

PATRIANPUISTO
Selostus

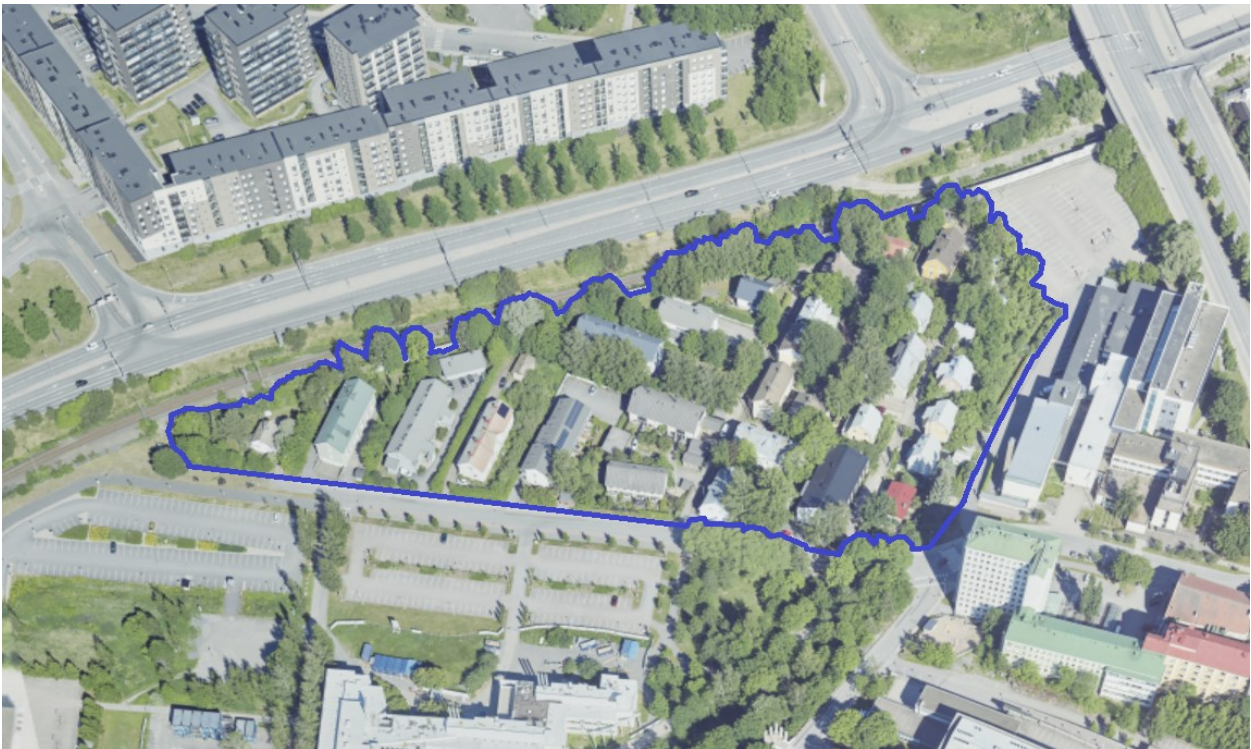
Diarinumero: 12227-2013
Asemakaavatunnus: 11/2018

Asemakaavanmuutos

13.3.2025

Kaupunginosa: Nummi

Osoite: Parkinkatu, Patriankatu, Vatselankatu 7-17 (parittomat)



© 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.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.3 Yleiskaava.....	10
3.2.4 Asemakaava	11
3.2.5 Rakennusjärjestys	12
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	12
3.2.7 Pohjakartta	12
3.2.8 Selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Osalliset	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	15
4.4.2 Käynnistäminen.....	16
4.4.3 Vireille tulo.....	16
4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen.....	16
4.4.5 Myöhemmät mielipiteet ja kuulemiset	17
4.4.6 Lausunnot	17
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	17
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	17
4.4.9 Ehdotuskäsittely	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	18
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	19
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	19
5.3.4 Tekninen huolto.....	19
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.4.1 Vihertehokkuus.....	19
5.4.2 Ääneneristävyys.....	20

5.5 Kaavan vaikutukset	20
5.5.1 Yleistä	20
5.5.2 Luonnonympäristö	20
5.5.3 Rakennettu ympäristö	20
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	20
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	20
5.5.6 Liikenne	21
5.5.7 Tekninen huolto	21
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	21
5.5.9 Ilmastovaikutukset	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	25

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä maaliskuuta 2025 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa **Patrianpuisto (11/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Korttelit:	1, 102, 103, 104 1002, 2002	1, 102, 103, 104 1002, 2002
Kadut:	Parkinkatu Patriankatu	Barkgatan Patriagatan
Virkistysalue:	Patrianpuisto	Patriaparken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001 I	I
Korttelit:	46 (osa), 54	46 (del), 54
Kadut:	Parkinkatu Patriankatu	Barkgatan Patriagatan

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

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

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Nummen kaupunginosan kortteleihin 1, 102, 103, 104, 1002 ja 2002. Alue sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta itään. Muutosalue rajautuu lännestä Vatselankatuun, idästä Helsinki-Turku kaksoisraiteeseen ja etelästä Kauppakorkeakoulun tonttiin. Suunnittelualan rajausta esitetään kuvassa 1.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.1.2019
2. Asemakaavakartta 13.3.2025
3. Tilastolomake 13.3.2025
4. Vuorovaikutusraportti 13.3.2025
5. Ilmastovaikutusten arviointi 11.9.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	15.1.2019 § 18
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	1.2.2019
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	23.2.2019
Kaavaehdotus lausunnoilla	31.3.-29.4.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	31.3.-29.4.2025
Kaupunkiympäristölautakunnan / Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on liittää Patrianpuisto sitä tosiallisesti käyttäviin kiinteistöihin, päivittää osittain vanhentuneiden asemakaavojen rakennusoikeudet ja ympäristön suojeleminen. Lisäksi asemakaavan katualue kavennetaan Patriankadun kohdalla vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle osoitetaan 1517 k-m² uutta rakennusoikeutta ja yksi uusi rakennusala. Rakennusoikeus jakautuu pääosin pieninä lisäyksinä usealle pientalotontille, mutta myös kahtena isompana tonttikohtaisena lisäyksenä. Suojeltua rakennusala tulee alueelle 3885 k-m², joka on 36,5 % kaavanmuutosalueen kokonaisrakennusala (10 670 k-m²) uuden rakennusoikeuden osoittamisen jälkeen.

Alueelle sijoittuu enimmillään 32 uutta asukasta nykyisten noin 200 asukkaan lisäksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan astuttua voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on 2,551 ha.

Asemakaavanmuutosalue on monimuotoinen omakotitaloista ja kaksikerroksisista rivitalo- ja pienkerrostaloista vuosien 1925 ja 2018 välillä rakentunut asuinalue. Alueella on käynnissä yksi pientalon rakennushanke. Alueen läpi kulkee Patrianpuiston virkistysalue, jonka alla kulkee vesihuollon putkistoa.

Patriankadun molemmin puolin rakennukset ovat rakentuneet pääosin ennen alueen nykyisiä voimassa olevia asemakaavoja, pääosin 1920-luvulla. Parkinkadun pohjoispuolella rakennuskanta on 1920–70-luvuilta, ja osa rakennuksista on korvattu uusilla rakennuksilla 1980- ja 2000-luvuilla.

Muutosalueen länsi- ja eteläpuolella on Turun yliopiston kampusaluetta. Itäpuolella meluesteen takana on Salo-Turku-kaksoisraide sekä nelikaistainen Helsinginkatu. Suunnittelualan ainoa Nummen kaupunginosan pala Helsinginkadun länsipuolella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen rakentamattomat osat ovat tyypillistä rehevää pientalopihaa. Alueen läpi menee puistoalue, joka on nykytilanteessa käytännössä joutomaata. Alueen merkittävät luontoarvot koostuvat isoista puista ja istutuksista. Alueella sijaitsee noin 1,807 ha (n. 71 %) verran maanvaraista rakentamatonta aluetta. Geologisen tutkimuskeskuksen mukaan alueen maaperä on kokonaisuudessaan täytemaata. Vanhoille savisille peltoille on tuotu rakennusaikana täytemaata 1920-luvulla.

Muutosalueella on runsaasti ruohikkoa ja vettä läpäiseviä pintoja. Hulevedet ohjataan Vatselankadulta Aurajokeen ja muilta katuosuuksilta jätevesiputkistoon.

Turun ympäristönsuojelun arvion mukaan alueen vanhoissa rakennuksissa saattaa esiintyä pohjanlepakoita, mutta lähiympäristön laatu ei ole lepakoille ihanteellinen, joten lepakkoselvityksiin ei ole tarvetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan alue on pientalovaltaista rakentamista, joka poikkeaa ympäröivästä korkeakoulurakennusten alueesta ja on tyypillisempää Nummen alueen rakennettua ympäristöä.

Patriankadun osuus kuvastaa hyvin 1920-luvun puutarhakaupunki-ideaalia, jossa puolitiloista- ja kaksikerroksiset talot sijaitsevat tiivisti vehreillä tonteilla. Turun Museokeskus on arvottanut osan suunnittelualan rakennuksista ympäristöllisesti ja maisemallisesti arvokkaiksi. Alueen rakennukset ovat pystytetty vuosien 1925–2013 välillä, mutta pääosa rakennuksista on 1920-luvulta. Patriankatu on säilynyt poikkeuksellisesti kapeana 1920-luvun asussaan.

Parkinkatu on ympäristönä sekoitus puutarhakaupunkikerrostumaa ja myöhemmän ajan rakentamista, joka ei synnytä yhtenäistä kokonaisuutta.

Suunnittelun itäpuolta rajaa koko pituudeltaan meluste, jonka takana ovat Turku-Helsinki-raide sekä ykköstie Helsinkiin. Länsi- ja eteläpuolella sijaitsee Turun yliopiston kampusalue puistikkoineen ja pysäköintialueineen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelun alueesta 2,2761 ha (89 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,2749 ha (11 %) kaupungin omistuksessa.

Turun kaupunki omistaa Parkinkadun ja Patriankadun katualueet sekä Patrianpuiston vihertalteen.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueella asuu tällä hetkellä noin 210 asukasta. Alueella sijaistee asumisen lisäksi yksi opiskelijoiden kokoontumis- ja juhlarakennus.

Lähimmät palvelut löytyvät noin 300 m päästä Hämeenkadulta.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelun alueen kaksi katua, Parkinkatu ja Patriankatu, ovat tonttikatuja, joilla liikenne muodostuu tonteille ajosta. Molempien katujen leveys asemakaavassa on kuusi (6) metriä, mutta vain Parkinkatu on toteutettu kuuden (6) metrin levyisenä. Patriankatu on kapeimmillaan kolme ja puoli metriä (3.5 m) eli saman levyinen kuin se oli alueen siirtyessä Kaarinalta Turulle 1939. Tällä hetkellä molemmilla kaduilla pysäköintiä on rajoitettu pysäköinti- ja aluepysäköintikieltomerkein.

Patriankadun päähän on varattu kaavassa kääntöpaikka, jolla sijaitsee 1920-luvulla rakennettu hyväkuntoinen saunarakennus. Ote nykyisestä kaavasta esitetään kuvassa 2.



Kuva 2. Ote nykyisestä asemakaavasta. © Turun kaupunki

Alueen länsireunaa rajaa vähäisesti liikennöity Vatselankatu. Se on pyöräkatu, eikä sillä sijaitse autopaikkoja. Lähin bussipysäkki on Hämeentien varrella.

Alue kuuluu kokonaisuudessaan auto- ja pyöräpaikkamitoituksen osalta kävely- ja pyöräilyvyöhykkeelle (vyöhyke 2).

3.1.7 Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee valmiiden yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä. Patriankadun hulevesikaivot sijaitsevat yksityisten tonttien hallinnoimalla maalla.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Turku-Helsinki-rautatie sekä valtatie 1. Molemista syntyy melua, ja valtatiestä ilmansaasteita.

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 suunnittelualueita koskevat osat:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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). Ote maakuntakaavasta näkyy kuvassa 3.

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella tulee edistää maankäytön, kestävästä liikkumisesta, 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.

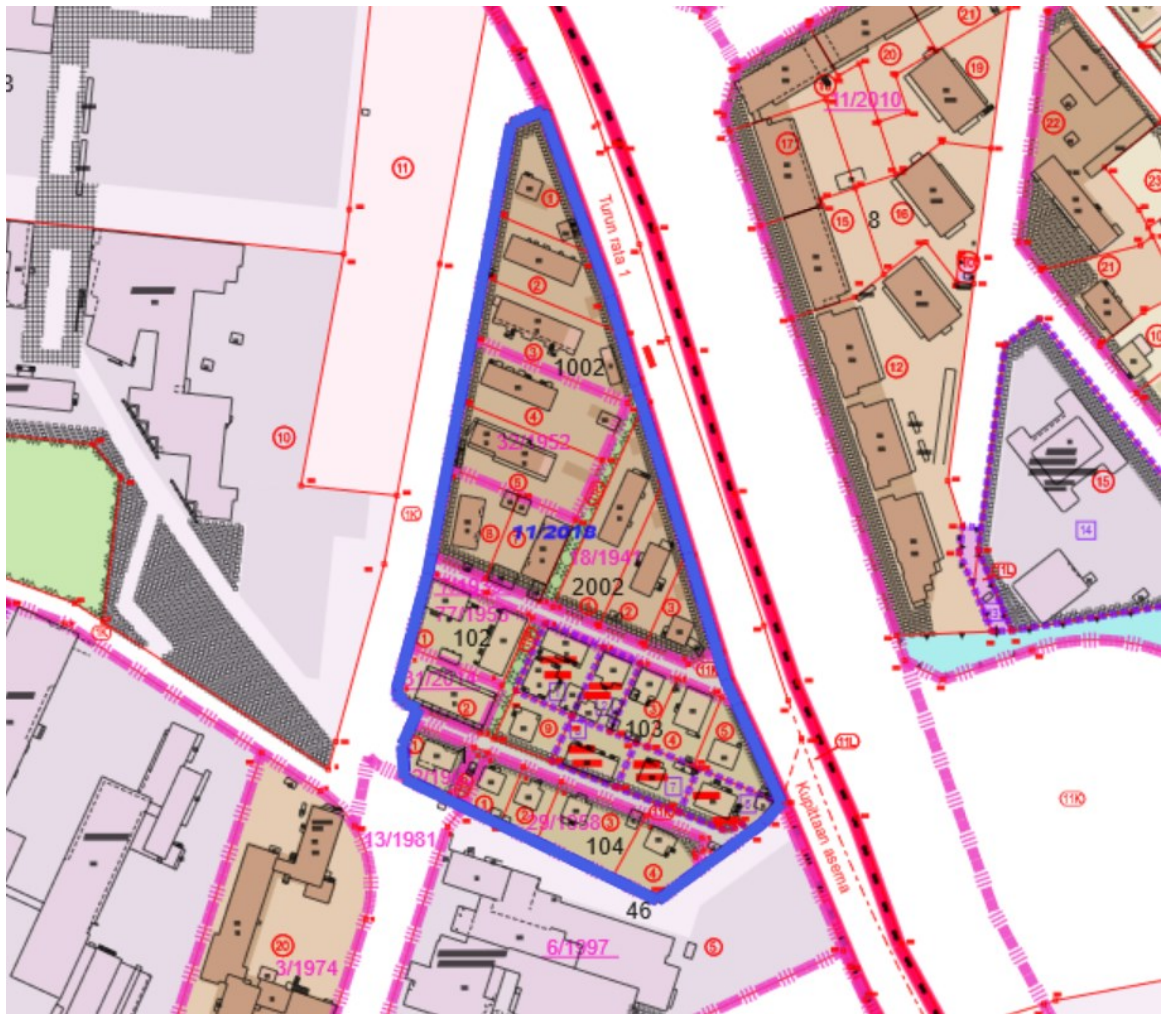


Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

10.8.2024 voimaan tulleessa Turun yleiskaavassa 2029 alue on keskustatoimintojen aluetta (C). 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 puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Ote nykyisestä yleiskaavasta näytetään kuvassa 4.

Alueen arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita ei ole arvoitettu yleiskaavassa, koska alueella oli asemakaavoitus vireillä ja arvotus jätettiin asemakaavaprosessissa arvioitavaksi.



Kuva 5. Ote ajantasa-asekaavasta. © Turun kaupunki

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 27.1.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2025.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavanmuutos laaditaan Nummen kaupunginosaan kortteleihin:

- 1, tontille 1
- 102, tonteille 1 ja 2
- 103, tonteille 3, 4, 5 ja 9 sekä tonttijaon mukaisille tonteille 1, 2, 6, 7 ja 8
- 104, tonteille 1–4
- 1002, tonteille 1–8
- 2002, tonteille 1–3.

3.2.7 Pohjakartta

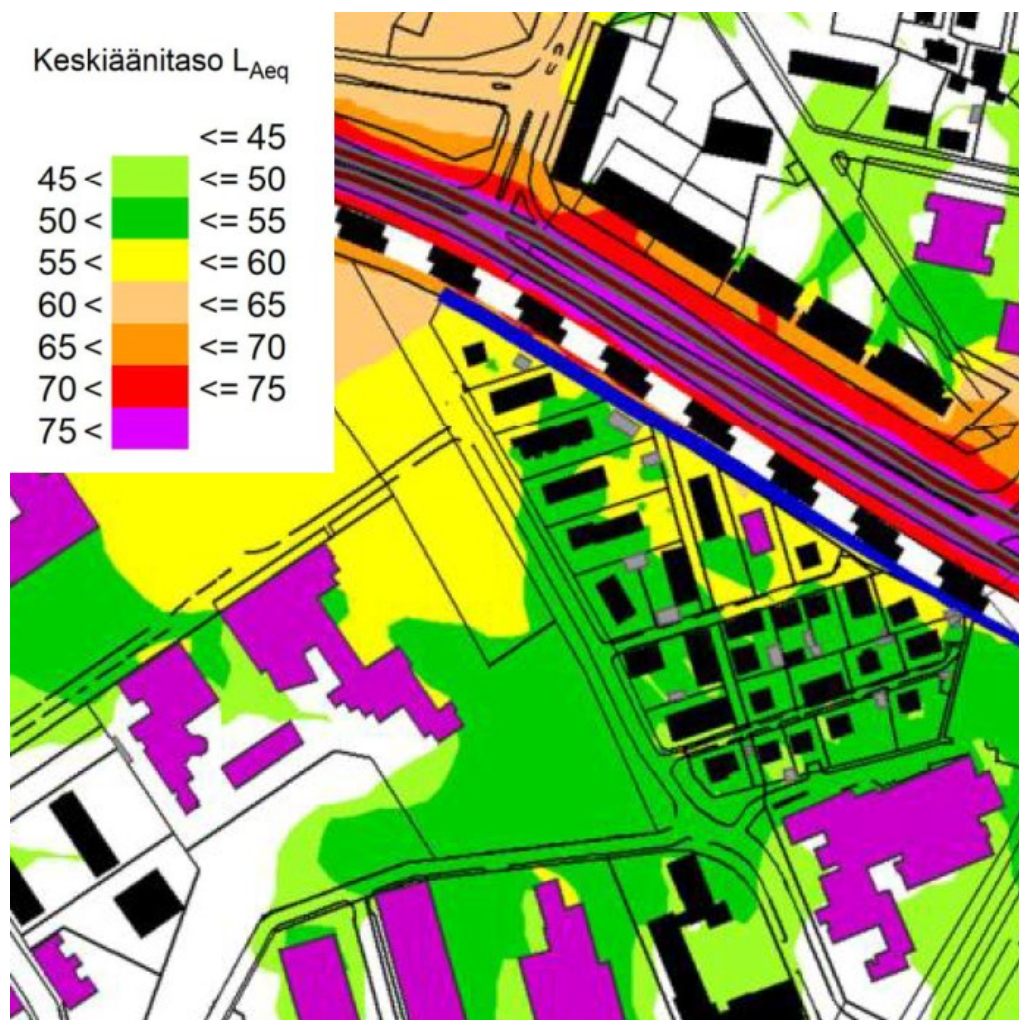
Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 7.3.2025.

3.2.8 Selvitykset

Meluselvitys

Väylävirasto teetti Turku-Kupittaa-kaksoisraidetta varten meluselvityksen kaksoisradan ja Helsinki-Turku-moottoritien meluvaikutuksista Turussa 11.11.2019. Selvityksessä todettiin, että keskiäänitaso päivällä kaava-alueella on 50–60 desibeliä ulkotiiloissa 2 m maanpinnasta. Melun lähteenä ovat Turku-Helsinki raide ja erityisesti valtatie 1. Junaraiteet aiheuttavat alueelle runkomelua 45 dB. Osa alueesta on myös tärinän riskialuetta (0,30 mm/s). Ote meluselvityskartasta näkyy kuvassa 6.

Kansallisessa suosituksessa kehoitetaan vaatimaan asemakaavassa äänieristysvaatimuksia uusille ja vanhoille rakennuksille, jos tutkittavalla alueella melutaso on 65 dB. Meluselvitykset kuitenkin toteutetaan 2 m korkeudelta maanpinnalta, jolla korkeudella suunnittelualueen itäreunalla kohoava meluste vähentää merkittävästi ulkomelua. Turun kaupungin liikennesuunnittelu suositti 28.2.2025 lisäämään kortteleihin määräyksen 33 dBA:n ääneneristävydestä, koska toisen kerroksen korkeudessa melutasot ylittävät suositusarvot.



Kuva 6. Ote meluselvityksestä. © Sitowise

Muut selvitykset

Turun museokeskuksen inventointi vuodelta 2002 inventoi enemmistön Parkinkadun eteläpuolisen alueen rakennukset maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi. Lisäksi arvokkaiksi määriteltiin osa Vatselankadun rakennuksista.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon, sillä kaava suojelee osan vanhoista rakennuksista ja mahdollistaa kaksi uutta rakennusta alueelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu kahteen aloitteeseen. Ensimmäisessä aloitteessa neljä yksityistä aloitteentekijää ehdotti Patriankadun kaventamista kaavassa todelliseen leveyteensä ja kadun päädyssä olevan kääntöpaikan poistamista. Toisessa aloitteessa Turun Kiinteistöliikelaitos ehdotti Patrianpuiston myymistä sitä reuustaville maanomistajille.

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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun kaupunginmuseo, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) Ympäristö ja luonnonvarat ja ELYn Liikenne ja infrastruktuuri sekä Kaupunkiympäristö kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on Patrianpuiston alueiden liittäminen niitä tosiasiallisesti käytäviin kiinteistöihin. Tavoitteena on myös päivittää nykyisten osittain vanhentuneiden asemakaavojen rakennusoikeudet vastaamaan paremmin alueella vallitsevaa tilannetta. Lisäksi rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutarve tulee selvittää.

Patriankadun neljän yksityisen aloitteiden tekijän tavoitteina on rakennusoikeuksien tarkistaminen ja asemakaavan katualueen kaventaminen Patriankadun kohdalla vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Aikaisemmat yhteydenotot ja kuulemiset

Ennen nykyistä kaavanmuutosta

Alueelle tehtiin kaava-aloite 3.6.1996, jossa toivottiin Patriankadun kääntöpaikan poistamista kaavasta ja Patriankadun pitämistä kapeana.

Turun Kiinteistöliikelaitos lähestyi Patriankadun asukkaita 3.4.2014 Patriankadun leventämisen takia. Taustalla oli Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen huoli, että katu on nykyaikaiselle pelastuskalustolle hankala ja ahdas. Kadun leventämiseen ei ryhdytty.

Kaavanmuutosalueella toteutettiin Patriankatu 2 -kaavanmuutos, joka kuulutettiin voimaan 30.4.2016.

Patriankadun leventämisestä pidettiin keskustelutilaisuus Patriankadulla 2.9.2016. Tilaisuudessa todettiin, ettei kaavoitus voi valmistella kaavanmuutosta, jossa kunnossapidon kannalta kadunleveys on riittämätön. Infrapalvelut totesi kuitenkin, ettei kadun toteuttamista kaavanmukaiseksi ole tarvetta, mikäli nykyinen kunnossapidon taso on osapuolten mielestä riittävä.

Ennakkolausunnot

Turun museokeskukselta pyydettiin 21.1.2019 ennakkolausunto, onko tarvetta laatia selvitys alueen rakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista ja suojelusta.

Lausunnon mukaan Museokeskus on inventoinut Parkinkadun ja Turun Kauppakorkeakoulun välisen alueen rakennuskannan vuonna 1982 ja tarkistanut ja valokuvannut sen toisen kerran vuonna 2002. Museokeskus toteaa, että näiden tietojen perusteella on mahdollista arvottaa alueen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja merkitykset eikä alueesta museon näkemyksen mukaan tarvita erillistä selvitystä ja että kaavoituksen lähtökohdaksi tulee kuitenkin ottaa alueen vanhan rakennuskannan säilyminen. Lisäksi Museokeskus ehdottaa, että kyseisen alueen tarkistettujen rakennusoikeudet olisivat pienempiä kuin nykyisten rakennusten pinta-alat.

Turun paikkatieto- ja kaupunkimittaukselta pyydettiin 12.9.2024 ennakkolausunto alueen uusista korttelinumeroista.

Lausunnon mukaan kaavanmuutosalue tulisi siirtää Nummen kaupunginosasta I-kaupunginosaan, koska Nummen kaupunginosan jatkumiselle alueelle ei ole perustetta. Korttelit tulee yhdistää siten, että kortteleilla on vain yksi (1) numero. Mikäli alueen siirtäminen kaupunginosaan I hyväksytään, tulee ao. kaupunginosaan yksi (1) uusi kortteli 54 ja kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva ns. kauppakorkeakoulun kortteli 46 laajenee kattamaan myös vanhat kortteli 1, 102, 103 ja 104.

4.4.2 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 15.1.2019 § 18.

4.4.3 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 7.1.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 1.2.2019. Muutosalueen kiinteistönomistajille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi kommenttipyyntö kiinteistön käytössä olevan puistonosan lunastusmahdollisuudesta ja kiinteistön mahdollisesta uudesta rakennusoikeudesta.

Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 23.2.2019.

4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä sekä kommentoimaan Patrianpuiston myyntiä 31.3.2019 mennessä. Näitä saatiin yhteensä kuusi (6) kappaletta. Nämä mielipiteet käsitellään liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.5 Myöhemmät mielipiteet ja kuulemiset

Kaavoitus kuuli Turun infranhallintaa 16.4.2024 Patriankadun leveyteen liittyen. Infranhallinta totesi, että kadun kunnossapito onnistuu nykyisellä leveydellään, vaikka auringon ja tien höyläys on vaikeaa tontin rajalla olevien aitojen vuoksi.

Alueen asukkaille pidettiin 4.6.2024 asukastilaisuus, jossa esiteltiin kaavan luonnoksia ja suunnitelmia Patriankadun muutoksista. Alueen asukailta pyydettiin mielipiteitä kaavaluonnoksesta 31.8.2024 mennessä. Näitä saatiin neljä (4) kappaletta. Nämä mielipiteet käsitellään liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Ympäristönsuojelu totesi 18.12.2024, että rakennusvalvonnan toimintatavat turvaavat lepakkojen esiintymiskartoitukset riittävällä varmuudella Patrianpuiston kaltaisissa kohteissa, joten erillisiä lepakkoselvityksiin liittyviä kartoituksia ei tarvita.

4.4.6 Lausunnot

13.3.2025 päiväystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Digita Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun kaupunginmuseolta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY).

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

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 31.3.-29.4.2025.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavanmuutoksen myötä Parkinkadun eteläpuoleiset vanhat asuintalot on suojeltu ympäristön säilyttämiseksi Turun museokeskuksen lausunnon myötä.

Alueelle esitetään kolme uutta rakennusalaa. Näistä Vatselankatu 11 rakennusala on muutettu asuinrakennuksen rakennusalasta talousrakennuksen rakennusalaksi asukkaiden kommenttien myötä.

4.4.9 Ehdotuskäsittely

Ehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi lausuntojen ja nähtävillä olon jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle osoitetaan 1517 k-m² lisää rakennusoikeutta ja yksi uusi rakennusala. Rakennusoikeus jakautuu pääosin pieninä lisäyksinä usealle pientalotontille, mutta myös kolmena isompana tonttikohtaisena lisäyksenä. Vatselankatu 17:lle osoitetaan 185 k-m², Parkinkatu 4:lle osoitetaan 229 k-m² ja Patriankatu 7:ään 126 k-m² uutta rakennusoikeutta. Uusi rakennusala osoitetaan Patriankatu 7:ään.

Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat välillä 144 k-m² – 800 k-m².

Suojeltua kerrosalaa tulee alueelle 3885 k-m², joka on 36,5 % kaavanmuutosalueen kokonaiskerrosalasta (10 670 k-m²) uuden rakennusoikeuden osoittamisen jälkeen.

Parkinkadun pohjoispuoleiselle korttelille 54 saa sijoittaa asuin- ja liikerakentamista. Parkinkadun eteläpuolelle saa sijoittaa asuinrakentamista, jonka kokonaisalasta 20 % saa käyttää liiketoimintaan.

Alueelle sijoittuisi enimmillään 32 uutta asukasta nykyisten noin 200 asukkaan lisäksi.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Patriankadun kaavassa osoitetun katualueen leveyden kaventaminen ja kääntöpaikan poistaminen

Patriankadulle osoitetaan 4,5 m levyinen katualue, jolloin se on toteutunutta katua metrin leveämpi. Näin kadun ilme säilytetään, mutta samalla mahdollistetaan kadun leventtäminen pelastusajoneuvoja ajatellen. Voimassa olevassa kaavassa näkyvä, toteuttamaton kääntöpaikka poistetaan kaavakartalta.

Patrianpuiston alueiden liittäminen niitä tosiasiallisesti käytettäviin kiinteistöihin

Puiston alue liitetään sitä reunustaviin kiinteistöihin. Samoin Patriankadun leveydestä liitetään 1,5 m sitä reunustaviin kiinteistöihin.

Rakennusoikeuksien tarkastelu

Pääosalle tonteista myönnetään lisää rakennusoikeutta, mutta suojeltavien rakennusten osalta rakennusoikeus pysyy samana. Niille sen sijaan mahdollistetaan ullakolle ja kellariin pääkäyttötarkoitusten mukaisten tilojen rakentaminen.

Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja suojelutarpeen selvittäminen

Parkinkadun eteläpuoliselle alueelle tulee määräys, jolla ympäristö säilytetään, ja enemmistö rakennuksista suojellaan. Suojelumääräys koskee 1900-luvun alun talojen tontteja. Tontin Patriankatu 5 rakennusta ei suojella, koska se on saanut jo purkuluvan.

Alueelle tulee uudisrakentamisen ulkonäköä sääteleviä määräyksiä, joilla ohjataan uudisrakentaminen sopimaan paremmin ympäröivään rakennuskantaan.

Pientaloalueiden täydennysrakentaminen

Kaavanmuutosalueelta tunnistettiin yksi uusi täydennysrakennusala yksityisomisteisella maalla. Lisäksi Vatselankatu 17 pientalotontille mahdollistetaan kaksikerroksisen rivitalon tai pienkerrostalon rakentaminen, jolloin tontti täydentää Vatselankadun pienkerrostalorivistön.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alue pysyy asumista ja liiketoimintaa yhdistävinä korttelialueina, vaikka niiden kaavamerkinnyt päivitetään. Vain asumista salliville kortteille lisätään määräys, jolla tontille saa sijoittaa liiketoimintoja enintään 20 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta. Liiketoiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa alueen asutukselle. Tällä noudatetaan yleiskaavan tavoitteita ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomista työpaikkatoiminnoista keskusta-alueella.

Patrianpuisto muutetaan kokonaisuudessaan A, AO, ja AL-alueiksi. Patriankatu kapeenee 1,5 metriä. Nykyisestä katualueesta liitetään 0,75 m kaistale kadun molemmin puolin asuinkortteliin.

Uudisrakennettaessa autopaikkavaatimus on 1 ap/asunto pientalojen osalta. Pienkerrostalojen osalta autopaikkavaatimus on 1 ap / 120 k-m² ja pyöräpaikkoja 2 pp / asunto. Pienkerrostaloille on myös vieraspaikkavaatimus 1 vierasautopaikka / 10 asuntoa.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueen läpi kulkeva Patrianpuiston viheralue muutetaan korttelimaaksi, jolloin se voidaan myydä viereisille naapureille.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Patriankadun kaavassa piirretty leveys kavennetaan 4,5 m levyiseksi nykyisen 6 m leveyden sijaan. Kadun päässä olevan kääntöpaikan toteutumaton eteläosa poistetaan kaavasta. Katualueen reunat myydään katua vierustaville maanomistajille.

Parkinkatua ei muuteta.

5.3.4 Tekninen huolto

Kaavassa on osoitettu johtoalueet, joille ei saa rakentaa eikä istuttaa syväjuurisia puita. Johtoalueet ovat vanhan Patrianpuiston alueella sekä Vatselankatu 5. ja 7. tonttien kulumissa.

Kaavanmuutoksen myötä Patriankadun nykyiset hulevesikaivot jäävät yksityisille tonteille. Hulevesikaivojen osalta Turun infranhallinta totesi, että olisi toivottavaa, että kaivot olisivat kaupungin maalla, mutta toivoi samalla, että Patriankadun hulevesiratkaisua tarkasteltaisiin laajemmin. Ongelmiksi he nostivat sen, että hulevedet menivät Patriankadulla pääasiassa jätevesiputkistoon ja kadun korkeuserojen aiheuttavan haasteita veden virtauksen osoittamiselle kohti kaivoja. Tällä hetkellä hulevesien tilanne on kaupungin näkökannasta hyväksyttävä.

5.4 Kaavamerkinnyt ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Korttelialueelle AL-1 osoitetaan 0,8 viherkerroin, joka ohjaa alueen vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan. Sitä eritellään Turussa siniviherkerroinmenetelmällä. Turussa eri maankäyttötyypeille on asetettu omat viherkerroinmenetelmät ja kerroinmenetelmien toteutuminen tarkistetaan siniviherkerroinmenetelmän taulukkotyökäytöllä. Viherkerroinmääräys mahdollistaa joustavasti erilaiset toteutustavat tavoitetasoon pääsemiseksi.

Asemakaavaprosessissa on tehty alueen koetarkastelu siniviherkertoimella. A-2 -aluelle viherkerrointa ei voida osoittaa, koska tontti on hyvin tehokkaasti rakennettu. Viherharrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa.

5.4.2 Ääneneristävyys

Kaavassa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle Helsingintien liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön. Istutettavat alueet säilyvät pääosin samanlaisina kuin voimassa olevissa kaavoissa.

Patrianpuiston myynti yksityisomisteisiksi piha-alueiksi ei vähennä alueen vehreyttä, sillä johtomerkintä estää entisen puiston alueen päälle rakentamisen. Patrianpuiston myynti ei vähennä alueen virkistyskäyttöä, koska puisto on nykyisellään käytännössä joutomaata.

Rakennusvalvonnan toimintatavat turvaavat lepakkojen esiintymiskartoitukset riittäväällä varmuudella kaavanmuutoksen alueella.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Alueen kaupunkikuvallinen rakenne ei muutu, vaan se täydentyy muutamilta osin. Uudisrakennuksille ja olemassa olevien rakennusten korjaajille määritellään ulkonäöllisiä reunaehtoja, jotta uusi rakentaminen sulautuu paremmin ympäröivään vanhan rakennuskannan yleisilmeeseen. Rakennuksia suojellaan, jonka lisäksi rakennustapamääräykset ja rajoitettu rakennusoikeus heikentävät painetta alueella purkamiseen ja uudisrakentamiseen.

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, virkistytymiseen tai sosiaaliseen ympäristöön.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Asemakaavanmuutoksella ei ole väestöön tai työpaikkoihin merkittävää vaikutusta, sillä alueen väkimäärä kasvaa enintään noin 15 %. Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta elinoloihin alueella.

5.5.6 Liikenne

Kaavanmuutoksen myötä liikennetilanne muuttuu parempaan suuntaan. Tontteihin liitettävä Patrianpuiston osa on mahdollista muuttaa paikoitusalueiksi Parkinkadulla helpottaen alueen paikoitusongelmaa. Vatselankadulle ei tule muutoksia muutamaa liittymäkieltoa lukuun ottamatta.

Patriankadun leveys määritellään 4,5 m leveäksi, joka mahdollistaa kadun leventämisen tarvittaessa paremmin pelastuskalustolle sopivaksi, mutta katualue ei ole niin leveä, että se uhkaisi suojelluksi määriteltyjä rakennuksia. Patriankadun hankala kääntöpaikka jää nykyisenlaisekseen.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa ei jouduta välittömästi täydentämään teknisen huollon verkkoja. Tulevina vuosikymmeninä ilmasähköjohtojen siirtämiselle on perusteet Patrianpuiston katoamisen myötä ja hulevesiverkon uusimiselle Patriankadun kaventumisen myötä.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutosalueen koillisrajan suuntaisille asuinrakennuksille asetetaan desibeli-vaatimukset Helsingintien melun vuoksi.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

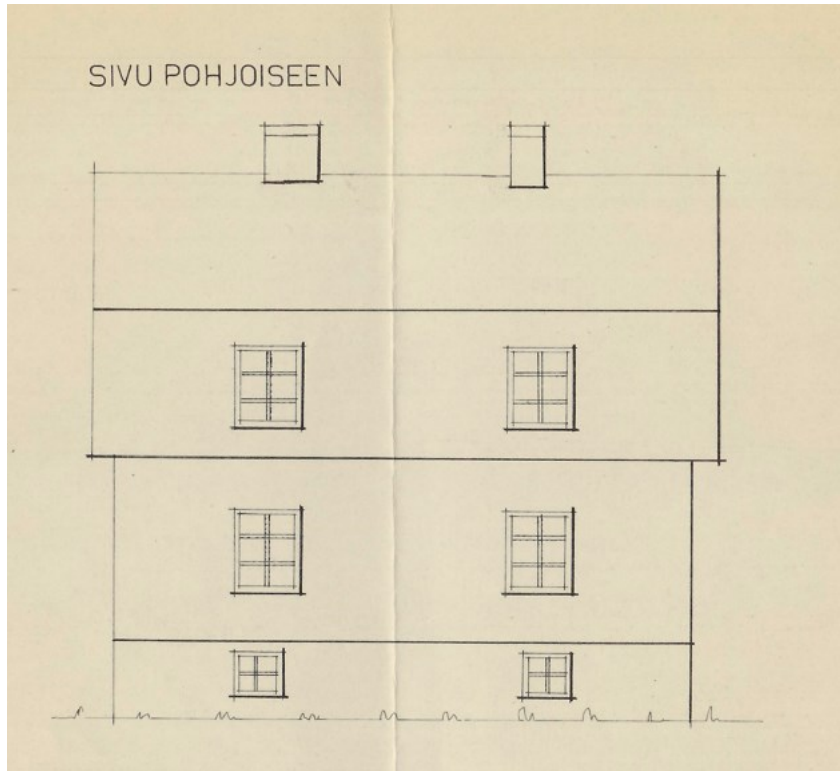
Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittävää ilmastovaikutusta. Kaava kannustaa säilyttämään olemassa olevaa rakennuskantaa ja piha-alueita. Samalla se kieltää pihojen muuttamisen vettä läpäisemättömäksi.

Mahdollinen uudisrakentaminen lisää kasvihuonepäästöjä, mutta asuminen tulee sijaitsemaan hyvien julkisten kulkuyhteyksien päässä, jolloin liikkumisen aiheuttamat kasvihuonepäästöt muodostuvat vähäisiksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Uudisrakennuksille on asetettu vaatimus seurata arkkitehtoniselta ilmeeltään alueen perinteistä puutalorakentamista. Näillä viitataan Parkinkadun eteläpuolisiin rakennusten ulkonäköön vuosilta 1924–1928. Alla esimerkkejä alueen rakennusten julkisivuista, joiden perusteella voi arvioida julkisivujen symmetrisyyttä, nurkkalautoitusta ja ikkunatyylejä.



Kuva 7. Parkinkatu 7. julkisivu pohjoiseen. Ikkunat ovat sommiteltu toistensa päälle symmetrisesti. Ikkunat eivät ole t-ikkunoita, mutta isot ikkunaruudut on jaoteltu osiin.

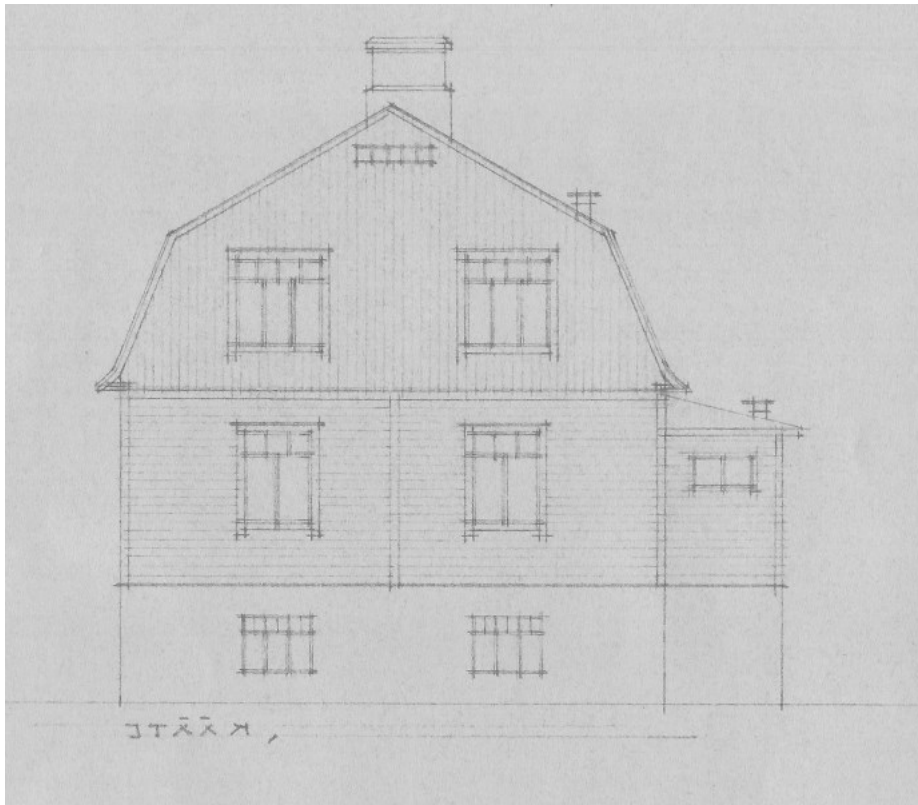


Kuva 8. Patriankatu 10. julkisivu pohjoiseen. Julkisivu ei ole täysin symmetrinen.

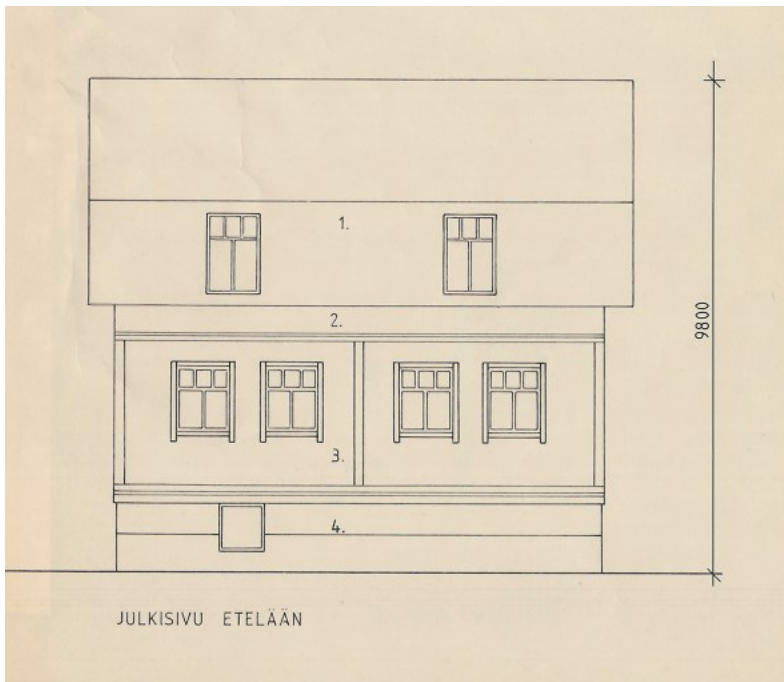
Julkisivu lounaaseen



Kuva 9. Patriankatu 9. julkisivu lounaaseen. T-ikkunoilla on reunalaudat ja nurkkalautoilla on korostettu kerrosten välejä. Julkisivu ei ole symmetrinen.



Kuva 10. Patriankatu 4. julkisivu itään. T-ikkunoiden lisäksi on matalampia ikkunoita. Ikkunat ovat symmetrisesti, vaikkei massoittelu olekaan symmetrinen.



Kuva 11. Patriankatu 5. julkisivu etelään. Kellari-ikkunaa ei ole sommiteltu symmetrisesti. Nurkkalautojen lisäksi laudoilla on korostettu asuinkerrokset ja jaettu julkisivu puoliksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutuminen edellyttää, että Patriankadun ja poistuvan Patrianpuiston vierellä sijaitsevat tontit hankkivat lisäalueet omistukseensa. Tämän jälkeen niiden tulee hakea uutta tonttijakoa eli tontin muodostamista yhdeksi, kaavanmukaiseksi yksiköksi.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä suunnitelmissa leventää Patriankatua.

Turussa 13. päivänä maaliskuuta 2025

Kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari

Maankäyttöjohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho (30.1.2020 saakka)

Kehittämispäällikkö Mikael Tómasson (1.2.2024 alkaen)