

VÄNRIKINKATU 3
Selostus

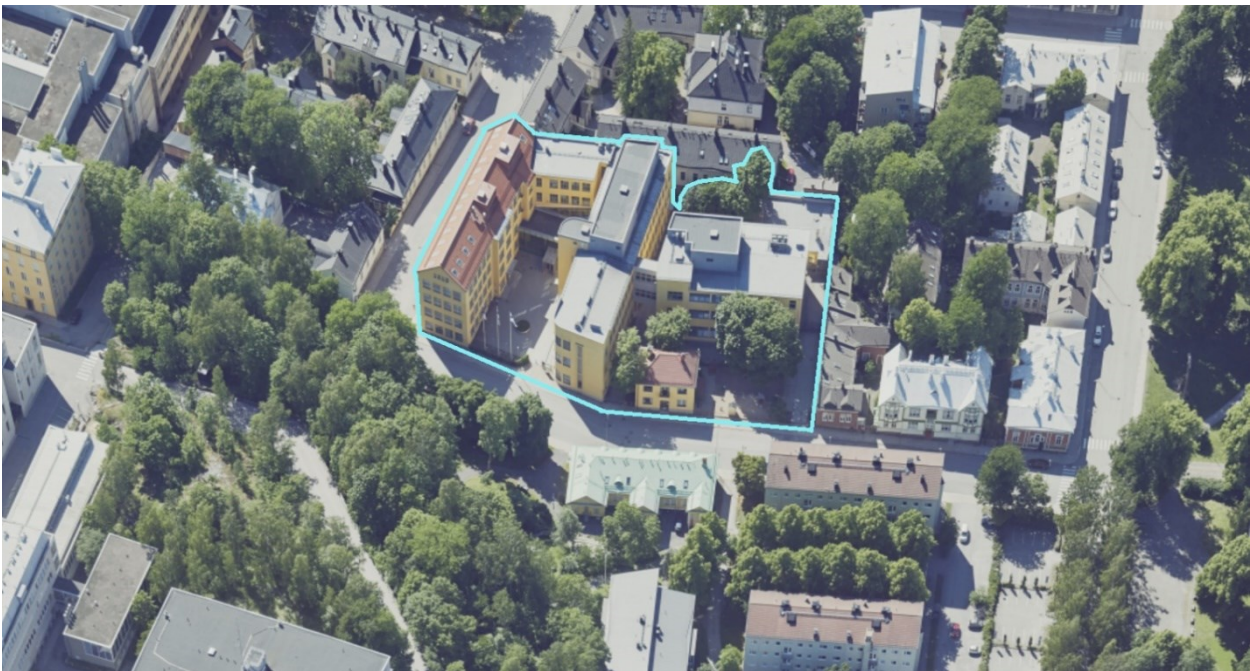
Diariinnumero: 14220-2022
Asemakaavatunnus: 10/2024

Asemakaavanmuutos

4.10.2024

Kaupunginosa: I

Osoite: Vänrinkatu 3



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	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.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.3 Yleiskaava.....	10
3.2.4 Asemakaava	10
3.2.5 Vanhankaupungin visio	11
3.2.6 Rakennusjärjestys	11
3.2.7 Pohjakartta	11
3.2.8 Selvitykset.....	11
3.3 Maankäyttösopimus	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	14
4.4.1 Käynnistäminen.....	14
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Lausunnot	15
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	15
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	15
4.4.7 Ehdotuskäsittely	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	17
5.2 Aluevaraukset	17
5.2.1 Korttelialueet	17
5.2.2 Tekninen huolto.....	17
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	17
5.3.1 Vihertehokkuus.....	17
5.4 Kaavan vaikutukset	17
5.4.1 Yleistä	17

5.4.2	Luonnonympäristö.....	17
5.4.3	Rakennettu ympäristö.....	18
5.4.4	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	18
5.4.5	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
5.4.6	Liikenne.....	18
5.4.7	Tekninen huolto.....	18
5.4.8	Ympäristön häiriötekijät	18
5.4.9	Ilmastovaikutukset.....	18
5.4.10	Yhdyskuntatalous	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.2	Toteuttamisen seuranta.....	20

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 4. päivänä lokakuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Vänrikinkatu 3 (10/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	29 (osa)	29 (del)
Tontti:	5	5

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

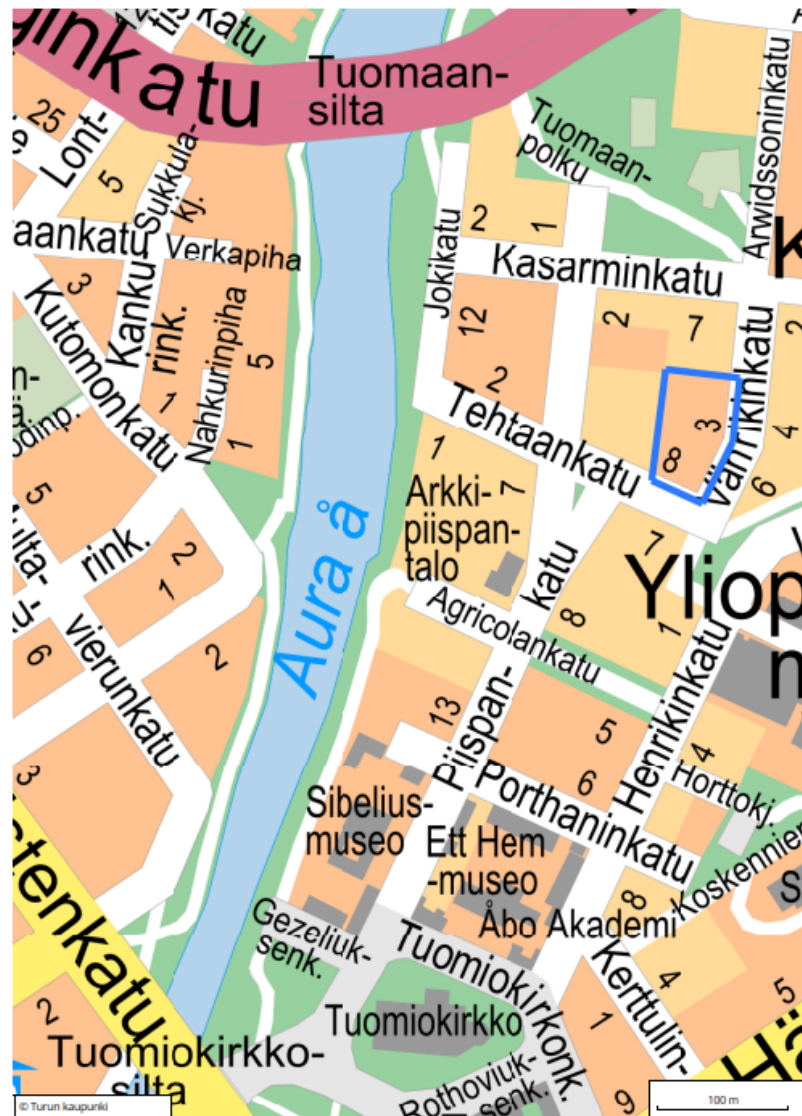
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan I kaupunginosaan korttelin 29 tontille 5 osoitteessa Vänrikinkatu 3. Tontti rajautuu Tehtaankatuun, Vänrikinkatuun ja saman korttelin asuintontteihin. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.4.2024
2. Asemakaavakartta 4.10.2024
3. Tilastolomake 4.10.2024
4. Ilmastovaikutusten arviointi 12.8.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	16.04.2024 § 136
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	25.04.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	27.04.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla	28.10 – 26.11.2024
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.10 – 26.11.2024
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan nykyisin opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontin kehittämistä asuinpainotteisemmaksi nykyiset rakennukset ja ympäristö säilyttäen. Alueelle sijoittuisi arviolta 50–80 asukasta ja poistuu arviolta 100 työpaikkaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Muutostyöt voivat alkaa heti, kun kaava on tullut voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4661 m².

Muutosalueella sijaitsee Åbo Akademin opetus- ja tutkimustiloja sekä yksityinen päiväkotikoti. Suunnittelualue on osa Turun keskustan ruutukorttelialuetta ja ns. Piispankadun aluetta.

Muutosalue rajautuu Tehtaankatuun etelässä ja Vänrikinkatuun idässä.

Ympäröivillä tonteilla on pääosin 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun matalaa puutalorakentamista, joiden tyyli on yhtenäistä. Lisäksi alueella on muutama 1950-luvun kerrostalo. Muutosalueen tiiliset entiset tehdasrakennukset erottuvat alueen muusta rakentamisesta.

Piispankatua ympäröivillä alueilla on niukasti liiketiloja, ja alue on pääosin asumiskäytössä. Tontin itäpuolella sijaitsee Kasarminrinteen puisto, jonka takaa löytyy Yliopistonmäen kampusalue korkeakoulurakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole varsinaisia luonnontilaisia alueita, vaan se on pääosin rakennettua tai kivetettyä maanpintaa. Tontin Vänrikinkadun puoleiselta sivulta on puurivistö pienellä maanvaraisella pinnalla. Tontin takaosassa on matala rinne puilla ja pensailta.

Muutosalue on ennestään rakennettua ympäristöä, jonka merkittävät luontoarvot ovat suureksi kasvaneet istutetut puut. Tontilla sijaitsee noin 140 m² verran maanvaraista istutusala. Tonttia vastapäätä sijaitsee Kasarminrinteen puisto.

Pääosa tontin maanpinnasta on nupukiveä ja tontin hulevedet ohjataan Vänrikinkadun ja Tehtaankadun hulevesiviemäreitä pitkin Aurajokeen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue on tiivistä rakentamista Piispankadun alueella ja se erottuu ympäröivistä pientalovaltaisista kortteleista.

Turun Museokeskus on arvottanut tontin historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Tontin rakennukset on pystytetty viidessä vaiheessa vuosina 1939–65 Asa Radio Oy:lle. Tehdas toimi kiinteistössä vuosina 1940–1974, jonka jälkeen rakennukset siirtyivät Åbo Akademin opetuskäyttöön. Rakennusten peruskorjaukset tehtiin vuosina 1976–77 ja 2005.

Vanhin tehdasrakennus on rakennettu arkkitehti Thor Lagerroosin vuonna 1939 laatimien piirustusten mukaan. Sen 1. ja 3. kerroksessa sijaitsivat radiotehtaan tuotantotilat ja 2. kerroksessa toimistot. Käyttötarkoitus näkyi rakennuksen julkisivun ikkunajaoissa; tehdassalin "nauhaikkunat" muodostivat 16 ruutuun asetuista suurista aukoista ja toimistohuoneet saivat valonsa 2-osasisen ikkunoiden kautta. Tämä hierarkia hävisi 1976–1977 tehdyssä peruskorjauksessa. Vuonna 2010 valmistuneessa peruskorjauksessa rakennettiin uusi lasinen pääsisäänkäynti.

Nykyinen päiväkotiki, Vänrikinkadun varrella, on saman ikäinen vanhan tehdassiiven kanssa (piirustukset Vilho Lindberg 1939). Se oli alun perin johtajan asunto. Nykyiseen käyttöön se peruskorjattiin 1976.

Asa-tehtaan Tehtaankadun puoleinen vinkkelin muotoinen rakennus on pystytetty kahdessa vaiheessa Hugo Purilan vuosina 1942–28 laatimien piirustusten mukaan. Vänrikinkadun suuntainen pihalla oleva rakennusosa on rakennettu vuosina 1963–65 (suunnittelija Hugo Purila). Silloin rakennettiin myös yhdyskäytävä vanhaan tehdasrakennukseen.

Tontilla sijaitsee lisäksi vuonna 1891 rakennettu valimo, joka on lukuisten muutostöiden myötä muutettu autotalliksi. Sen uusin peruskorjaus on vuodelta 1962.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä Åbo Akademiin opetus- ja tutkimustiloja, jotka ovat pääosin siirtymässä muihin tiloihin. Nykyinen opiskelijaravintola ollaan sulkemassa. Tontilla vuokralla toimiva päiväkotiki jatkaa toimintaansa joko tontilla tai lähialueella.

Tontilla ei tällä hetkellä ole asukkaita. Lähimmät palvelut löytyvät Hämeenkadulta noin 500 m etäisyydeltä.

3.1.6 Liikenne

Tontti rajautuu Vänrikinkatuun ja Tehtaankatuun, jotka ovat vähäisesti liikennöityjä katuja. Katutilat ovat tyypillisiä ruutukaava-alueen katutiloja, kaksisuuntaisilla ajoväylillä, kadunvarsipysäköinnillä sekä jalkakäytävillä molemmin puolin. Pääosa liikenteestä on kevyttä pyöräliikennettä ja jalankulkua Yliopistonmäeltä. Piispankatua ympäröivillä alueilla on runsaasti autopaikkoja, mutta niistä kilpailevat alueen asukkaat ja yliopistoilla työskentelevät. Tilanne on parantunut etätyöskentelyn lisääntyä.

Entistä opiskelijaruokalaa huollettiin vuoden 1965 rakennuksen länsipuoleiselta pihalta. Samalla pihalla sijaitsee jätekatokset, jonne kulkevat jäteautot.

3.1.7 Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee valmiiden yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Tontilla epäillään maan pilaantuneisuutta teollisuushistorian vuoksi.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat: *Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

3.2.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavanmuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue on merkitty myös kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Ote maakuntakaavasta näkyy kuvassa 2.

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella tulee edistää maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittämällä.

Suunnittelumääräyksen mukaan kulttuuriympäristön kannalta tärkeillä alueilla maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmiin ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä.



Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alue on merkitty ohuella sinisellä viivalla Helsinki-Turku valtatie eteläpuolelle. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

10.8.2024 voimaan tulleessa Turun yleiskaavassa 2029 alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja alue on osa Turun innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puuta tontin muihin osiin tai yleisille alueille. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Tontti on lisäksi luokiteltu arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi ja rakennushistoriallisesti arvokkaaksi rakennuksiksi.



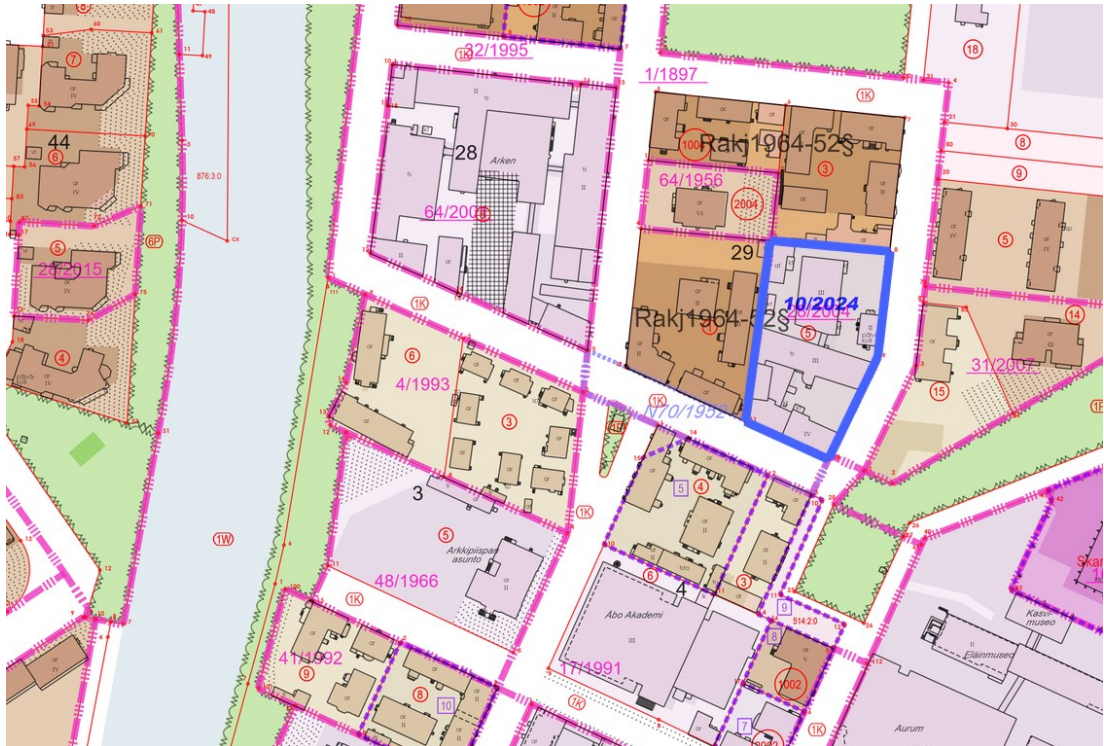
Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 28/2004 on tullut voimaan 8.1.2005. Asemakaavassa alue on osoitettu korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YOY-1/s). Alueella sallitaan sijoitettavaksi pääkäyttötarkoitukseltaan poiketen sitä palvelevaa tuotantotoimintaa ja päiväkotia. Piha-alueelle on määritelty alue leikki- ja oleskelualueeksi.

Alueelle on vaadittu toteutettavaksi 2 autopaikkaa liikuntaesteisille sekä vähintään 115 kpl polkupyöräpaikkoja.

Tontin vanhimmat rakennukset, kaksi tehdassiipeä ja entinen johtajan asunto, on määrätty suojelluksi merkinnöillä sr-3. Nykyinen asemakaava näytetään kuvassa 4.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.5 Vanhankaupungin visio

Alueelle on laadittu visiotyypinen Turun historiallisen keskustan ja yliopistojen alueen kehittämissuunnitelma. Suunnitelman ajatuksena on, että kampuskaupunki kasvaa toiminnalliseksi osaksi kaupungin keskustaa ja Yliopistonmäen ympäristön vanhoihin rakennuksiin suositellaan sijoitettavaksi kulttuuritoimintaa, palveluita, toimistotilaa ja asuimista.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 12.9.2024.

3.2.8 Selvitykset

Rakennushistoriallinen selvitys

Korttelin rakennukset rakennettiin radiotehtaan laajennustarpeiden mukaan eri vuosikymmenillä ja jokainen rakennus ilmentää ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria ja yksityiskohtia. Rakennukset edustavat sotien ajan ja jälleenrakennuskauden teollisuusarkkitehtuuria ja ovat samalla muistuma merkittävästä Turussa toimineesta radio- ja televisiotehtaasta.

Rakennusten suhde kaupunkikuvaan on säilynyt lähes muuttumattomana koko niiden olemassaolon ajan. Tontin rakennukset rakennettiin vaiheittain, mutta niiden valmistuttua suhde ympäristöön on säilynyt.

1970-luvulla tehtaan muutettua pois, rakennuksille löytyi uusi käyttötarkoitus. Tehtaan vanhat tuotantorakennukset ovat toimineet Åbo Akademin kirjasto- ja opetuskäytössä jo lähes 50 vuotta.

Vuoden 2010 peruskorjauksessa palautettiin 1970-luvulla tehtyjä muutoksia alkuperäiseen asuunsa. 2010 rakennettiin myös uusia, täydentäviä elementtejä alkuperäistä kokonaisuutta kunnioittaen. Samalla syntyi myös uusia säilyttämisen arvoisia tiloja. Näin ollen tontin rakennuksissa on arvokkaita kerrostumia usealta eri aikakaudelta.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Turun kaupunki laatii asemakaavanmuutoksen Åbo Akademin säätiön aloitteesta.

Aloitteessa esitettiin, että nykyiselle korkeakoulutoimintaa palvelevalle korttelialueelle sallittaisiin myös asuintoimintojen sijoittaminen. Aloitteen liitteenä esitettiin suunnitelma, jossa tontille sijoitettaisiin opiskelija-asuntoja, korkeakoulun auditorio, toimistotiloja ja asumisen tukitiloja.

4.2 Osalliset

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osalliseksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualan ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry / Piispankatu ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Åbo Akademis Studentkår.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) / Ympäristö ja luonnonvarat.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavanmuutoksella tavoitellaan asumisen mahdollistamista nykyisiin opetustiloihin, koska pääosa yliopistotiloista on siirtymässä muihin kiinteistöihin. Rakennuksiin halutaan asumista ja opetusta yhdistävä ratkaisu, ja samalla alueen vanha miljöö halutaan säilyttää.

Suunniteltujen muutostöiden tulee sopia arvokkaaseen kaupunkiympäristöön. Tontilla olevien puiden säilymiseen tulee pyrkiä ja istuttaa uusia mahdollisesti kaadettujen tilalle.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Viranomaisten aloituskokouksessa nostettiin tarve tutkia maiden pilaantuneisuus ja 1965-vuoden lisäsiiven suojeluarvot. Opetustoimi nosti esille, että autopaikkoja tulisi välttää sijoittamasta päiväkodin leikkipaikan vierestä.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Tavoitteena olevan asumisen lisäksi maanomistaja haluaa mahdollistaa muutosalueella väliaikaisen majoittaminen esimerkiksi yliopiston vieraileville tutkijoille. Näin ollen kaavalla mahdollistetaan myös liiketoiminta tontilla.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 16.04.2024 § 136.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 16.4.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 25.4.2024. Kaava kuulutettiin vireille 27.4.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 31.5.2024 mennessä. Näitä saatiin 3 kappaletta.

Mielipide 1, asukas Piispankadulta:

En kannata tontin muutosta opiskelija-asumiseksi, sillä heistä syntyy melua, joka on jo nyt alueella ongelma. Lisäksi työmaa aiheuttaa melua ja tärinää.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus ymmärtää asukkaiden huolet melusta. Uudessa käytössään nykyisten opiskelijoiden toimista syntyvät äänet suunnittelualueella siirtyvät päiväajasta aamu- ja iltapäinnoitsemiseksi uusien asukkaiden myötä. Yliopistorakennusten lähetyvillä kuitenkin väistämättä kulkee opiskelijoita.

Rakentamisesta syntyy myös väistämättä melua. Kaupungin ja tontin pitkän aikavälin elävyyden ja turvallisuuden kannalta ei ole perusteltua jättää muutoksia tekemättä lyhyen aikavälin meluhaitan vuoksi.

Alueella on 30 km/h nopeusrajoitus, joka vähentää rekoista syntyvää melua ja tärinää.

Mielipide 2, taloyhtiö Vänrikinkadulta:

Miten alueella huomioidaan pysäköinti, kun kiinteistö muutetaan asuinkäyttöön? Toivomme lisäksi, ettei kiinteistöön tule ulkoisia muutoksia, lisärakentamista tai purkutöitä.

Toivomme, että saneerauksen aikana huomioimaan melutason sekä aamu- että iltapäivä aikana.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoituksessa tunnistettiin pysäköinti kaavahankkeen vaikeimmiksi ratkaistaviksi ongelmiksi. Opiskelijat ovat vähemmän autoa käyttävä asukasryhmä moneen muuhun asukasryhmään verrattuna. Tämän vuoksi Vänrikinkatu 3. kaava tarjoaa helpotusta autopaikoitukseen, jos tontille tulee opiskelija-asumista tai palveluasumista. Tontille mahtuu pienin muutoksin kuusi (6) autopaikkaa ja merkittävin muutoksin noin 31 autopaikkaa.

Kolme neljästä suunnittelualueen rakennuksista on suojeltuja, joten niiden julkisivuja ei saa muuttaa tai itse rakennuksia purkaa. Vuoden 1965 lisäsiipeä ei ole suojeltu, mutta kaikista luvanvaraisista toimista pyydetään museoviranomaisen lausunto. Turun kaupunki tavoittelee, että kaikki rakennukset säilyvät tontilla, ja lisäsiiven ulkoasua muokataan harkiten ja hyvällä maulla ympäristö huomioiden.

Turku vaatii, että melutaso pysyy hyväksyttävällä tasolla rakennustöiden aikana. Melutasoja valvoo Turun ympäristönsuojelun yksikkö, jolle voi tehdä meluilmoituksen.

Mielipide 3, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavamuuotosalueen keskiosan rakennukseen on sijoitettu jakelumuuntamo, joka palvelee kaavamuuotosalueen ja lähialueen sähkönjakelusta. Lisäksi kaavamuuotosalueelle on sijoitettu kaapeleita. Edellä mainitut muuntamo ja kaapelit on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijainneillaan. Muuntamon kulkureitti on säilytettävä ennallaan ja huoltokäynnit kuorma-autolla on mahdollistettava jatkossakin. Kaapeleiden uusiminen sekä lisääminen nykyiselle sijainnille tontin matkalle on mahdollistettava jatkossakin.

Kaavamuuotosalueen keskiosaan sijoitetulle muuntamolle on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan muu-alue. Merkintä on säilytettävä asemakaavassa jatkossakin.

Kaavoituksen vastine:

Kaavassa säilytetään muuntamon merkintä ja alue. Kaapeleiden kulkureitin kohdalle ei saa rakentaa.

4.4.4 Lausunnot

4.10.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Digita Oy:ltä, Museopalveluilta, Telia Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.10–26.11.2024.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotus perustuu maanomistajan laatimaan tontinkäyttösuunnitelmaan. Kaavoituksessa suunnitelmaa tutkittiin pysäköinnin ja teknisten ratkaisujen osalta.

Vuoden 1965 lisäsiiven suojelua on tutkittu. Tämä nähtiin kuitenkin heikentävän asumisen laatua. Vaihtoehtoisissa tarkasteluissa tutkittiin myös viherkattojen ja aurinkokehäimien asettamista rakennuksiin sekä erilaisia pysäköinnin mahduttamisen ratkaisuja.

Ehdotuksen perusratkaisussa nykyiset suojelumerkinnot ja rakennusmassat pidetään samanlaisina kuin vuoden 2005 kaavassa. Leikkialueen kokoa kasvatetaan hieman, jotta puurivistö säilyy varmemmin. Takapihalle piirretyn katoksen alue poistetaan, jotta tilalle saadaan pysäköintipaikkoja. Lisäksi sr-3 kaavamerkintä muutettiin kaavateknisestä syistä sr-1-nimiseksi.

Kaavoitusprosessin aikana kaavoitus ja maanomistaja kävivät keskusteluja siitä, voiko kaava sallia myös vapaarahoitteisen asumisen ja liiketoiminnan tontilla. Maanomistaja teki suunnitelmat, joilla osoitettiin, että vapaarahoitteisen asumisen mukanaan tuomien autopaikkavaatimusten toteuttaminen on mahdollista.

4.4.7 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutoksen myötä rakentamisen määrä pysyy samana suhteessa voimassa olevaan kaavaan.

Kaavanmuutoksen myötä suojelutilanne pysyy nykyisenä, eli kaikki muut rakennukset ovat suojeltu lukuun ottamatta vuoden 1965 tehdassipeä. Sen rakennusala pysyy samana ja sille sallitaan enimmillään kolmikerroksinen rakennus.

Alueelle sijoittuu alustavan arvion mukaan noin 50–80 uutta asukasta. Työpaikkojen määrä vähenee nykyisestä noin 120 työpaikasta 20 työpaikkaan.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Alue muutetaan AL-1/s-korttelialueeksi, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen estämättä korkeakoulutoimintaa ja päiväkotia. Liiketilojen ja toimistojen käyttö ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa asumiselle.

5.2.2 Tekninen huolto

Kaavakarttaan on jätetty voimassa olevan kaavan mukaiset sähkönjakelun vaatimat tilavaraukset muuntamolle.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.3.1 Vihertehokkuus

Kaava-alueelle osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta, kun tontilla uudisrakennetaan.

Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan.

Kaavoitus on tehnyt korttelialueen koetarkastelun siniviherkertoimella asemakaavaprosessin aikana. Korttelialueilla viherkertoimen tulee uudisrakennettaessa olla vähintään 0,8 nojaten Turun kaupungin rakennusjärjestykseen (1.2.2024). Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin uudisrakennuksen toteutussuunnitteluvaiheessa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on nykytilanne, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan alue jatkaa toimintaansa korkeakoulutoimintojen korttelialueena.

5.4.2 Luonnonympäristö

Kaavaan tulee merkintä siitä, että rakentamaton maa-ala tulee säilyttää vettä läpäisevänä. Tontilla olevat isot puut määrätään säilytettäväksi.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutoksen myötä alueen ilme ei muutu merkittävästi. Vuoden 1965 tehdassiiveen on alustavien suunnitelmien mukaan suunniteltu ranskalaiset parvekkeet, mutta muiden rakennusten julkisivut ovat suojeltuja. Kaavamääräysten mukaan rakentamisen tulee huomioida Piispankadun ympäristön arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus julkisivujen jäsentelyn, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen suhteen.

Kaava mahdollistaa myös vuoden 1965 tehdassiiven purkamisen ja uudisrakentamisen. Tässä tilanteessa uudisrakentamisen on sopeuduttava alueen historialliseen kaupunkikuvaan ja viherkertoimen myötä muutosalueelle tulee lisää viherrakenteita.

Vaikutuksia ei havaittu liikenteen järjestämisessä. Pihalle on mahdollista toteuttaa uusia autopaikkoja.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueelta poistuu muutoksen myötä runsaasti korkeakoulun toimistotilaa. Muutosalueelle tulee liiketoimintaa ja asuntoja.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Alue sijoittuu kävelymatkan päähän Turun ydinkeskustasta, ja etäisyys Kupittaan rautatieasemalle on myös lyhyt. Alue on Yliopistonmäen vieressä.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavanmuutoksen suurin muutos on alueen aktiivisen ajan laajentuminen. Päiväpainotteisen korkeakoulutoiminnan lisäksi alueelle tulee asumista, joka on aamu- ja ilta-painotteisempaa.

5.4.6 Liikenne

Tontille tulevat autopaikat tulevat joko pihalle vuoden 1965 lisäsiiven länsipuolelle tai itse rakennuksen maatasokerrokseen. Jätehuollon reitit pysyvät samoina.

Kaavaa varten ei rakenneta uusia liittymiä, katuja tai muuteta merkittävästi liikennejärjestelyjä.

5.4.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa kaavoitus ei tunnistanut tarvetta teknisten verkkojen täydentämiselle.

5.4.8 Ympäristön häiriötekijät

Tehdastoiminnan myötä tontilla epäillään olevan pilaantuneita maita. Jos alueella tehdään kaivuutöitä, maa-aineksen laatua täytyy silmämääräisesti arvioida.

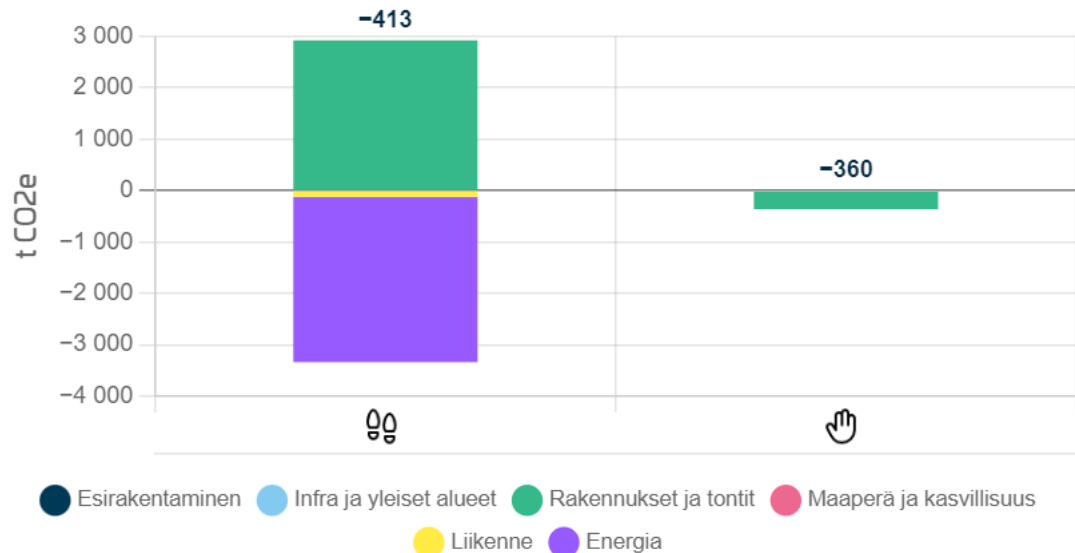
5.4.9 Ilmastovaikutukset

Myönteiset vaikutukset

Alue sijaitsee valmiissa kaupunkirakenteessa lähellä keskustaa ja yliopistoja. Tällöin kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa uusien asuntojen saamiseksi Turkuun. Lisäksi tontin asukkaat pääsevät helposti kouluun ja keskustaan vähentäen näin moottoriajoneuvojen käyttöä.

Suojelumerkintöjen myötä suurinta osaa tontin rakennuksista ei pureta, vaan niihin sioutuneet hiilidioksidipäästöt pysyvät yhä tallessa. Myönteiset rakenteiden säästämisestä johtuvat vaikutukset nostavat hankkeen juuri ja juuri positiiviseksi laskettuna Turun kaupungin käyttämällä vähähiilisuuden arviointimenetelmällä. Laskelma tehtiin 5.6.2024 Sitowisen Planect-ohjelmistolla (versio 1.0). Tulosten yhteenveto näkyy kuvassa 5.

Tulosten yhteenveto



Kuva 5. Planect-ohjelmiston hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskelmat. Suurempi negatiivinen luku jalanjäljessä osoittaa, että korjausrakentamisen päästöt ovat pienemmät ja samalla rakennuksen tulevien vuosikymmenten energiakulutus laskee.

Kielteiset vaikutukset

Maankäytön muutos johtaa saneeraustöihin tontilla. Sisätilojen muokkaaminen ja tontilla mahdollisesti tapahtuva uudisrakentaminen tuottavat päästöjä, vaikkakin vähemmän kuin täysi uudisrakentaminen. Vanhat rakennukset eivät ole kaikkein energiatehokkaimpia ja suojelumääräysten myötä kaikki energiaremonttivaihtoehdot eivät ole käytettävissä. Haastavasti selvitettäväksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot rakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tontti on myös tiiviisti rakennettu, joten sinne on vaikeaa tuoda lisää vehreyttä.

Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Lisäksi kortteleille tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla.

5.4.10 Yhdyskuntatalous

Rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun tasapainoista kehittämistä.

Kun asukasmäärä lisääntyy, aiheutuu kunnallisten palvelujen (opetus-, sosiaali-, terveys-, nuoriso-, kulttuuri- ja liikuntatoimi) toiminnasta menoja, mutta vastavuoroisesti asukkaat maksavat ansiotuloveroja. Kunnallisten palvelujen menojen ja ansiotuloverojen suhdetta ei pysty kiinteistökohtaisesti etukäteen arvioimaan. Lisääntyvä asukasmäärä kaupunkialueella vilkastuttaa alueen elinkeinoelämää.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on tullut voimaan.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Jos maata kaivetaan suunnittelualueella, maarakennustöiden yhteydessä tulee seurata ja tarkkailla mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Uudisrakennettaessa alueella tulee noudattaa viherkerrointa. Rakennusvaiheessa tulee myös varmistaa, että melutaso pysyy hyväksyttävällä tasolla ja ettei rakentaminen aiheuta haittaa vieressä olevien puutalojen perustuksiin. Rakennusvalvonta valvoo rakennuslupiin liittyvät seikat.

Turussa 4. päivänä lokakuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson