja on osoitettava käyttötarkoituksen edellyttämä määrä, toiminnan edellyttämä saattoliikenne mukaan lukien. Laskelmat autopaikkojen riittävydestä on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Erityisasumisen polkupyöräpaikkamäärä riippuu erityisasumisen tyypistä ja edellyttää ta-
pauskohtaista selvitystä. Muutoin polkupyörien mitoitus on rakennusjärjestyksen mukainen.
Vähintään kaksi kolmasosa asuntojen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja
säältä suojattuun, helposti käytettävään pyörävarastoon pihatasossa.

Tekninen huolto

Käpytien reunalla olevalle sähkönjakelun muuntamolle osoitetaan asemakaavassa yhdys-
kuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue *ET*. Rakentamisen
tehostuminen edellyttää kahden uuden sähkönjakelun muuntamon rakentamista. Toinen
sijoitetaan Toivolankadun risteyksen tuntumaan yleiselle pysäköintialueelle tai suunnittelu-
alueen ulkopuolelle Sikaojanpuistoon, toinen pelikenttien koillispuolelle Sikaojanpuistoon
tai katualueelle puiden väliin pelikenttien ja jalankulku- ja polkupyörätien väliselle viherkais-
talle. Mikäli puistomuuntamon sijoittaminen ja kaapelien kaivaminen Kunnallissairaalantien
luoteispuolelle pelikenttien läheisyyteen on mahdotonta esim. puiden juurten vuoksi, voi-
daan muuntamo sijoittaa korttelin 17 *AK*-korttelialueelle. Kaavaan lisätään määräys: Kort-
telissa 17 tulee sallia sähkönjakelun muuntamon sijoittaminen.

AK–korttelialueelle Toivolankadun reunalle korttelissa 17 merkitään asemakaavaan Turku
Energian ja TeliaSoneran kaapeleille johtoa varten varattu alueen osa.

Kunnallissairaalantien ja Toivolankadun risteyksessä olevalle istutettavalla alueelle saa si-
joittaa kioskin ulkotarjoilutilan, mutta istutettavalla alueelle ei saa rakentaa rakenteellista
terassia maaperässä olevien jätevesiputkien vuoksi.

Nykyistä tehokkaammin rakentuvaa aluetta varten joudutaan rakentamaan nykyistä suu-
rempi yhdysputki kaupungin hulevesiverkostoon.

Luonto ja luonnonympäristö

Korttelien 9 ja 17 rajoja tarkistetaan suunnitelman tarkoituksenmukaisuuden perusteella vä-
häisessä määrin puistojen suuntaan, mutta korttelialueet eivät laajene luonnonoloiltaan ar-
vokkaimmille kallioalueille. Harakkakalliolta Kunnallissairaalantielle nykyisin johtava kapea
viheraluekiila muutetaan osaksi korttelialuetta.

Uudisrakentamisen vuoksi joudutaan tonttien piha-alueilta kaatamaan puustoa.

Korttelin 17 reunoilla, istutettavilla alueen osilla määrätään, että jalopuut on pyrittävä säilyt-
tämään. Luolavuorentien reunalla korttelin rajaa tarkistetaan siten, että vaahterat sijoittuvat
katualueelle, jolloin puurivi säilyy todennäköisemmin.

Suunnittelualueen pohjoisosassa luonnontilaisina säilyneet kallioiset alueet merkitään luon-
nontilaisena hoidettaviksi alueen osiksi, joilla sallitaan ainoastaan luonnon tai maiseman-
hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Louhittavien alueiden rajautuminen puistoon ja luonnontilaisena hoidettavaan alueen osaan
määrätään rakennettavaksi, muotoiltavaksi ja istutettavaksi luontevasti.

Hulevedet

Koska Sikaojanpuiston hulevesiputki on kapasiteetiltaan pieni, edellytetään korttelialueilla
hulevesien imeyttämistä ja viivytystä, jotka leikkaavat suurimman sateen huippuja.

Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Muodostuvien hulevesien
määrää tulee vähentää mm. käyttämällä yhtenäisillä istutusalueilla ja pysäköintialueilla
mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

Yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin ja katoksiin voidaan rakentaa viherkatto.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla $0,5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Korttelikohtaisten viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on arvioinut Kunnallissairaalantien, Luolavuorentien ja Toivolankadun melutasoja tulevaisuuden liikennemääräarvioilla, jotka perustuvat Turun kaupunkiseudun liikenne-ennustemalliin Turun kaupunkiseudun rakennemalliin 2035 tavoitetilanteessa. Alemman katuverkon liikennemääriä on arvioitu nykyisten asukkaiden ja kaavan mahdollistamien uusien asukkaiden liikennetuotoksen perusteella. Käytetyt matkatuotosluvut perustuvat ympäristöministeriön julkaisuun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa”. Kunnallissairaalantien liikennemääräksi on arvioitu 11 700 ajoneuvoa/vrk, Luolavuorentien 4000 ajoneuvoa/vrk ja Toivolankadun 800 ajoneuvoa/vrk.

Päivän ekvivalentti melutaso kadun puoleisilla julkisivuilla vaihtelee ennustetilanteessa Kunnallissairaalantiellä 63 - 69 dBA, Toivolankadulla 57 - 56 dBA ja Luolavuorentiellä 61 - 62 dBA. Kunnallissairaalantien ja Luolavuorentien reunalla asemakaavassa määrätään julkisivuille ääneneristysvaatimukset. Näiden julkisivujen parvekkeiden ei tarvitse täyttää melutason päiväohjearvoja, koska melulta suojattua ulko-oleskelutilaa löytyy pihoilta.

55 desibelin melualue ulottuu avoimessa ja tasaisessa maastossa päivällä 40 - 50 metrin päähän Kunnallissairaalantien keskiviivasta. Rakennusten sijoittelu Kunnallissairaalantien reunalla kadun suuntaisesti suojaa enemmän kuin nykytilanteessa asuinpihoja liikennemelulta. Asemakaavassa määrätään AK-, Y- ja YSA -korttelialueilla, että leikki- ja oleskelualueet tulee rakentaa melulta suojattuina, joko asuinrakennusten tai meluesteen taakse. Pelikenttää ei kuitenkaan tarvitse suojata.

Toivolankadun ja Käpytien liikennemäärät evät aiheuta melusuojaustarpeita katualuetta reunustaviin kortteleihin.

Asuminen

Asemakaava mahdollistaa nykyaikaisen ja viihtyisän kerrostaloalueen toteuttamisen. Asumisen laatu kohoaa, kun nykyiset huonokuntoiset rakennukset korvataan uudenaikaisilla ja esteettömiksi suunnitelluilla rakennuksilla. Tavanomaisten asuinkerrostalojen lisäksi alueelle on suunniteltu erityisryhmille suunnattua asumista YSA -korttelialueelle. Myös Y - korttelialueella on mahdollista pysyvää henkilökuntaa edellyttävä asuminen, jossa pääasiallinen vastuu muilla kuin asukkailla.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla asumisen yhteisöllisyyttä edistetään asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitetuilla monitoimitiloilla ja yhteisillä ulkotiloilla. Suunnitelma mahdollistaa viihtyisien ja rauhallisten pihojen toteuttamisen sekä turvallisen asuinympäristön. Viihtyisässä miljöössä pihat ovat aktiivisemmassa käytössä ja pihat tarjoavat paikan kohtaamiselle. Asemakaavassa määrätään, että korttelialueelle tulee rakentaa tietty määrä asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavia tiloja) ja melulta suojattua leikki- ja/tai oleskelualueita siten, että enimmäisetäisyys asuinrakennuksen pääsisäänkäynniltä on 50 metriä ja että kunkin alueen vähimmäiskoko on 200 m^2 .

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, toisaalta asema-kaavan toteuttaminen aiheuttanee näihin myös kustannuksia. Tässä vaiheessa ei ole vielä tarkempia laskelmia kunnallistekniikan, muiden teknisen huollon järjestelmien, muun infran tai alueen tulevan rakennuskannan kustannuksista, kustannukset selviävät kunnallisteknisten yleis- ja rakentamissuunnitelmien sekä muun rakennuskannan hankesuunnitelmien valmistuttua.

Tonttien rakentaminen ja alueen asukasmäärän lisääntyminen 500-700 hengellä tuo kaupungille merkittäviä sekä pitkiä rakennusaikaisia ja pysyviä vuosittaisia verotuloja, joten kaavan toteutumisella on kokonaisuudessaan myönteisiä kunnallistaloudellisia vaikutuksia.

Uudisrakennusten asuntojen vuokrat ovat laskelmien mukaan edullisempia kuin jos vanhoja rakennuksia korjattaisiin.

Lähialueen palvelut saavat alueen toteutumisen myötä lisää käyttäjiä.

Turvallisuus

Liikenneturvallisuuteen liittyvät parannukset on esitetty kappaleessa, jossa on arvioitu liikenteeseen liittyviä vaikutuksia.

Asuminen esteettömästi uudisrakennuksissa on turvallisempaa kuin vanhoissa rakennuksissa. Vanhempien ihmisten toimintamahdollisuudet paranevat.

Uudisrakennettavien kortteleiden poistumis- ja pelastusreitit on alustavasti suunniteltu kaavaprosessin yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä ratkaistaan pelastusreittien tarkemat toteutustavat.



Kuva 19. Alustava suunnitelma pelastusreiteistä uudisrakennettavilla korttelialueilla.

Korttelissa 9 pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuuria jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Mikäli korttelissa 17 rakenteelliseen pysäköintirakennukseen rajautuvassa asuinrakennuksessa on vain yksi uloskäytävä eikä ole sprinklausta ja mikäli asuntoja avautuu vain pysäköintirakennukseen suuntaan, kannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Sosiaaliset vaikutukset

Suunnitelma purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja rakentaa tilalle uusi alue tehokkaammin herättää joissakin tahoissa vastustusta, mutta joissakin tahoissa myös ymmärrystä.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa asukkaiden muuttotarpeen vaiheittain useiden vuosien aikajänteellä ja asukkaille huolta järjestelyistä. Asukkaille tarjotaan TVT Asunnot Oy:n asuntokannasta uutta kotia ja yhtiö avustaa muutossa, jos asukas päättää muuttaa TVT:n tarjoamaan asuntoon. Kun rakentaminen alueella toteutetaan vaiheittain, osa asukkaista voi muuttaa tilapäisesti alueen sisällä normaalin asukasvaihtuvuuden vuoksi vapautuviin asuntoihin. Ja lopulta alueen nykyiset asukkaat voivat hakeutua alueelle rakennettaviin uudiskohteisiin.

Uuden alueen odotetaan toteutuessaan olevan viihtyisä ja kannustavan yhteisöllisyyteen, ks. kohta *Asuminen*.

Kunnallissairaalan ja Luolavuorentien risteykseen osoitettavan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen YSA toiminta tai erityisasuminen aiheuttaa tavanomaista asumista vähemmän Perhekeskuksen toimintaa häiritsevää toimintaa. Asuinkerrostalojen rakennusalat ovat sijainniltaan maastossa vähän alempana tai kauempana, jolloin asukkaiden mahdollinen häiritsevyyden lienee vähäisempää. Perhekeskuksen käytössä oleva tontti on aina mahdollista aidata yksityisyyden selkeyttämiseksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan tultua voimaan kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Suunnittelun osakokonaisuudet ja ajoväylät on suunniteltu siten, että eri osa-alueet ovat vaiheittain toteutettavissa. Toteutus jaksottunee vuosien 2018-2030 väliselle ajalle. Asukkaiden uudelleen asuttaminen on kuvattu kohdassa *sosiaaliset vaikutukset*.

Toteutusta ohjaava suunnitelma on esitetty havainnekuvina kaavakartassa sekä selostuksen kannessa, sivulla 20 ja liitteessä 4.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla on sallittava tonttien kesken asukkaiden monitoimitilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, huollon, jätteiden keräily- ja kävely- ja pelastusteiden yhteisjärjestely. Korttelissa 9 tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää korttelialuetta koskeva käyttösuunnitelma maanalaisen tilan ja pihan tasolta auto- ja polkupyöräpaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteuttamiseksi.

Turussa 19. päivänä lokakuuta 2016
Muutettu 22.3.2017 (lausunnot)

Va. toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö