

**KIINAMYLLYNKATU
Selostus**

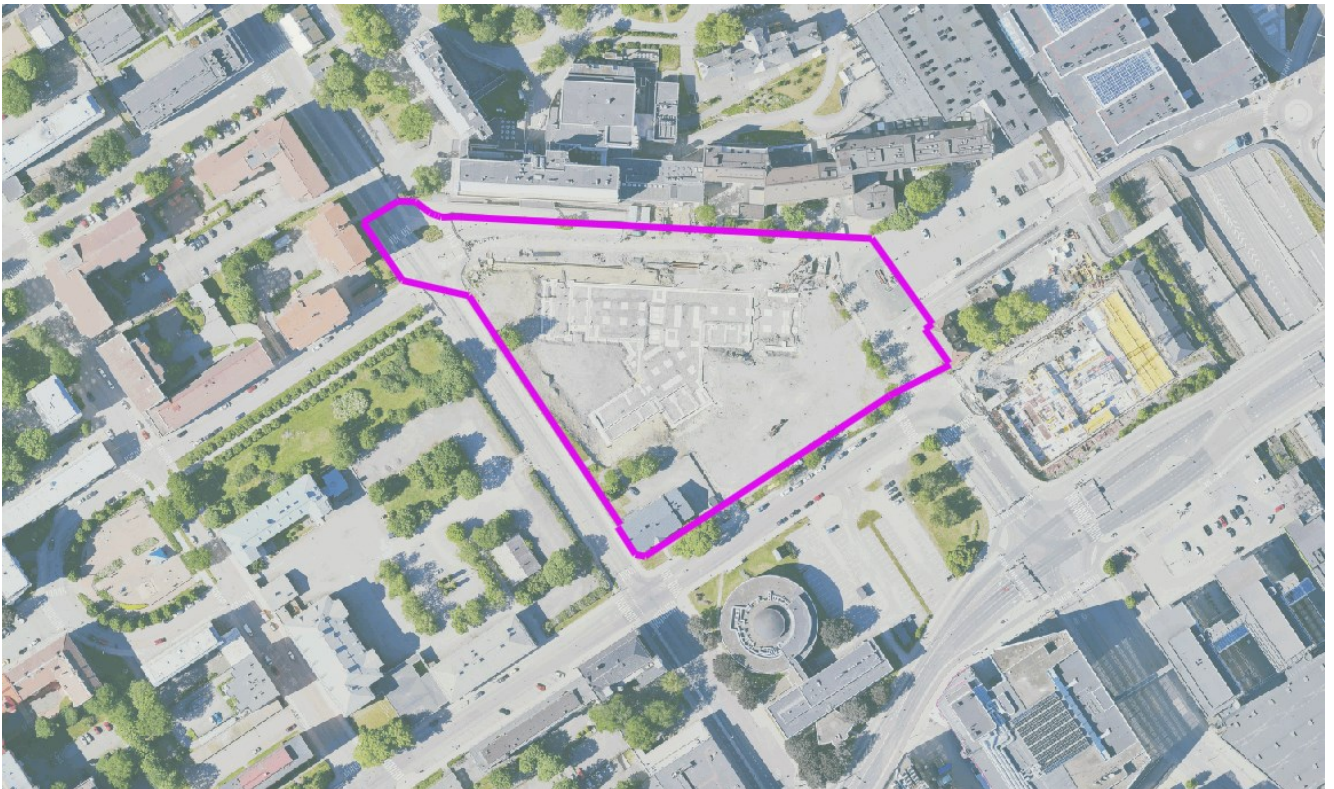
Diaarinumero: 10146-2018
Asemakaavatunnus: 14/2018

Asemakaavanmuutos

25.9.2024

Kaupunginosa: 001 I

Osoite: Kiinamyllynkatu 13, Sirkkalankatu 1a



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava.....	12
3.2.3 Asemakaava	14
3.2.4 Rakennusjärjestys	15
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	15
3.2.6 Pohjakartta	15
3.2.7 Selvitykset.....	15
3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	18
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	20
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	20
4.4.6 Ensimmäisen luonnoskäsittelyn jälkeen saadut mielipiteet	21
4.4.7 Varsinais-Suomen hyvinvointialueen lausunto.....	22
4.4.8 Toinen luonnoskäsittely	22
4.4.9 Lausunnot	23
4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	27
5.3.1 Korttelialueet	27
5.3.2 Katu- ja liikennealueet	27
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	27
5.6 Kaavan vaikutukset	27
5.6.1 Yleistä	27

5.6.2 Luonnonympäristö.....	28
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	28
5.6.4 Työpaikat ja palvelut.....	29
5.6.5 Liikenne.....	29
5.6.6 Tekninen huolto.....	30
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	30
5.6.8 Ilmastovaikutukset.....	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä syyskuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Kiinamylynkatu (14/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	36	36
Kadut:	Joukahaisenkatu (osa) Kiinamylynkatu (osa)	Joukahainengatan (del) Kinakvarngatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	36	36
Kadut:	Joukahaisenkatu (osa) Kiinamylynkatu (osa)	Joukahainengatan (del) Kinakvarngatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
I-36.-12-13

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

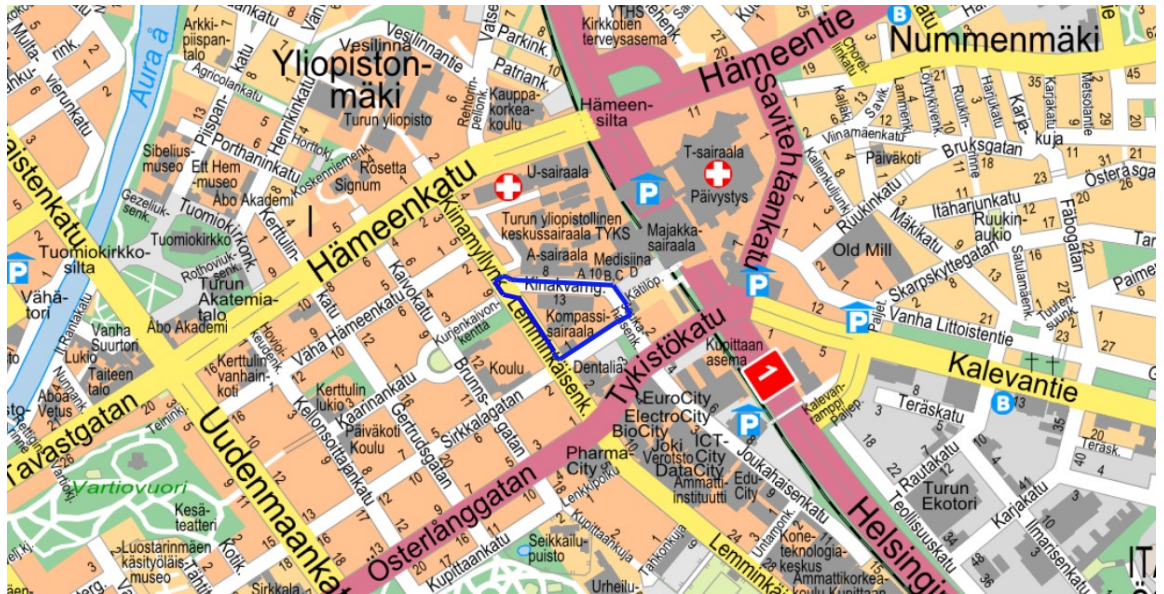
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Liikennesuunnittelija: liikennesuunnitteluinsinööri Taneli Pärssinen, liikennesuunnittelupäällikkö Maija Norava, kehittämisspäällikkö Juha Jokela ja suunnittelupäällikkö Susan Nymander

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan I (1) kaupunginosan korttelille 36 (tontit 10 ja 11) ja korttelialueeseen liittyville Kiinamylynkadun ja Joukahaisenkadun katualueiden osille. Suunnittelualan raja on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.4.2021, muutettu 2.6.2023
2. Asemakaavakartta 25.9.2024
3. Tilastolomake 25.9.2024
4. Yhteenvedo asemakaavan ilmastovaikutusten arvioinnista 25.9.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun raitiotien suunnitelmat ja selvitykset
2. Turun Tiedepuiston masterplan 2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	20.4.2021 § 122
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	26.4.2021
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	24.4.2021
Kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi	18.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	9.4.2024 § 115
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	14.10.-12.11.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kiinamylynkadun, Joukahaisenkadun, Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun rajaama kaavanmuutosalue sijoittuu Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueelle.

Kaava mahdollistaa psykiatrisen sairaalan 2. vaiheen ja sairaalakoulun uudisrakentamisen. Kiinamylynkadun alitse osoitetaan maanalainen yhteys, joka mahdollistaa toiminnan vaatiman kiinteän yhteyden toteuttamisen muuhun sairaalaan. Psykiatrisen sairaalan ja sairaalakoulun rakennusoikeus on yhteensä 37 000 k-m².

Toiminnoiltaan monipuolisen, elävän katutilan aikaan saamiseksi psykiatrisen sairaalan maantasokerrokseen osoitetaan palveluita ja muuta kadun suuntaan avautuvaa, yleisölle avointa toimintaa joukkoliikenteen pysäkkien äärelle.

Villa Medican tontti muutetaan liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten palvelujen korttelialueeksi. Villa Medica on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja se säilyy suojeltuna.

Kaava-alueeseen kuuluu korttelialueeseen liittyviä Kiinamylynkadun ja Joukahaisenkadun katualueita, joille sijoittuu suunnitteilla oleva raitiotielinjaus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Psykiatrisen sairaalan rakentaminen edellyttää, että osa viereisistä alueista on rakentamisen ajan työmaan käytössä.

Joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkejä ei voida toteuttaa Sirkkalankadulle ennen kuin katualue vapautuu rakennustyömaakäytöstä. Väliaikaisten runkolinjastopysäkkien suunnitellaan sijoittuvan Kiinamylynkadulle.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskattuun seinämään jäi puhdistuksessa haitta-ainepitoisuuksiltaan ylemmät ohjeavot ylittäviä maamassoja, jotka tulee ottaa huomioon, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Turun keskustan ruutukaava-alueen reunalla keskussairaalan maan eli Kiinamyllymäen eteläpuolella. Kaava-alue sijaitsee Turun Tiedepuiston alueella ja toimii porttina Tiedepuiston Itäharjun laajennusalueelle. Ympäröivissä kortteleissa on huomattavan paljon työpaikkoja ja alueen ohi kulkee tärkeitä paikallisliikenteen bussilinjoja.

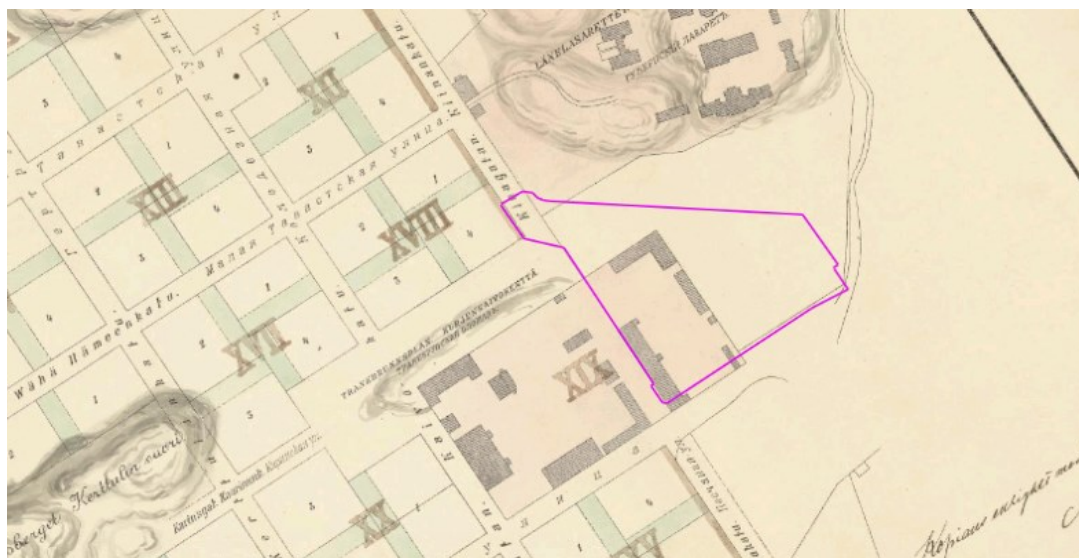
Tontilla 10 on aiemmin sijainnut sairaalan helikopterikenttä ja ns. Mikron rakennus, joka on purettu talven 2018–19 aikana. Tontille rakennetaan parhaillaan Psykiatrisen sairaalan 1. vaihetta, jota varten on vuonna 2020 myönnetty poikkeamispäätös. Rakennuksen on määrä valmistua elo-syyskuussa ja tilat ottaa käyttöön marraskuussa 2024.

Tontilla 11 sijaitseva Villa Medica on alun perin rakennettu vuonna 1897 tuolloiselle kasarmitontille kouluksi varuskunnan lapsille. Rakennus on suojeltu ja nykyisin toimistokäytössä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,0 ha.

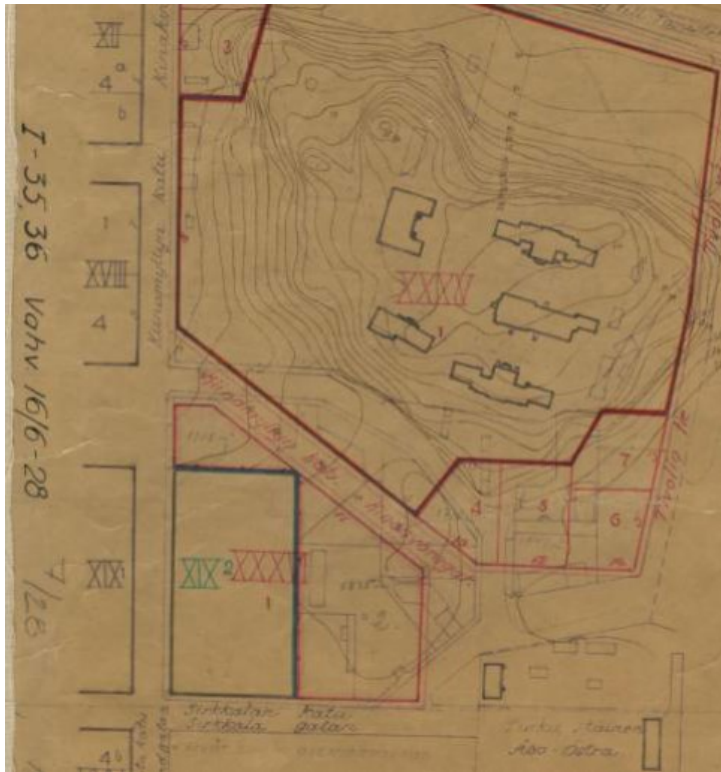
Alueen kaavahistoria

Vuoden 1897 kaavatilanteessa nykyisen korttelin 36 etelälaidalla kasarmikortteli ulottui yli Engelin ruutukaavan linjakadun.



Kuva 2. Vuoden 1897 asemakaava. Kasarmikortteli ulottuu entisen linjakadun yli. Lääninsairaala on jo perustettu Kiinamyllymäelle ja siitä muodostuu uusi yleisten rakennusten kaavakortteli ruutukaava-alueen ulkopuolelle.

Nykyinen kortteli 36 on saanut muotonsa vuonna 1928 laaditussa asemakaavassa. Tällöin Kiinamyllynkadun nykyinen linjaus rajasi Lääninsairaalan tontin laajennuksen. Vuoden 1928 kaavassa linjakatu palautettiin.



Kuva 3. 1928 asemakaava, jossa vuoden 1897 kasarmikorttelista osa muodostaa uutta korttelia 36 ja Kiinamylynkatu jatkuu laajennetun Lääninsairaalakorttelin ympäri kohti Kupittaaan asemaa.

Linjakatu rakennettiin kuitenkin vasta 1970-luvulla. Kiinamylynkatu jatkuu sairaalakorttelin ympäri ja ruutukaavan linjakatu – rajakatu – jatkuu Lemminkäisenkatuna Kurjenkai-vonkentältä lähtien. Lemminkäisenkatu tuli erottamaan kaavamutoksen kohteena olevan korttelin muusta kasarmialueesta

Korttelin 36 asemakaavaa on muutettu vuonna 1954. Seuraavan kerran kaavaa muutettiin vuonna 1959, 1974 ja 1981. Kortteliin rakennettiin kaavanmuutoksista huolimatta vasta 1980-luvulla Sirkkalankadun varrelle mikrobiologian laitos, Mikro (arkkitehtitoimisto Veijo Martikainen, 1982), joka on nyt jo purettu.

Kortteli 36 oli jo vuoden 1954 asemakaavanmuutoksella varattu nimenomaan sairaalan tarpeita varten. Se on säilynyt yleisten rakennusten korttelina. Vuoden 1971 asemakaavanmuutoksella tontti varattiin lääketieteellisen tiedekunnan tarpeisiin. Eri aikoina tehdyt asemakaavan muutokset ovat vaikuttaneet tontin rajoihin ja rajoja on määritelty uudelleen kulloisenkin liikennesuunnittelutilanteen perusteella. Karjaan-rata ylitettiin tasoristeyksellä Kiinamylynkadun päästä, kunnes Helsingin valtatie rakentamisen yhteydessä nykyinen ympäristön katuverkko muotoutui. Rautatiesillan sijoitus Tykistökadun linjalle oli esitetty jo 1960-luvulla keskustan kehyskaavaselvityksen yhteydessä ja tuli v. 1976 yleiskaavassa hyväksytyksi tavoitteeksi.

(Kaavahistorian lähde: Iina Paasikivi. Asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee asemakaavanmuutosta "Micromedicum" 15/2009)

3.1.2 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suhteellisen tasainen, maanpinta laskee kohti länsinurkkaa. Lemminkäisenkadun ja Kiinamylynkadun kulmassa alueen korkeusasema on alhaisimmillaan +19.1. Maanpinnan korkeus nousee Kiinamylynkatua itään päin mentäessä siten, että Joukahaisenkadulla korkeusasema on +23.8. Maanpinnan korkeus nousee myös Lemminkäisenkatua etelään päin mentäessä. Villa Medican pihalla korko on +24.2.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy teki vuonna 2016 Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta

ympäristötekni- sen maaperätutkimuksen Turussa ns. Mikron kiinteistön alueella. Alue vastaa Kiinamylynkadun asemakaavamuutoksen korttelialueita. Tutkimusraportissa todetaan alueen olevan maaperältään 1,0–2,5 m paksujen sekalaisten täytemaakerrosten peittämää, matalaa savialuetta, lukuun ottamatta alueen itäkulman kallioaluetta. Maaperää on kunnostettu Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä. Kallion pinta on ennen Psykiatrian 1. vaiheen rakentamista ollut näkyvissä avokalliopaljastumina korttelin koillisen puoleisessa kulmassa n. tasolla +24.8. Kallioperä alueella koostuu Geologian tutkimuskeskuksen kallioperäaineistojen perusteella pääasiassa syväkiviin kuuluvasta graniitista.

Kohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat tutkimusalueelta noin 2 kilometriä etelään (Kaarninko) ja noin 3,1 kilometriä pohjoiseen (Huhtamäki). Aiemmin tehtyjen tutkimusten perusteella pohjavesi virtaa alueella itä- ja eteläosista tasolta +19 luoteeseen tason +14 alapuolelle. Pohjaveden korkeustason vaihtelut voivat hiekkakerrosten takia olla huomattavia. Lähin pintavesistö on noin 800 m päässä luoteessa virtaava Aurajoki.

Alueella on sijainnut 1800-luvun puolivälistä 1970-luvulle asti Sirkkalan kasarmialueeseen kuuluneita rakennuksia, mm. rehusuojia ja pajarakennuksia. Myöhemmin alueella on ollut mm. helikopterin laskeutumisalueita, pysäköintialue ja mikrobiologian laitos, Mikro. Kaavamuutosalueella sijaitseva Villa Medica on rakennettu vuonna 1898 tuolloiselle kasarmitontille kouluksi varuskunnan lapsille. Se on uusrenessanssityylinen puurakennus, joka on määritelty historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Museoviraston rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa 2010 Sirkkalan kasarmialue on edelleen valtakunnallisesti merkittävänä kohteena, mutta kohdekuvauksessa ei ole erikseen mainittu entistä kasarmin koulua. Sen kulttuurihistoriallinen merkitys on kuitenkin sen yhteydessä ympäristöön ja historiaan. Rakennus on vuonna 2011 voimaan tullessa kaavassa suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. 1980-luvulla kortteliin rakennettiin ns. Mikron rakennus, jonka tiloissa toimi Turun yliopiston mikrobiologian laitos. Vuoden 2019 alkupuolella Mikron rakennus purettiin. Villa Medican tontille myönnettiin joulukuussa 2019 tilapäinen rakennuslupa piha-alueille. Tontille on rakennettu luvan sallimat 20 autopaikkaa, minkä vuoksi piha muodostuu pääosin pysäköintialueesta.

Kaavamuutos-alueen kaupunkitilaa rajaavat toisaalla TYKS:n A-sairaalan ja lääketieteellisen tiedekunnan Kiinamylynmäkeä kiertävä rakennusten muuri ja toisaalla Teknologiaskeskuksen korttelin Tykistökadun varrelle muodostama ympäristöään korkeampi kokonaisuus. Radan äärellä olevaan kortteliin on alkanut rakentua 12-kerroksinen asuintalokokonaisuus. Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelissa 37 on hammaslääketieteellisen tiedekunnan 2- ja 3-kerroksinen rakennus Dentalia sekä pysäköintialue. Dentalian pyöreä osa on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja antaa paikalle omaleimaisen tunnistettavuuden. Kaavamuutosalueen länsipuolella olevaan Sirkkalan kasarmikortteliin on asemakaavalla osoitettu nelikerroksinen uudisrakennusala Lemminkäisenkadun varrelle. Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuva on hajanainen. Kortteli 36 on pitkään ollut vain osittain rakentunut ja se on muodostanut katujen suunnasta katsottuna varsin vehreää ympäristöä. Kaavaa valmisteltaessa korttelialue on ollut Villa Medican tonttia lukuun ottamatta työmaa- aluetta, koska Psykiatrisen sairaalan ensimmäistä vaihetta jo rakennettiin poikkeamisluvalla.

Korttelin 36 itäreunassa on Joukahaisenkadun katualueella hyväkuntoinen vuorijalavarivi. Sirkkalankadun puolella kasvaa muutamia puita molemmilla tonteilla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta, joka on pinta-alaltaan 2,024 ha on kaupungin omistuksessa noin 94 % (1,8947 ha) ja yksityisessä omistuksessa n. 6 % (0,1293 ha).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Villa Medica on toimistokäytössä. Psykiatrian 1. vaihe eli Kompassisairaala aloittaa toimintansa loka-marraskuussa 2024. Siinä on työtilat noin 450 henkilölle.

3.1.6 Liikenne

Ympäröivissä kortteleissa on huomattavan paljon työpaikkoja ja oppilaitoksia, joiden vuoksi alueella on paljon jalankulkua ja pyöräliikennettä. Alueen kautta kulkee tärkeitä paikallisliikenteen bussilinjoja.

3.1.7 Tekninen huolto

Villa Medica on aiemmin liittynyt viemäriverkkoon vuosina 2028–19 puretun Mikron rakennuksen kautta. Nykyisin käytössä ovat määräajoin tyhjennettävät umpisäiliöt.

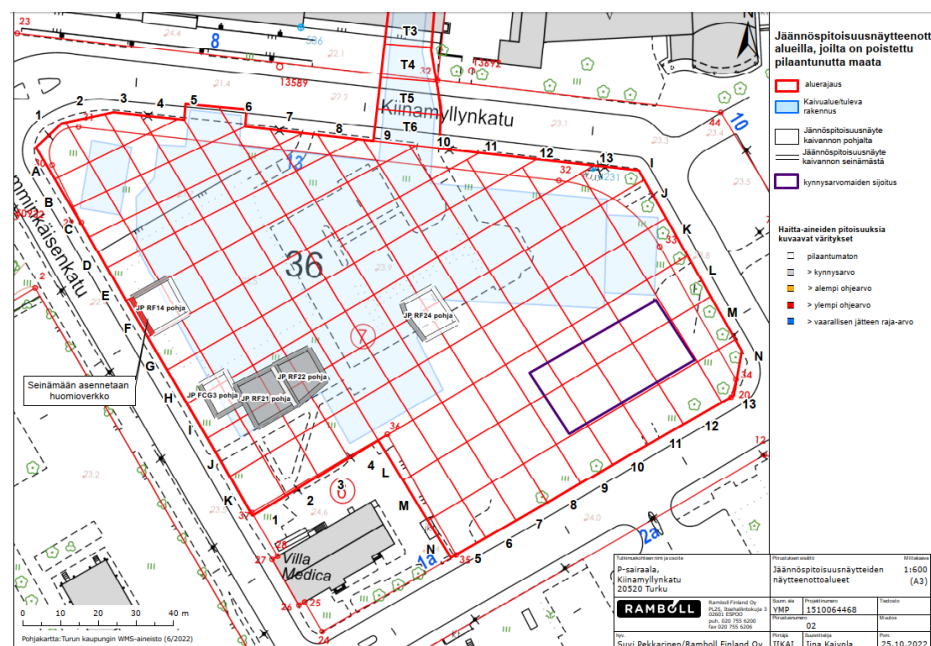
Alueella on muut tarvittavat kunnallistekniikan verkostot.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on aiemmin ollut toimintaa, joka on aiheuttanut pilaantuneisuutta. Maaperä on puhdistettu psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä. Vain Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskaan jäi ylemmät ohjearvot ylittävää maata.

Kunnostustyön yhteydessä otetuista jäännöspitoisuusnäytteistä tehtyjen kenttämittausten ja laboratorioanalyysien tulosten perusteella kunnostuksen kohteena olleen alueen maaperään ei jäänyt kunnostustavoitteet ylittäviä pitoisuuksia sisältäviä maamassoja. Tulevien rakennustöiden takia käytännössä koko kohdealueen maaperä kaivettiin kalliin asti.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella toimenpidealueen rajalle, Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskattuun seinämään, jäi haitta-ainepitoisuuksiltaan Vna 214/2007 ylemmät ohjearvot ylittäviä maamassoja jäännöspitoisuusnäytteen JP RF14 katu länsi (0,5–2 m) edustamalle alueelle. Näytteessä todetut pitoisuudet tulee huomioida, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä ja ohjearvot ylittävät maamassat ohjata asianmukaiseen vastaanottoaikaan. Seinämän alueelle tullaan asentamaan huomioverkko tulevien rakennustöiden täyttöjen yhteydessä.



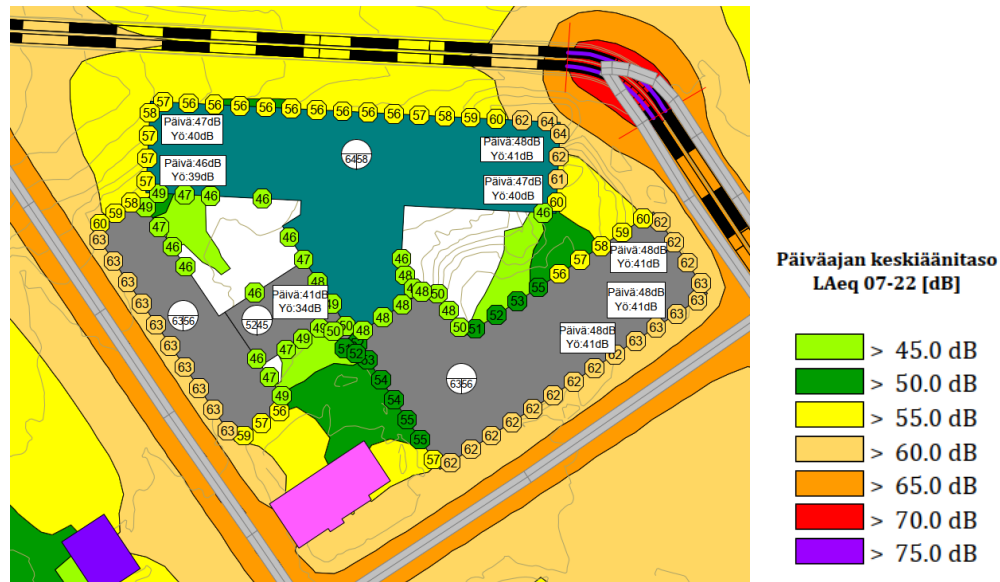
Kuva 4. Kaivanto- ja jäännöspitoisuuskartta

Toimenpidealueen maaperä puhdistettiin Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimen antaman päätöksen (diaarinumero 10703-2021) edellyttämään tasoon. Lisäksi alueen maaperä kaivettiin kunnostustyön jälkeen lähes kokonaisuudessaan kallioon asti. Maaperän puhdistamisen osalta ei tarvetta jatkotoimenpiteille ole.

Turun yleiskaavan 2029 meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2050 päiväajan melutaso kaavamuutosalueella ei ole alle 55 dBA, joten kaava-alueelle oli tarpeen laatia meluselvitys. WSP:n laatimassa Kiinamyllynkadun asemakaavan meluselvityksessä 12.9.2024 on huomioitu suunnitellun raitiovaunulinjauksen, rautatieliikenteen sekä katuliikenteen melun yhteisvaikutukset ennustetilanteessa.

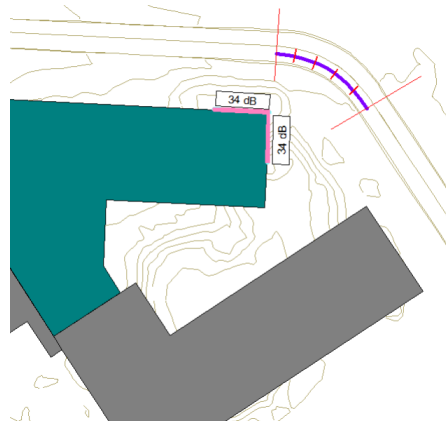
Asemakaava-alueen sairaalarakennusten piha-alueille kohdistuvat teliikenteen aiheuttamat melutasot alittavat pääosin ohjearvotasot. Potilaiden ulko-oleskelualueet sijoittuvat kattopihoille ja parvekkeille. Kattopihoilla ohjearvotasot alittuvat. Lemminkäisenkadun ja Kiinamyllynkadun kulmauksessa olevan metsäisen aukion ohjearvotaso ylittyy, mutta metsäaukio ei ole potilaiden varsinainen oleskelualue.

Uudisrakennuksien julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot ovat suhteellisen pieniä.



Kuva 5. Päiväajan keskiäänitaso (tekijä: WSP)

Raitiotieliikenteen kaarrekirkunnasta julkisivuille kohdistuu 79 dB enimmäisäänitaso, jonka perusteella on annettu äänitasoerovaatimus 34 dB kuvan 6 mukaiselle julkisivun osalle.



Kuva 6. Äänitasoerovaatimus julkisivun osalle (tekijä: WSP)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen aluetta sekä siihen liittyviä liikennealueita ja puistoja. Merkintä sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on Ydinkeskusta – Tiedepuisto -aluetta Cy. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa.

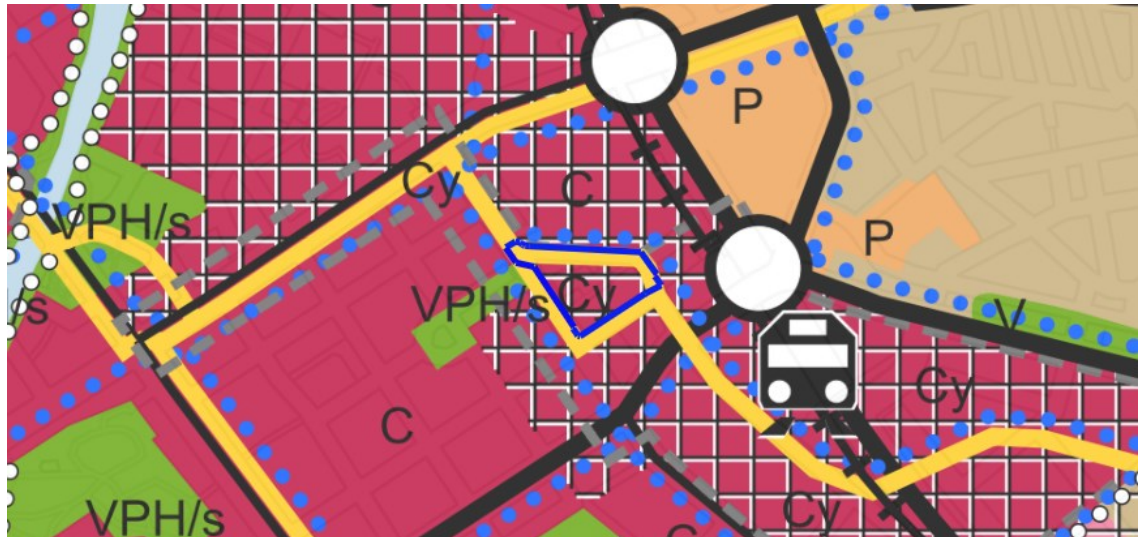
Keskustatoimintojen alueita C ja Cy koskevat yleismääräykset ovat:

- Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa niin korttelit kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja.
- Toteutusten tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla erikseen harkittaessa katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskeluun tarkoitettujen tilojen viihtyisyyteen.
- Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille.

Kaavamuutosalue on Yleiskaava 2029 ehdotuksen mukaan myös osa innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Turun Tiedepuisto on toiminnoiltaan monipuolinen osaamisen ja

korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Alueelle voi sijoittua esim. opetustoimintaa, tutkimuslaitoksia, yritystoimintaa, terveys- ja hyvinvointipalveluja, asumista sekä muuta innovaatiokeskittymään oleellisesti kuuluvaa toimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Alueen kytkeytymistä osaksi kaupunkirakennetta tulee edistää kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

Yleiskaava 2029 ehdotuksen mukaan kaavamuutosalueeseen kuuluvat osat Kiinamyllynkatua ja Joukahaisenkatua ovat osa joukkoliikenteen laatukäytävää ja pyöräilyn pääverkostoa. Myös kaavamuutosalueen vieressä olevat Sirkkalankatu ja Lemminkäisenkatu ovat osa joukkoliikenteen laatukäytävää.



Kuva 8. Ote yleiskaavan 2029 kartasta Yhdyskuntarakenne

Yleiskaavassa Villa Medica on merkitty arvokkaaksi rakennukseksi. Sen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Kohde on osoitettu jo aiemmalla asemakaavalla säilytettäväksi. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

Villa Medicaa vastapäätä sijaitseva Dentalia on merkitty yleiskaavassa arvokkaaksi rakennukseksi. Se on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Jorma Järven suunnittelema Turun yliopiston hammaslääketieteen laitos Dentalia, joka on rakennettu vuonna 1965, on laitosarkkitehtuurin merkkiteos.

Kupittaan vanhan aseman rakennukset on jo suojeltu asemakaavalla.

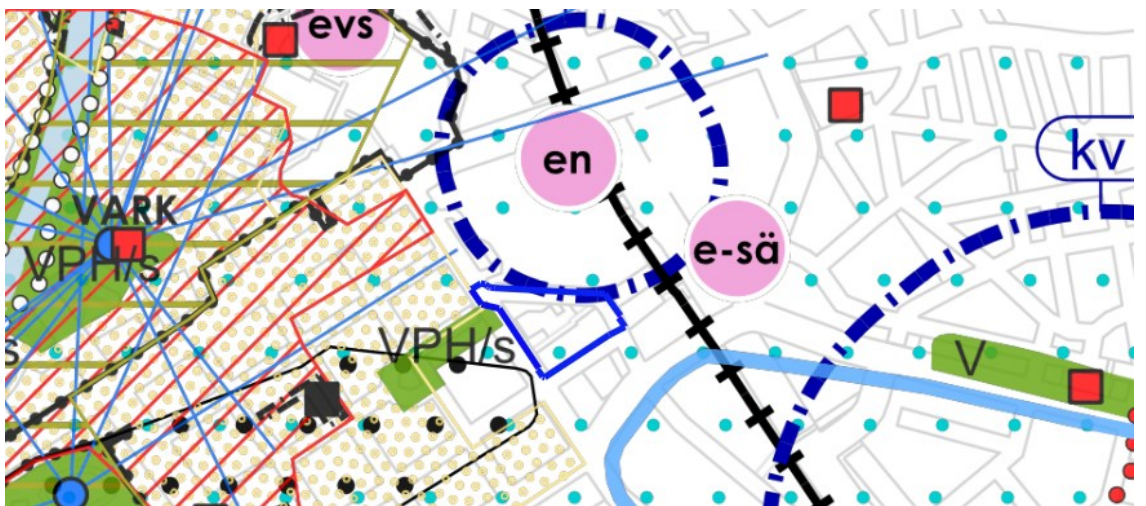
Sekä Sirkkalan kasarmi että Turun yliopistollinen keskussairaala ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY), joiden rakennusten suojelut on tutkittu asemakaavoissa. Kurjenkaivonkenttä on osa Sirkkalan kasarmin aluetta, mutta se on merkitty yleiskaavaan myös omana arvokkaana rakennetun ympäristön kokonaisuutenaan: Engelin kaavan mukaiselle Kurjenkaivonkentälle rakennettiin Vaivaistalo 1830-luvulla. Nykyinen puistoaukio on rakennettu muuttuneen korttelijaon mukaisesti. Kurjenkaivonkenttä on suunniteltu yhtä aikaa A-sairaalan kanssa ja korostaa sen kaupunkikuvallista vaikutusta.



Kuva 9. Ote yleiskaavan 2029 kartasta Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet

Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset -kartalla Kurjenkaivonkenttä on osoitettu merkinnällä VPH/s: historiallinen puistoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä mahdolliset arkeologiset arvot ja luontoarvot.

TYKS:n lämpökeskuksen konsultointivyöhykkeen raja sivuaa kaavamuutosaluetta.



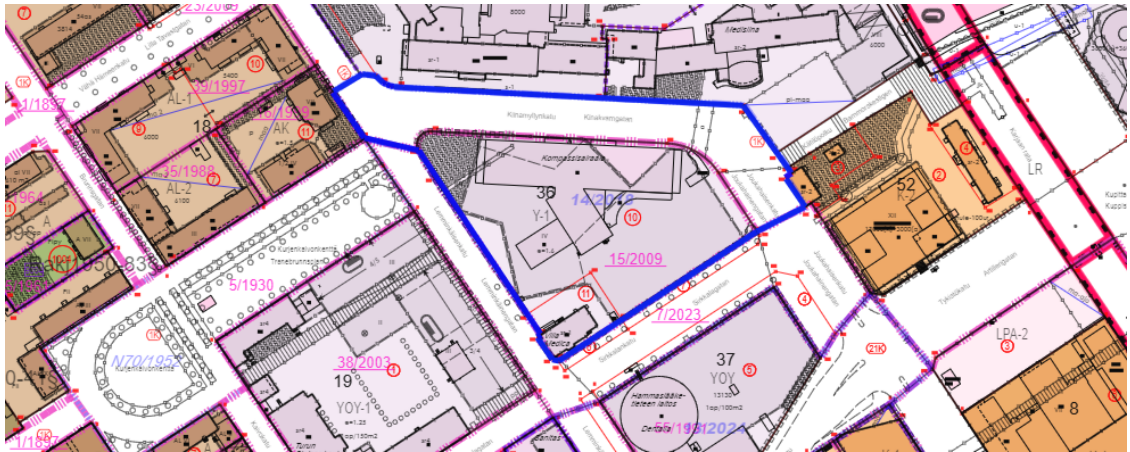
Kuva 10. Ote yleiskaavan 2029 kartoista Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset sekä Yhdyskuntateknikka

3.2.3 Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella ovat voimassa asemakaavat 34/2013 ja 15/2009.

Korttelissa 36 voimassa oleva asemakaava 15/2009 on tullut voimaan 30.4.2011. Katualueilla voimassa oleva asemakaava 34/2013 on tullut voimaan 1.8.2015.

Asemakaavassa korttelin 36 tontit ovat yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Tonttitehokkuus on 1,6. Rakennukset saavat olla korkeintaan nelikerroksisia. Korttelin koilliskulmassa on vesijohtoa varten varattu alueen osa. Villa Medica on suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutoksia, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivuja, ikkunoita tai yksityiskohtia tai vesikattoa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista. Asemakaavassa on myös osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas tukimuuri, joka tulee uudisrakentamisen yhteydessä varjella tai rakentaa tarpeellisilta osiltaan uudelleen.



Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alueelle on kaavaprosessin aikana tehty tonttijako, joka on tullut voimaan 10.1.2024.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 6.8.2024.

3.2.7 Selvitykset

Maaperätutkimus, Mikron kiinteistö turku. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 27.1.2016.

Kooste lentopintarajoituksista. CopterPoint 13.5.2017.

Raitioteiden aiheuttamat sähkömagneettiset kentät. Leena Korpinen, Elenhe Ky 11.6.2019.

Pohjavesiselvitys, P-sairaala, Turku. Ramboll 31.5.2021.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, P-sairaala, Sirkkalankatu 1a, Turku. Ramboll Finland Oy 9.9.2021.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, P-sairaala, Sirkkalankatu 1a, Turku. Ramboll Finland Oy 10.11.2022.

Meluselitys. Kiinamylynkadun asemakaavamuutos. WSP 12.9.2024.

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356 siirtymisestä Satama–Varissuo-raitiotien toteutussuunnitteluun.

Turun kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2020 § 150, että bussien runkolinjasto otetaan käyttöön 1.7.2025. Kiinamylynkatua kulkevat linjat siirtyvät päätöksen mukaisesti reitille

Kiinamylynkatu – Lemminkäisenkatu – Sirkkalankatu – Joukahaisenkatu. Sirkkalankadulla varaudutaan runkolinjojen kulkuun rakentamalla linjoille pysäkit, ja pysäkeillä varaudutaan kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti sähköbussihin, joiden mahdolliselle latausinfraalle tehdään tilavaraukset.

Satama–Varissuo -raitiotien reitti kulkee kaava-alueella Kiinamylyn- ja Joukahaisenkadulla. Sirkkalankadulla on kaavallinen tilavaraus bussien runkolinjojen tasauspysäkkien ja sähköbussien latausinfra sijoittamista varten. Bussien runkolinjasto otetaan käyttöön 1.7.2025. Sirkkalankadun äärellä olevien tonttien tulevien rakennustöiden vuoksi runkolinjastolle toteutetaan väliaikaiset tasauspysäkit Kiinamylynkadulle. Alueella edistetään laadukkaita kävelyn ja pyöräilyn reittejä.

Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheelle on myönnetty poikkeamispäätös vuonna 2020 ja sen rakennussuunnittelu on edennyt rinnan kaavamuutoksen valmistelun kanssa. Päätöksessä myönnettiin seuraavat poikkeamiset kaavasta (MRL 58 §):

- Asemakaavassa määritetyn rakennusalan rajan ylittäminen. Vähäinen osa rakennuksesta istutettavalla alueella.
- Asemakaavassa määritetystä kerrosluvusta poiketaan (sallittu IV, rakennetaan VI, ylimmässä kerroksessa iv-konehuone, tekniset tilat ja ulkoilupihat).
- Asemakaavassa arvokkaaksi osoitettu tukimuuri puretaan.
- Asemakaavassa on määritetty, että alueelle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Rakennuksen käyttötarkoitus on sairaala.
- Huoltosisäänajo on liittymäkieltoalueelta.
- Sirkkalankadun varteen esitetään sijoitettavaksi tilapäisesti (10 vuodeksi) maantasopysäköintiä eikä pääosaa autopaikoista näin ollen sijoiteta kellariin.

P-sairaalan 1. vaiheelle on myönnetty rakennuslupa (rakennus- ja lupalautakunta 13.10.2021 § 291). Päätös lainvoimainen 22.11.2021.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevan korttelin 37 asemakaavamuutos Lemminkäisenkatu 2 on tullut vireille keväällä 2024.

Kaupunginvaltuusto päätti 23.9.2024 § 290 hyväksyä psykiatrian uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman Turun kaupungin järjestämisvastuulla olevan Sairaalakoulun osalta, hyväksyä esitetyt kustannusarviohaarakat vuokrista ja siirtyä hankkeessa suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin, että kiinteistölle 853-1-36-4 (nykyinen kiinteistönumero 853-1-36-10) laaditaan Psykiatrian uudisrakentamisen mahdollistava kaava. Kaavamuutoksen teki Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä eli nykyinen Varsinais-Suomen hyvinvointialue maanomistajan (Turun kaupunki) valtuuttamana.

4.2 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 määritetty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkko Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteet Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueella

Kaupunginvaltuusto päätti 14.5.2018 § 91 Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavat periaatteet:

1. Turun Tiedepuisto on kaupunkiseudun merkittävin kehityskohde.
2. Turun Tiedepuiston kaupunkirakennetta monipuolistetaan kärkihankkeen tavoitteiden ohjaamalla tavalla. Ensisijaisena painopisteenä on työpaikkoihin ja osaamiseen perustuvan vetovoiman kasvu.
3. Turun Tiedepuiston kehittämällä tuetaan tunnin junan täysimääräistä hyötyä valtakunnallisen ja seudun kasvun hyväksi.
4. Turun Tiedepuistossa liikkuminen on fiksua.
5. Turun Tiedepuisto on hyvinvoinnin kaupunginosa.
6. Turun Tiedepuistossa investoidaan innovatiivisesti.
7. Turun Tiedepuiston julkinen kaupunkitila on korkeatasoista.
8. Turun Tiedepuistoa kehitetään yhteistyössä ja kumppanuuksin Triple Helix -toimintamallin mukaisesti, julkisen ja yksityisen sektorin sekä yliopisto- ja korkeakoulumaailman jatkuvalla yhteistyöllä.
9. Turun Tiedepuiston kehittäminen ohjelmoidaan kunnianhimoisesti ja isojen kokonaisuuksien kautta.
10. Tiedepuisto -kärkihankke ohjaa yleiskaavoitusta käynnissä olevalla yleiskaavakierroksella kaupunkikehityksen uudistumisen painopisteen sijoituksessa Itäharjun puolelle.

Kaupunginhallituksen Turun Tiedepuiston kärkihanketta koskevassa täytäntöönpanopäätöksessä 18.6.2018 § 265 määriteltiin toteuttamissuunnitelma. Kehittämisen kärkiteemat ovat: rohkean kokeileva innovaatio- ja osaamiskeskittymä, logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus, 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas, ja kestävästi kasvava kaupunginosa.

Asemakaavanmuutoksen muut tavoitteet

Tavoitteena on, että Varsinais-Suomen hyvinvointialueen vuokraamalle kiinteistölle laaditaan Psykiatrisen sairaalan 2. vaiheen ja sairaalakoulun uudisrakentamisen mahdollistava kaava. Kiinteä yhteys muuhun sairaalaan on toiminnan kannalta tarpeellinen. Tätä varten kaavoitetaan maanalainen yhteys Kiinamylynkadun alitse.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan Kiinamylynkadun ja Joukahaisenkadun luonnetta ja mitoitusta kävelijä- ja pyöräilijäystävällisen katutilan aikaansaamiseksi. Tutkitaan raitiotien mahdollistamista Kiinamylynkadulla. Kaduille osoitetaan riittävä tilavaraus raitiotielle ja muille kulkutavoille.

Psykiatrisen sairaalan maantasokerrokseen pyritään joukkoliikenteen pysäkkien yhteyteen sijoittamaan palveluita ja muuta kadun suuntaan avautuvaa, yleisölle avointa toimintaa. Tällä tavoitellaan toiminnoiltaan monipuolista elävää katutilaa. Tavoitteena on Psykiatrian kahvilan ja ravintolan ulkoterassin sijoittuminen kävelyreitit yhteyteen.

Tavoitteena on vaalia rakennetun kulttuuriympäristön arvoja aluetta täydennettäessä ja uudistettaessa.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Muutamista alkuperäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä tavoitteista on jouduttu kaavaa valmisteltaessa luopumaan.

Kaavaluonnosta tehtäessä on osoittautunut, ettei ole mahdollista integroida raitiotien edellyttämää sähkönsyöttöasemaa Psykiatrian rakennukseen. Myös viihtyisän ja vehreän diagonaalisen kävely-yhteyden kaavoittaminen Villa Medican ja psykiatrisen sairaalan väliin Sirkkalankadulta Lemminkäisenkadulle osoittautui mahdottomaksi.

Aloitteentekijän tavoitteet muuttuivat prosessin aikana ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue totesi, että kaavan on mahdollistettava enemmän vuodepaikkoja suuremmalle potilasmäärälle kuin suunnittelun alkaessa oli tavoitteena.

Jotta joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkien edellyttämä kaava saatiin tehtyä runkolinjaston edellyttämässä aikataulussa, Kiinamylynkadun kaava-aluetta pienennettiin vuoden 2023 alussa. Kaavasta irrotettiin siihen kuuluneet osat Sirkkalankatua, Lemminkäisenkatua, Joukahaisenkatua ja korttelia 37, joista muodostettiin Sirkkalankadun asemakaavamutoksen alue. Sirkkalankadun asemakaava on tullut voimaan 31.1.2024.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan Varsinais-Suomen hyvinvointialueen (Varha), 1.1.2023 saakka Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriin (VSSH) kuntayhtymä, aloitteesta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 20.4.2021 § 122.

4.4.2 Vireille tulo

Kaava kuulutettiin vireille 24.4.2021.

Ilmoitus vireille tulosta sekä 20.4.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 26.4.2021.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 27.5.2021 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin kolme mielipidettä. Yksi mielipide oli saatu jo vuonna 2019.

Mielipide 1:

Vuonna 2019 saadussa mielipiteessä Psykiatriselle sairaalalle hyvä sijainti olisi U-sairaalan tontti, joka on lähellä sairaalamäkeä. Kaavamuutosalue on ytimessä, kun ajatellaan Kupittaaan asemaa ja kaavailuja raitiotiestä ja muista alueen liikennejärjestelyistä. Tontille sopii paremmin dynaamisia uusia ajatuksia/ideoita kehittävä toiminta – tutkimus ja/tai yritykset – mahdollisesti nopeasti kehittyvään sairaalan toimintaan liittyvää. Tontille sopii uutta kehittävä toiminta, joka saattaa tuoda uusia innovatiivisia yrityksiä Turkuun.

Kaavoituksen vastine:

Kaupunginvaltuusto on 30.1.2017 § 11 päättänyt vuokrata ns. Mikron tontin sairaanhoidopiirille ensisijaisesti psykiatrisen sairaalan toteuttamista varten 31.12.2067 saakka. Kaupunginvaltuuston päätös ja siihen pohjautuvat sopimukset sitovat kaavoitusta.

Mielipide 2, Sirkkalankatu 1a:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipiteessä edellytetään Villa Medican tontin koon ja autopaikkojen määrän säilymistä ennallaan sekä sisäänkäyntien toimivuuden säilymistä Sirkkalankadun leventämisen yhteydessä. Tontti halutaan rajata aidoin ja portein.

Kaavoituksen vastine:

Villa Medican tonttia on jouduttu pienentämään Kiinamylynkadun asemakaavasta vuoden 2023 alussa erotetussa Sirkkalankadun asemakaavamuutoksessa, jotta saatiin riittävästi tilaa joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkeille. Villa Medican piha-alueille on myönnetty 5 vuoden tilapäinen rakennuslupa vuonna 2019. Em. rakennusluvassa on myönnetty poikkeus asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä ja todettu, että kyseessä on tilapäinen paikoitusalue viideksi vuodeksi. Tontin rajaaminen aidoin on rakennusjärjestyksen mukaan sallittua ja aitaamisen toteuttamistavasta on keskusteltu kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä.

Mielipide 3, Asukasyhdistys Kerttuli ry:

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat Asukasyhdistys Kerttuli ry:n mielestä oikeansuuntaisia ja jalankulku- ja pyöräilyliikenteen tarpeet huomioivia. Asukasyhdistys toivoo, että viherympäristö tulee säilyttää uudisrakentamisesta huolimatta mahdollisimman ennallaan ja tarvittaessa korvata uudisistutuksilla, jotta alueen vehreys säilyisi nykyisellään.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotuksessa osoitetaan eri tavoin istutettavia alueita. Kiinamylynkadun asemakaavamuutoksesta erotetussa Sirkkalankadun kaavamuutoksessa, joka on jo tullut voimaan, on osoitettu istutuksia katualueille.

Mielipide 4, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy (TESV) huomautti, että asemakaavaan tulee merkitä joh-toalue keskijännitekaapeleille.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutosaluetta on mielipiteen jättämisen jälkeen muutettu siten, että kyseinen kohta ei kuulu kaava-alueeseen. Esitetty kannanotto liitetään vireillä olevaan Dentalian asemakaavamuutokseen.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Turun Tiedepuiston masterplanissa esitettiin vuonna 2017 ajatus Kiinamylynkadun katulinjauksen siirtämisestä etelämmäksi. Uusi psykiatrinen sairaala sijoittuisi tuossa mallissa A-sairaalan eteen ja Kiinamylynkadusta tulisi uusien rakennusten välissä kulkeva joukkoliikenne- ja kävelykatu. Sirkkalankadun tilalla olisi puisto.



Kuva 12. Turun tiedepuiston masterplanissa esitetty kuva Kiinamylynkadun uudesta linjauksesta. Kuva: Lundén Architecture Company.

Kiinamylynkadun kaavamutosta valmisteltaessa tutkittiin masterplanin esittämän idean toimivuutta käytännössä. Suunnittelun lähtökohtina masterplanin lisäksi olivat alueen käyttäjien liikenteelliset tarpeet, joukkoliikenteen tarpeet, kaupungin liikennejärjestelmän toimivuus ja psykiatrisen sairaalan tarvitsema tila.

Hakijan konsultteina toimineet Arkkitehtiryhmä Reino Koivula Oy ja Ramboll tutkivat erilaisia sairaala- ja liikennevaihtoehtoja kaavoituksen ja liikennesuunnittelun ohjauksessa. Lopputuloksena todettiin, että Kiinamylynkadun uuden katulinjauksen pohjoispuolelle jäävä tila on liian pieni psykiatrisen sairaalan rakentamiseen. Lisäksi Sirkkalankadun poistaminen osoittautui liikenteellisesti mahdottomaksi, kun otetaan huomioon alueelle kohdistuvat liikenteelliset tarpeet. Kiinamylynkadun katutilasta olisi myös tullut erittäin leveä, mikä ei vastannut masterplanin tavoittelemaa ja esittämää viihtyisää kaupunkitilaa.

Päätettiin siis tutkia tarvittavien liikennemuotojen sijoittamista olemassa olevaan katuverkkoon ja psykiatrisen sairaalan sijoittamista ent. Mikron tontille.

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 § 23 kaavan luonnoskäsittelyssä palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että

- 1.3.2022 aloittavalta hyvinvointialueelta saadaan lausunto uuden sairaalan tilatarpeesta ja aikataulusta osana uuden organisaation palveluverkkosuunnittelua,
- kaavaa tulisi tarkastella katutason avoimemman tilankäytön kannalta, jotta se integroituisi paremmin Tiedepuiston alueen muuhun toimintaan, ja
- alueen vehreyttä tulisi pyrkiä lisäämään.

Palautusehdotuksen perustelut olivat:

Kaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriin

kanssa, mutta kun sairaanhoitopiiristä tulee jo 1.3.2022 alkaen osa hyvinvointialuetta, olisi hyvä kuulla myös uuden organisaation näkemyksiä psykiatristen palvelujen tilatarpeista tähän sijaintiin liittyen. Samalla voidaan vielä tarkastella kaavaa suhteessa Tiede- puiston suunnitelmiin ja alueen piha-alueisiin ja niiden vihreyteen.

4.4.6 Ensimmäisen luonnoskäsittelyn jälkeen saadut mielipiteet

Luonnoksen palautuksen jälkeen on saatu kolme mielipidettä. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen pyöräilyolosuhteisiin ja esitettiin kannanotto Villa Medican tontin järjestelyistä.

Mielipide 5, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on jättänyt 7.3.2022 kannanoton koskien SYK:n omistamaa kiinteistöä 853-1-37-4.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutosaluetta on mielipiteen jättämisen jälkeen muutettu siten, että kortteli 37 ei kuulu kaava-alueeseen. Kannanotossa esitettyihin seikkoihin on vastattu SYK:n Sirkkalankadun asemakaavamuutokseen jättämän kannanoton yhteydessä.

Mielipide 6:

24.8.2022 päivätty kannanotto keskittyy kaavamuutosalueen pyöräilyolosuhteisiin. Mielipiteen mukaan Kiinamylynkadulle tulisi suunnitella ja rakentaa laadukas pyörätie. Lisäksi Lemminkäisenkadun ylitys tulisi suunnitella hyvin, mahdollisesti pyörätien jatkeena.

Liikennesuunnittelun ja kaavoituksen vastine:

Kiinamylynkadulle suunnitellaan raitiotietä, jonka yhteydessä Kiinamylynkadulle ja Joukahaisenkadulle rakennettaisiin laadukkaat yksisuuntaiset pyörätiet. Myös Lemminkäisenkadulle ja Itäiselle Pitkädelle suunnitellaan uusia yksisuuntaisia pyöräteitä. Kiinamylynkadun ylittävän pyöräliikenteen asettaminen etuajo-oikeutetuksi heikentää joukkoliikenteen sujuvuutta eikä se paranna liikenneturvallisuutta. Yksisuuntaisten pyörätien myötä em. kadunylitys poistuu keskustan suuntaan kuljettaessa. Asemakaavoituksen yhteydessä ei ratkaista risteysten väistämissääntöjä vaan ne päätetään myöhemmin katusuunnittelun yhteydessä.

Mielipide 7, Sirkkalankatu 1a:

Villa Medican tontin omistajatahot jättivät uuden mielipiteen 26.9.2023. He eivät hyväksy tonttiliittymän siirtoa Lemminkäisenkadulle, koska uusi liittymä vaikeuttaisi pihan nykyisenlaista käyttöä. Heille tärkeitä ovat autopaikat. Liittymän siirto edellyttäisi myös roskaaitauksen siirtoa. Kriittinen asia on myös tontin kaventaminen Sirkkalankadun puolelta. Pitää tutkia tarkemmin vaikutukset rakennukseen. Piha on saatava aidata, jotteivat linja-autoja odottavat tuki sisäänkäyntiä. Kaavan valmistelussa ei ole mielipiteen jättäjien näkemyksen mukaan välitetty heidän kommentistaan. Heidän näkemyksensä mukaan muutos heikentää heidän rakennuksensa arvoa, jos heidän vaatimuksiaan kaavan yksityiskohdista ei oteta huomioon, ja tätä he eivät voi hyväksyä.

Liikennesuunnittelun ja kaavoituksen vastine:

Liikenne- ja katusuunnittelussa on tutkittu vaihtoehto, jossa tonttiliittymä voi säilyä Sirkkalankadulla runkolinjaston pysäkeistä huolimatta. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on vuonna 2024 yhdessä Villa Medican omistajien kanssa sovittu, että liittymä siirretään

Lemminkäisenkadulle. Piha-alueille on myönnetty tilapäinen rakennuslupa vuonna 2019. Kaavan valmistelun yhteydessä on vuonna 2024 päästy omistajien kanssa yhteiseen näkemykseen tontin autopaikkojen järjestämisestä. Tonttia on pienennetty Sirkkalankadun puolelta Sirkkalankadun kaavamuutoksessa. Katusuunnittelun yhteydessä on tutkittu kadun ja tontin rajan tulevia rakenteita ja järjestelyjä yksityiskohtaisesti. Pihan aitaaminen on mahdollista.

4.4.7 Varsinais-Suomen hyvinvointialueen lausunto

Varsinais-Suomen hyvinvointialueelta saatiin pyydetty lausunto (Varsinais-Suomen hyvinvointialueen aluehallitus 20.6.2023 § 254), jonka mukaan:

Psykiatrian toimialueen toiminnallinen suunnitelma ja tarveselvitys valmistuivat 2019. Tarveselvityksen mukaan Mikron tontille oli tarkoitus rakentaa noin 42.000 brm² kokoinen uudisrakennus, johon lähes koko psykiatrian toiminta olisi sijoittunut.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hanke jaettiin kahteen vaiheeseen. Ensimmäinen vaihe toteutetaan nykyiseen asemakaavaan myönnetyllä poikkeamisluvalla. 1-vaiheen rakennustyöt (20 390 brm²) valmistuvat elokuun lopussa 2024. Toisen vaiheen toteuttaminen vaatii kaavamuutoksen.

Hyvinvointialue on syksyn 2022 ja kevään 2023 aikana teettänyt ulkopuolisen selvityksen psykiatrian 2-vaiheen toiminnallisesta suunnitelmasta hyvinvointialueen näkökulmasta huomioiden perustason mielenterveyspalvelut. Oleellisin muutos aikaisempaan nähden on vuodeosastojen potilaspaikkamäärän kasvaminen 154 vuodepaikasta 177 vuodepaikkaan.

Nyt kaavoituksen alla olevaan toisen vaiheen rakennusmassaan on tarkoitus sijoittaa psykiatrian toiminnan loput vuodeosastopaikat (74 ss), sitä tukeva avohoito ja toiminnan tarvitsemat tukipalvelutilat.

Hyvinvointialueen näkemyksen mukaan kaikki kaavaluonnoksessa uudisrakennuksen käyttöön suunniteltu rakennusoikeus tarvitaan jatkossa psykiatrian käyttöön lisääntyneen vuodepaikkamäärän takia. Erytisen tärkeää on psykiatrian vuodeosastotoiminnan keskittäminen yhteen paikkaan. Avohoitotoiminnan sijoittamisesta vuodeosastotoiminnan yhteyteen saadaan psykiatrian näkökulmasta suurempaa synergiaetua kuin sairaalakoulun sijoittumisesta uudisrakennukseen. Sairaalakoulun sijoituspaikaksi esitetään A-sairaalan C-siipeä tai sairaalamäellä olevaa rakennusta 10.

Psykiatrian hankkeen tavoitteena on alun alkaen stigman vähentäminen. Toisen vaiheen yhteyteen on suunniteltu rakennusta ja ympäristöä palveleva avoin ravintola, jossa on myös pieni ulkoalue. Ko. alueelle on tarkoitus suunnitella muuta avoimempaa tilaa. Lisäksi Kiinamylynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmaan syntyvän aukion käyttöä on ideoitu kaavoituksen kanssa käydyissä keskusteluissa. Hyvinvointialue pitää alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä tärkeänä.

Hyvinvointialue toivoo kaavamuutoksen pikaista eteenpäinviemistä, jotta hankkeen toisen vaiheen eteenpäinviemistä voidaan lähteä suunnittelemaan.

4.4.8 Toinen luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.4.2024 § 115 hyväksyä 29.2.2024 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen Kiinamylynkatu pohjaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaavaehdotuksen laadinnassa pyritään arkkitehtonisin

keinoin pienentämään uudisrakennuksen luomaa korkeus- ja massavaikutelmaa. Massoittelussa tulee pyrkiä rakennusten keventämiseen ylimpien kerrosten sisäänvedolla ja massojen rytmittämällä muin keinoin kuin vain julkisivuväriä muuttamalla.

Maantasokerroksien arkkitehtonisesti erilaisella käsittelyllä on muodostettava aktiivinen jalustaosa rakennukselle. 8-kerroksisen rakennuksen maantasokerroksen toiminnot tulee järjestää siten, että kadun varresta tulee toiminnallisesti monipuolinen ja kutsuva. Kadunvarressa tulee olla useita sisäänvedettyjä sisäänkäyntejä ravintola- ja liiketiloihin. Näyteikkunallisia liiketiloja tulee olla vähintään 70 % katujulkisivun pituudesta. Keveyttä voidaan toteuttaa myös esimerkiksi pilari-, holvi- tai vastaavin ratkaisuin.

Rakennukselta edellytetään erittäin korkeaa arkkitehtonista laatua. Julkisivujen on oltava harmoniset. Rakennusmateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja aikaa kestäviä. Sisäpihaa ympäröivien rakennusten julkisivujen ja rakennusosien tulee muodostaa rauhallinen ja harmoninen kokonaisuus sairaalaan saapuville. Ulkoilutilojen luonteeseen ja laatuun on panostettava kaikin mahdollisin keinoin. Kasvillisuutta tulee istuttaa kaikkialle missä se on mahdollista.

Lautakunnan 9.4.2024 edellyttämät lisäykset ovat mukana kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä.

4.4.9 Lausunnot

25.9.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Digita Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 14.10.-12.11.2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus



Kuva 13. Havainnekuva etelästä. Kuva: Arkkitehtiryhmä Reino Koivula ja Arco.

Alueen korttelirakenne tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Kiinamylynkadulle ja Joukahaisenkadulle varaudutaan rakentamaan raitiotielinja, joka on osa keskustaa ja Varissuota yhdistävää joukkoliikenteen laatukäytävää. Tämän vuoksi korttelia joudutaan pienentämään sen itäreunalta.

Korttelin 26 tontti 13 on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä palvelujen korttelialueeksi. Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun kulmassa sijaitseva suojeltu Villa Medica voi siten säilyä nykyisessä käytössään. Tontin ajoneuvoliittymä osoitetaan kaavassa Lemminkäisenkadulle.

Korttelin 36 tontti 12 on osoitettu sairaalatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös sairaalakoulun tilat. Psykiatrisen sairaalan ja sairaalakoulun kokonaisuuden muodostavat Kiinamylynkadun, Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun varsille sijoittuvat rakennusmassat, joita korttelin sisäosan massat yhdistävät. Kiinamylynkadun puoleisessa massassa on kuusi kerrosta, Sirkkalankadun puoleisessa kahdeksan kerrosta ja Lemminkäisenkadun puoleisessa viisi kerrosta. Sairaalatoiminnan vaatimusten takia kerroskorkeus on tavanomaista suurempi eli 4,2 metriä. Kiinamylynkadun alitse osoitetaan maanalainen yhteys, joka mahdollistaa toiminnan vaatiman kiinteän yhteyden toteuttamisen muuhun sairaalaan.

Rakennusmassojen väleihin jää pihatiloja, joista itäinen toimii sisääntulopihana sairaalan ja sairaalakoulun saatto- ja noutoliikenteelle. Toinen pääsisäänkäynti avautuu Sirkkalankadulle ja on ainoastaan jalankulkijoiden käytettävissä. Läntinen sisäpiha on varattu huolto- ja ambulanssiliikenteelle. Eteläinen sisäpiha avautuu Villa Medican suuntaan ja on istutettu.

Tontilla 13, Kiinamylynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmauksessa on katuaukiolle/torille varattu alueen osa. Nimistötoimikunnassa 27.8.2024 sille annettiin nimi Kiinamylynkulma. Aukiolle tulee suunnitella julkinen luonne ja se on sovitettava pintamateriaalein Kiinamylynkadun ja Lemminkäisenkadun toteutukseen. Aukiolle tulee istuttaa pensaita ja suurikokoiseksi kasvavia puita. Kiinamylynkadulle on kaavassa osoitettu istutettavaksi puurivi.

Potilaiden ja sairaalakoulun oppilaiden ulkoilutiloina käytetään parvekkeita ja kattopihoja.

Korttelin kivijalkaan varattavat, kadun suuntaan avautuvat liike- ja ravintolatilat sijoittuvat Joukahaisenkadun ja Lemminkäisenkadun äärelle eli joukkoliikenteen pysäkkien viereen.

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 2,024 ha.

YS-1 -korttelialueelle on osoitettu 37 000 k-m² rakennusoikeutta pääasiassa sairaalatoimintaa palvelevien rakennusten ja sairaalakoulun rakentamista varten. Rakennusoikeudesta tulee rakentaa 200 k-m² liiketilaksi ja 550 k-m² ravintolatilaksi ensimmäiseen kerrokseen. Alueella saa rakentaa viherkattoisia katoksia rakennusalaan ja rakennusoikeutta ylittäen.

Alueelle sijoittuu 177 vuodepaikkaa ja arviolta 950 työpaikkaa.

K-1 -korttelialueella on liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten ja yksityisten palvelujen rakennusoikeutta 415 k-m², joka vastaa suojellun Villa Medican 1. kerroksen alaa. Villa Medican ullakolle saa suojelumääräykset huomioon ottaen rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa rakennusoikeutta ylittäen. Ullakon käyttöön ottaminen ei kuitenkaan saa aiheuttaa muutoksia rakennuksen muotoon.

YS-korttelialueen autopaikat sijoittuvat sairaalarakennuksen alle lukuun ottamatta sisäpihalla olevia saatto- ja noutoliikenteen paikkoja sekä huoltopihalla tarvittavia autopaikkoja. K-korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka/ liike- ja toimistotilan 140 k-m².

Muodostuvan kaupunkiympäristön laadullisten tavoitteiden saavuttamiseksi ja piha-alueiden viihtyisyyden varmistamiseksi kaavassa on määräyksiä ja merkintöjä istutuksista ja istutettavista alueista.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu toteuttaa yleiskaavaa 2029 ja Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavia periaatteita. Kaavamääräyksillä edistetään viihtyisän ja käveltyvän kaupunkiympäristön toteutumista kivijalkapalveluineen, mikä on olennaista Tiedepuiston porttina toimivalla alueella. Kaavamääräykset tähtäävät julkisen kaupunkitilan korkeatasoisuuteen.

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu Kiinamylynkadun ja Joukahaisenkadun luonnetta ja mitoitusta kävelijä- ja pyöräilijäystävällisen katutilan aikaansaamiseksi. Kiinamylynkatu ja Joukahaisenkatu ovat osa keskustasta Varissuolle suunniteltua joukkoliikenteen laatukäytävää, joten katutilan suunnittelussa on huomioitu raitiotien rakentaminen.

Ratkaisut tukevat kestäviin kulkutapoihin tukeutuvaa elämäntapaa. Alue liittyy laadukkailla joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja keskustan palveluihin. Toiminnoiltaan monipuolisen, elävän katutilan luomiseksi kaava edellyttää kadun suuntaan avautuvaa, yleisölle avointa toimintaa. Sirkkalankadulle suunniteltujen runkolinjaston pysäkkien ja kaava-alueelle suunnitellun raitiotien pysäkin yhteyteen sijoittuu kivijalkapalveluja.

Turun Tiedepuiston kärkihankkeen kymmenestä ohjaavasta periaatteesta toteutuu kaavan vaikutuksesta mm. alueen kaupunkielämän monipuolistaminen, jonka yhteydessä on erityisesti mainittu varautuminen sairaalatoimintojen tarpeisiin. Kaava osoittaa psykiatriselle sairaalalle toiminnan kannalta tärkeän kiinteän yhteyden muuhun sairaalaan Kiinamylynkadun alitse. Kaavassa esitetty rakentaminen sijoittuu yleiskaavassa 2029 esitetyn TYKS:n lämpökeskuksen konsultointivyöhykkeen rajan ulkopuolelle.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen muuttunut asiantuntijanäkemyksistä tarvittavista vuodepaikoista on kaavaprosessin aikana kasvattanut Sirkkalankadun äärelle sijoittuvan rakennusmassan kerroslukua. Tilaohjelmaan lisätyt tilat on täytynyt sijoittaa Sirkkalankadun äärellä olevaan rakennukseen, koska psykiatrisen sairaalan 1. vaihe on ollut vuonna 2020 myönnetyn poikkeamispäätöksen perusteella jo rakenteilla kaavaa valmisteltaessa ja koska Lemminkäisenkadun äärelle sijoittuva rakennus on rungoltaan liian kapea vuodeosastojen sijoittamiseen.

Alkuperäisten suunnitelmien mukaan Sirkkalankadun äärellä oleva rakennus olisi ollut saman korkuinen kuin Kiinamyllynkadun varren rakennus ja näitä massoja korttelin sisäosassa yhdistävä rakennuksen osa. Sen sijaan, että rakennuskokonaisuus olisi pääasiassa 6-kerroksinen, nousee Sirkkalankadun äärellä oleva rakennus kahdeksan kerroksen korkeuteen.

Rakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon vaaditaan kiinnittämään erityistä huomiota. Rakennusmateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja aikaa kestäviä. Maantasokerroksien arkkitehtonisella käsittelyllä on muodostettava aktiivinen jalustaosa rakennukselle, mikä on olennaista jalankulkijan kokemukselle. 8-kerroksisen rakennuksen maantasokerroksen toiminnot tulee järjestää siten, että kadun varresta tulee toiminnallisesti monipuolinen ja kutsuva.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja vaalimiseksi aluetta täydennettäessä ja uudistettaessa kaava edellyttää, että 8-kerroksisen rakennuksen julkisivujen suunnittelussa on otettava huomioon K-1 -korttelialueella oleva suojeltu rakennus ja sen mittakaava. Lisäksi uudisrakennuksien luomaa korkeus- ja massavaikutelmaa tulee pienentää arkkitehtonisin keinoin. Keinoina tulee käyttää ylimpien kerrosten sisäänvetoa ja massojen rytmittämistä.

Psykiatrisen sairaalan tontille Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmaukseen sijoittuu aukio, jonka kautta kuljetaan mm. yhdelle Lemminkäisenkadun varressa olevan rakennuksen sisäänkäynneistä. Aukio on samassa tasossa katujen risteyksen kanssa ja esteetön yhteys aukiolle tulee risteyksestä. Lähempänä katujen varsilla olevia rakennuksia aukiolta voidaan nousta kaduille portaita pitkin. Aukio tarjoaa ohikulkijoille pysähtymispaikan ja sille on tavoitteena istuttaa puita ja pensaita, mikä tuo vehreyttä ja viihtyisyyttä tiiviisti rakentuvalla alueella. Psykiatrisen sairaalan potilaiden ulko-oleskelu sijoittuu kattopihoille ja parvekkeille.

K-1 -korttelialueelle on osoitettu istutettavia alueen osia, jotta suojellun rakennuksen tontti laadultaan vastaisi suojellun rakennuksen arvoa. Tähän on pyritty myös tontin ja katujen välisen raja-alueen suunnittelulla, jota on tehty katusuunnitteluvaiheessa tontin omistajien ja kaupungin yhteistyönä. Joulukuussa 2019 K-1 -korttelialueen muodostavalle tontille on myönnetty piha-alueiden tilapäinen rakennuslupa, jossa tontille on mahdollistettu 20 autopaikkaa. Tämän vuoksi tontti on hyvin täynnä autopaikkoja. Kaavavalmistelun yhteydessä on vuonna 2024 yhdessä Villa Medican omistajien kanssa päästy pysäköinnin järjestämisen suhteen ratkaisuun, joka turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja nykyistä paremmin.

Muodostuvan kaupunkiympäristön ja piha-alueiden vehreyden ja viihtyisyyden varmistamiseksi kaavaan lisättiin määräyksiä istutuksista. Molemmilla korttelialueilla ne osat pihvoja, joita ei käytetä huolto- tai kulkuväylinä, tulee istuttaa. Istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet tulee esittää pihasuunnitelmassa. Kaupunkikuvallisista syistä istutuksia määriteltiin myös karttamerkinnöin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YS-1

Sairaalatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös sairaalakoulun tilat. Kaavassa on osoitettu Joukahaisenkadun ja Sirkkalankadun suuntaan rakennettavien liike- ja ravintolatilojen vähimmäismäärät, jotka sisältyvät asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen.

YS-korttelialueelle saa rakentaa viherkattoisia katoksia rakennusala ja rakennusoikeutta ylittäen. Kiinamylynkadun alittava tunneli saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

K-1

Liike- ja toimistorakennusten sekä palvelujen korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa asu- mista.

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Alueen liikennejärjestelyt perustuvat nykyiseen katuverkkoon.

Kiinamylynkatu ja Joukahaisenkatu ovat osa yleiskaavassa 2029 osoitettua pyöräilyn pääverkostoa.

Kiinamylynkatu on osa keskusta-Varissuo joukkoliikenteen laatukäytävää. Raitiotiepysäkin sijoittamisen mahdollistamisen vuoksi Kiinamylynkadun ja Joukahaisenkadun katu- aluetta on tarpeen laajentaa länteen, mikä pienentää nykyistä tonttia 10.

Kaava-alueeseen kuuluu 7082 m² Kiinamylynkadun ja Joukahaisenkadun katualueita. Kaavalla muodostuu katualuetta 109 m².

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Uudisrakennuksien julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot ovat meluselvityksen mukaan suhteellisen pieniä. Raitiotieliikenteen kaarrekirkunnasta julkisivuille kohdistuu 79 dB enimmäisäänitaso, jonka perusteella on annettu äänitasoerovaatimus 34 dB Kiinamylynkadun äärellä olevan rakennusmassan koilliskulman julkisivuille.

YS-1 -korttelialueelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Joukahaisenkadun ja Sirkkalankadun kulmaukseen.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia voi verrata esim. nykytilanteeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan. Koska psykiatrisen sairaalan 1. vaihe on jo rakentunut, tarkastellaan tässä vaikutuksia verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen.

Kiinamylynkadun asemakaavanmuutos on vaikutukseltaan merkittävä. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava, että asemakaava on osa laajempaa kaupunkirakenteen muutosta Tiedepuiston alueella. Kiinamylynkadun asemakaavan muutoksessa vaikutusten arvioinnissa korostuvat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, palvelujen tarjontaan ja liikenteen järjestämiseen.

5.6.2 Luonnonympäristö

Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä louhittiin tontin koillis-
massa näkyvissä ollut avokallio.

Ennen psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamista tontilla havaittiin rohtokoirankieltä. Rohtokoirankieli (*Cynoglossum officinale*) on erittäin uhanalaiseksi luokiteltu vanhan kulttuurin seuralaiskasvi. Sitä ei pystytty rakentamisen yhteydessä säilyttämään, joten kaava edellyttää, että sitä tulee kaupungin ympäristönsuojelun ohjauksessa istuttaa YS-1 -korttelialueelle rakennusten aurinkoisille seinustoille.

Uudisrakennus tulee pienentämään pohjaveden imeytymisaluetta, mutta sen vaikutus pohjaveteen yleensä on vähäinen. Rakentaminen ei alenna pohjavettä jo havaittujen alimpien pohjavesitasojen alapuolelle. Näin ollen rakentaminen ei vaikuta nykyisiin rakennuksiin, katuihin tai putkijohtoihin.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä joukkoliikenteen laatuikäväien varrella. Suunnitelma tukeutuu nykyiseen katuverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Kiinamyllynkadun ja Joukahaisenkadun muutos on osa yleiskaavaan merkityn joukkoliikenteen laatuikäväien toteutusta. Alueen korttelirakenteeseen toteutuu yhtenäisenä jatkuva pyöräilyn pääverkosto, mikä tukee liikkumismuodoltaan kestäväää arkielämää. Liikennemuotojen ja kaupunkirakenteen kehittämisellä edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta.

Kaupunkikuva

Rakentamisen korkeus ja tehokkuus alueella kasvaa. Uuden rakentamisen mittakaava liittyy Kiinamyllynkadun puolella A-sairaalan mittakaavaan ja Sirkkalankadun puolella uusien sairaalarakennusten ja Kupittaaan vanhan aseman tontin 12-kerroksisen asuinkonaisuuden korkeampaan mittakaavaan. Uudisrakentamisen luomaa korkeus- ja massavaikutelmaa pienennetään arkkitehtonisin keinoin eli ylimpien kerrosten sisäänvedolla ja massojen rytmittämisellä muulla tavoin kuin ainoastaan julkisivuväriä muuttamalla.

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi paikallista kaupunkikuvaa. Kaavamääräysten mukaisesti uudisrakentamisen arkkitehtuuri on erittäin korkealaatuisia, rakentamisen toteutus korkeatasoista ja rakennusmateriaalit korkealaatuisia ja aikaa kestäviä. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Maantasokerroksien arkkitehtonisesti erilaisella käsittelyllä muodostetaan aktiivinen ja lustaosa rakennukselle. Erityisesti Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan maantasokerroksen toiminnot järjestetään siten, että kadun varresta tulee toiminnallisesti monipuolinen ja kutsuva. Katutilasta ja kaupunkikuvasta tulee elävä, kun kadunvarressa on useita sisäänvedettyjä sisäänkäyntejä näyteikkunallisiin ravintola- ja liiketiloihin.

Suojellun Villa Medican viereen rakennetaan sitä mittakaavaltaan suurempi sairaalarakennus. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseksi 8-kerroksisen rakennuksen julkisivujen suunnittelussa otetaan huomioon Villa Medica ja sen mittakaava.

Villa Medican tontilla on puin ja pensain istutettavaa aluetta Sirkkalankadun varrella, jotta rakennuksen lähiympäristö muodostuu suojellulle rakennukselle sopivaksi. Psykiatrisen sairaalan tontin puin ja pensain istutettava alue puolestaan erottaa uudisrakenta-

misen Villa Medican tontin pysäköintialueesta. Pysäköintialue jaetaan istutuksin pienempiin osiin ja se rajataan istutuksin myös Lemminkäisenkadun suuntaan. Vehreyden myötä Villa Medican tontti on viihtyisämpi kuin vuonna 2019 myönnetyn tilapäisen rakennusluvan mahdollistamat pihajärjestelyt.

Koko kaava-alueella ne osat pihvoja, joita ei käytetä huolto- tai kulkuväylinä, istutetaan. Istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet tulee esittää pihasuunnitelmassa. Psykiatrisen sairaalan tontille saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen viherkattoisia katoksia, jotka osaltaan lisäävät viihtyisyyttä. Tontin tiivyyden takia pöytätilaiden ulko-oleskelutiloja sijoitetaan psykiatrisen sairaalan rakennusten katoille ja parvekkeille. Ulkoilutilojen luonteeseen ja laatuun panostetaan erityisesti.

Kiinamylynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmaukseen sijoittuva aukio, jolla on pensaita ja suurikokoiseksi kasvavia puita, tarjoaa ohikulkijoille levähdyspaikan muutoin tiiviisti rakennetulla alueella. Aukion luonne on julkinen ja se on sovitettu pintamateriaalein Kiinamylynkadun ja Lemminkäisenkadun toteutukseen. Aukio jatkaa Kurjenkaivonkentän muodostamaa vehreää kaupunkitilaa A-sairaalan eteen.

Kiinamylynkadun varteen istutetaan pylväsmäisiä puita, koska sinne ei mahdu latvuksiltaan yhtä laajoja puita kuin aiemmat olivat, mikä johtuu suunnitellun raitiotien tilantarpeesta.

5.6.4 Työpaikat ja palvelut

Kaavamuuotos mahdollistaa hoidon laadun parantamisen, kun psykiatrisen sairaala tuodaan somaattisen hoidon äärelle ja sairaaloiden välille rakennetaan maanalainen yhteys. Samalla mahdollistetaan sairaalakoulun sijoittuminen lähelle oppilaita. Psykiatrieseen sairaalaan sijoittuu 177 vuodepaikkaa ja arviolta 950 työpaikkaa. Sairaalakouluun sijoittuu koko psykiatrian opetus, yhteensä noin 65–90 oppilasta, ja henkilökuntaa on keskimäärin päivän aikana paikalla n. 30 henkilöä.

Lisäksi psykiatrisen sairaalan kivijalkaan sijoittuu kaikille avoimia ravintola- ja liiketiloja, ja viereiselle tontille suojeltuun rakennukseen toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Uudet joukkoliikennepalvelut parantavat alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta.

5.6.5 Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla. Kupittaa on liikenteen solmupiste, jossa eri kulkutavat yhdistyvät ja mahdollistavat matkaketjut. Kupittaaan rautatieasema sijaitsee noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Kaava-alue mahdollistaa osaltaan yleiskaava 2029 mukaisen liikennejärjestelmän kehittämisen ja suunnitellun raitiotien. Joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkien ja suunnitellun raitiotiepysäkin myötä alueesta muodostuu vilkas pysäkkialue.

Alueelle toteutetaan laadukkaat olosuhteet pyöräilylle ja kävelyille.

Psykiatrisen sairaalan rakentaminen edellyttää, että osa Sirkkalankadusta on rakentamisen ajan työmaan käytössä. Tämän vuoksi joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkejä ei voida toteuttaa Sirkkalankadulle ennen kuin katualue vapautuu rakennustyömaakäytöstä. Väliaikaisten runkolinjastopysäkkien suunnitellaan sijoittuvan Kiinamylynkadulle.

5.6.6 Tekninen huolto

Kiinamylynkadulla on psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä suunniteltu ja toteutettu tarvittavia johtosiirtoja vuonna 2022. Siirroissa on otettu huomioon raitiotielinjan mahdollinen rakentaminen.

Villa Medica on aiemmin liittynyt viemäriverkkoon vuosina 2018–19 puretun Mikron rakennuksen kautta. Kaavamuutosta seuraavan rakentamisvaiheen yhteydessä selvitetään uutta viemärijärjestelyä Villa Medican osalta.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Uudisrakennuksien julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot ovat tehdyn meluselvityksen mukaan suhteellisen pieniä. Raitiotieliikenteen kaarrekierruskunnasta julkisivuille kohdistuu 79 dB enimmäisäänitaso, jonka perusteella on annettu äänita-soero vaatimus 34 dB Kiinamylynkadun äärellä olevan rakennusmassan koilliskulman julkisivuille.

Toimenpidealueen maaperä puhdistettiin Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimen antaman päätöksen edellyttämään tasoon. Lisäksi alueen maaperä kaivettiin kunnostustyön jälkeen lähes kokonaisuudessaan kallioon asti. Maaperän puhdistamisen osalta ei tarvetta jatkotoimenpiteille ole.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella toimenpidealueen rajalle, Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskattuun seinämään, jäi haitta-ainepitoisuuksiltaan Vna 214/2007 ylemmät ohjearvot ylittäviä maamassoja. Näytteessä todetut pitoisuudet tulee huomioida, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä ja ohjearvot ylittävät maamassat ohjata asianmukaiseen vastaanottoipaikkaan. Seinämän alueelle tullaan asentamaan huomioverkko tulevien rakennustöiden täyttöjen yhteydessä.

5.6.8 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyyteen uusien rakennusten rakentamisen, esirakentamisen ja infran rakentamisen hiilipäästöjen kautta. Kaava kuitenkin mahdollistaa paremmat joukkoliikenteen palvelut. Mahdollinen ratikka samoin kuin kaava-alueen viereen sijoittuva joukkoliikenteen runkolinjasto vähentävät yksityisautoilua alueen suuriin työpaikkoihin ja Kupittaaan asemalle. Lisäksi kaavassa parannetaan pyöräilyn olosuhteita. Kaiken kaikkiaan kyseessä on joukkoliikenteen ja pyöräilyn olosuhteiden merkittävä parannus. Sairaaloiminnan aiheuttamaa liikennettä vähentää se, että psykiatriseen sairaalaan toteutetaan maanalainen yhteys sairaalan muihin rakennuksiin.

Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat hiiltä varastoivan viherrakenteen määrän väheneminen ja yksipuolistuminen. Suuria puita on hävinnyt ja häviää kaavan mukaisen käytön toteutuessa. Uusia puita kuitenkin pyritään kaavan ohjaamana istuttamaan niihin paikkoihin, missä se on mahdollista.

Ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta olennaista hulevettä imeyttävää pinta-alaa poistuu, mutta alueelle istutetaan uusia puita, jotka auttavat vedenkierron muutosten hallinnassa. Lisäksi kannattaa huomata, että uudisrakennus tulee pienentämään pohjaveden imeytysaluetta, mutta sen vaikutus pohjaveteen yleensä on vähäinen.

Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritteilyohjeita. Haastavasti selvitettäviksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemat määrälliset laskenta-arviot rakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytettävissä ajantasaista ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Villa Medican viemäröinnin järjestämisen tapa on ratkaistava jatkosuunnittelussa.

Psykiatrisen sairaalan rakentaminen kiinni tontin rajoihin edellyttää, että osa viereisistä alueista on rakentamisen ajan työmaan käytössä.

Joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkejä ei voida toteuttaa Sirkkalankadulle ennen kuin katualue vapautuu rakennustyömaakäytöstä. Väliaikaisten runkolinjastopysäkkien suunnitellaan sijoittuvan Kiinamylynkadulle.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella toimenpidealueen rajalle, Lemminkäisenka- dun vastaiseen luiskattuun seinämään, jäi haitta-ainepitoisuuksiltaan ylemmät ohjearvot ylittäviä maamassoja. Näytteessä todetut pitoisuudet tulee huomioida, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä ja ohjearvot ylittävät maamassat ohjata asianmukaiseen vas- taanottoipaikkaan. Seinämän alueelle tullaan asentamaan huomioverkko tulevien raken- nusten täyttäjien yhteydessä.

Turussa 25. päivänä syyskuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo