



kuva Merilän polkupyörätehtaasta 1930-luvulla

” KIRKKOTIE ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 11/2010
Diaarionumero 8378-2000

SELOSTUS
10.10.2012

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä tammikuuta 2012 päivättyä, 20.4.2012 lausuntojen perusteella muutettua, palautuspäätöksen YKL 5.6.2012 § 273 perusteella 20.9.2012 muutettua ja 9.10.2012 YKL § 418 perusteella 10.10.2012 muutettua asemakaavanmuutuskarttaa.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	8	8
Kadut:	Keskikatu (osa) Kirkkotie (osa) Vesimiehenkatu Tetinpolku	Mellangatan (del) Kyrkovägen (del) Vattumansgatan Stedsstigen

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	011 NUMMI	NUMMISBACKEN
Kortteli:	8	8
Kadut:	Keskikatu (osa) Kirkkotie (osa) Vesimiehenkatu	Mellangatan (del) Kyrkovägen (del) Vattumansgatan
Suojaviheralue:	Tetinpiennar	Stedsvägrenen
Kulkuyhteys:	Tetinpolku	Stedsstigen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot/tonttijaonmuutokset NUMMI 8.-10-14.

Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu Turun kaupungin ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, Puolalankatu 5, 20100 Turku puh. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (etunimi.sukunimi@turku.fi)

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Kirkkotie” on postitettu osallisille 24.5.2010 ja se on kuulutettu vireille 5.6.2010 (OAS:n päiväys 17.5.2010). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu aluerajauksen osalta 29.9.2010. Vireilletulosta on myös ilmoitettu vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan merkittävä.

Lausunnot

11.1.2012 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot osallisilta toimialoilta ja viranomaisilta. Ehdotus on lähetetty lausunnoille 17.2.2012, Liikennevirastolle sähköpostitse 2.4.2012.

1.2 Kaavanmuutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Helsingin valtatie itäpuolella ja Hämeenrampin pohjoispuolella ja Hämeensillan risteysalueen välittömässä läheisyydessä, Turun kaupungin koillisosassa.



1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

"Kirkkotien" kaavanmuutoksen tavoitteena on alueen kehittäminen kaupunkirakennetta eheyttäväksi. Suunnittelualue on osa keskustan ympärille rautatien taakse rakennettua teollisuusvyöhykettä, jolta perinteinen teollisuus on hävinnyt ja alueet otetaan uusiokäyttöön. Kaavaprosessin aikana tulee tutkia alueen osoittaminen asumiselle ja/tai toimitiloille, vanhan Merilän polkupyörätehtaan tulevaisuus sekä käsitellä kunnallisoite, jossa korttelin 8 alueen pohjoisosan luonnonmetsä esitetään kaavoitettavaksi puistoksi.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.5.2010, muutettu 29.9.2010
- Liite 2: Asemakaavakartta 11.1.2012, muutettu 20.4.2012, muutettu 20.9.2012 ja 10.10.2012
- Liite 3: Tilastolomake 11.1.2012, muutettu 20.4.2012, muutettu 20.9.2012 ja 10.10.2012
- Liite 4: Ympäristönsuojelutoimiston muistio 1.11.2010
- Liite 5: Liikenteen tärinä- ja meluselvitys Promethor Oy 3.10.2011, 21.12.2011
- Liite 6: Vuorijalavakatselmus, muistio 16.4.2012
- Liite 7: Maanomistajan arvio 26.3.2010
- Liite 8: Turun Museokeskuksen lausunto ja kuvat, 22.10.2003
- Liite 9: Ote Helsingintie II asemakaavasta
- Liite 10: Kunnallisoite Kuvuoren Arboretum-puupuisto, 28.7.2003

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Alueen suunnittelun lähtökohdat, aikaisemmat vaiheet

Asemakaavanmuutosanomukset

- Ylioppilasterveys-Studenthälsan ry. on 25.11.1997 anonut asemakaavanmuutoksella kortteliin liitetyn Kirkkotien katualueen palauttamista katualueeksi ja bussin kääntöpaikan rakentamista Kirkkotien päähän.

- TKU-Rakennus Oy, Yhtymä Virtanen ja Prestobella Oy ovat saaneet kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan 27.9.2000 (1097 §) tekemällä päätöksellä suunnitteluvarauksen korttelin pohjoisosaan.

- Kiinteistöyhtymä Heikki ja Jaakko Soini ovat 22.6.2001 anoneet omistamansa, korttelin eteläosassa sijaitsevan alueen käyttötarkoituksen muuttamista teollisuudesta liiketoimintaan ja asumiseen.

Alueen asemakaavanmuutos tuli vireille ensimmäisen kerran vuonna 2000 asemakaavatunnuksella 36/2000 (OAS 9.5.2001). Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi tuolloin kokouksessaan 18.9.2001 § 556 yhden kolmesta luonnosvaihtoehdoista asemakaavamuu-
toksen pohjaksi. Tässä vaihtoehdossa vanha Merilän polkupyörätehdas esitettiin säilytettäväksi. Kaavaa ei tämän jälkeen valmisteltu ehdotusvaiheeseen.

Suunnitteluvaraukset ja poikkeamislupahakemukset

Virtanen Yhtiöt sai 20.12.2006 tehdyllä päätöksellä suunnitteluvarauksen em. kortteliin kaupungin omistamille alueille. Ko. varaus oli voimassa 31.12.2007 asti. Virtanen Yhtiöt haki ja sai em. suunnitteluvaraukselle jatkoaikaa 31.12.2008 saakka. Alueelle on ollut myös poikkeamislupahakemuksia vireillä Virtanen Yhtiöt toimesta vuosien 2008-2010 aikana. Syksyllä 2009 Suomen Laatuasunnot Oy haki poikkeamislupaa asuinkerrostalon rakentamiselle alueen pohjoisosaan (Nummi) 853-11-8, os. Suntiontie. Hankkeelle ei myönnetty poikkeamislupaa.

Kunnallisaloite alueelle

Korttelin 8 rakentamattomaan pohjoisosaan on tehty Kuuvuori-yhdistys ry:n toimesta vuonna 2003 kunnallisaloite alueen luonnonmetsän kaavoittamiseksi puistoksi. Muu niittynä oleva alueen osa suunniteltaisiin olemassa olevan puuston jatkeeksi Arboretum-puupuistoksi, joka jatkuisi Suntiontien pohjoispuolelle nykyiseen Nummen keskuspuistoon.

2.1.2 Kaavaprosessin uudelleen käynnistyminen

Keväällä 2010 asemakaavatoimisto teki päätöksen asemakaavanmuutoksen valmistelun aloittamisesta alueelle. Asemakaava on merkitty Turun kaupungin maankäyttö- ja asunto-ohjelmaan vuosille 2009-2013, jossa kohde on "Nummi-8" -nimisenä merkitty valtuuston hyväksyttäväksi vuonna 2012.

2.2 Asemakaavanmuutos

Kaavanmuutoksella on tavoitteena ratkaista maankäyttö alueella, jossa virallisesti ryhdyttiin valmistamaan polkupyöriä teollisesti jo 1890-luvun lopulla aina vuoteen 1961 saakka. Lähtökohdiana on ollut alueen jäljellä olevien rakennusten historiallisen merkityksen arvioiminen

ja toteutumattoman teollisuusalueen uudelleen kaavoittaminen. Kaavaprosessissa on tarkasteltu uuden maankäytön eri vaihtoehtojen vertailu: alueen muuttamista asumiselle ja toimistokäyttöön ja huomioida olemassa oleva rakennuskanta, maasto, luonnonolosuhteet ja kasvavan liikenteen määrän vaikutukset sekä alueen liittyminen olemassa olevaan katuverkkoon.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueen pohjoisosa on rakentamatonta tiheäkasvuista metsää ja umpeen kasvanutta peltosarkaa. Korttelin eteläosassa on 1900-luvun alkupuolen teollisuusrakennuksia, mm. entinen Merilän polkupyörätehdas. Rakennuksissa toimii tällä hetkellä erilaisia vuokralaisia, mm. Turun Ekotori, Aurinkotehdas ry, Emmauksen kirpputori, polkupyöräkirpputori.

Osa polkupyörätehtaan pihapiirin rakennuskannasta on purettu Helsingintien rakentamisen yhteydessä, jonka mahdollistava kaava tuli voimaan vuonna 1993. Nykyisten olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on arviolta noin 3500 k-m². Nykyisen korttelialueen maapinta-ala on noin 1,99 ha.

Yleisten rakennusten (Y) korttelialueella on vuonna 1981 Ylioppilasterveys ry:n rakennuttama terveystalo, jonka pääkäyttäjä on Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön Turun toimipiste YTHS (sairaanhoito, hammashoito ja mielenterveys). Lisäksi kiinteistössä toimii vuokralaisina Turun kaupungin Kirkkotien terveysasema, hammashoitola + äitiys- ja lastenneuvola sekä Unica Oy:n opiskelijaruokala. Rakennettua kerrosalaa on 4990 k-m². Korttelialueen maapinta-ala on noin 0.95 ha.

Kaavanmuutosalueen fyysinen tila on hajanainen lukuun ottamatta yleisten rakennusten korttelia. Kirkkotien ja Helsingin valtatie välisen korkeusero on suurimmillaan noin 4-5 metriä.

Kirkkotie, joka ennen nykyisen kaavan voimaantuloa vuonna 1993 ("Helsingintie II", diariotunnus 613/0569-91, asemakaavatunnus 55/1991) johti nimensä mukaisesti Hämeentieltä nykyiselle Pyhän Katariinan kirkolle. Hämeensillan ja Hämeenrampin mittavien liikenteen uudelleenjärjestelyjen jälkeen siitä tuli päättyvä katu ja osa Kirkkotien katualueesta liitettiin osaksi Y-korttelia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luontoarvot keskittyvät Kirkkotien länsipuolella sijaitsevaan jalopuuvaltaiseen rinnelehtoon, jonka pinta-ala on noin 0,6 ha. Puusto koostuu paikallisista emopuista luontaisesti syntyneistä vuorijalavista ja vaahteroista. Alueella on myös runsas pesimälinnusto. Suntiontien vastakkaisella puolella sijaitsee Kuuvuori-niminen puisto, joka on hoitamaton.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun keskustasta koilliseen, Turku-Salo -raidelinjan ja Helsingin valtatie itäpuolella ja Hämeensillan risteysalueen koillispuolella. Vastakkaisella puolella Hämeensillaa sijaitsee TYKS:n keskussairaalamääräysalue ja yliopistoalue. Kaavanmuutosalueesta itään aluetta hallitsee Nummenmäen pientaloalue, joka on kaupunkikuvalisestisesti tiivistä ja valmista kaupunkirakennetta ja jonka korttelirakenne on 1920-luvulta.

Alueella on myös joitakin asuinkerrostaloja ja liiketilakeskittymä sijaitsee Keskikadun ja Hämeentien risteysalueen reunoilla. Alueen nykyinen kaava on saanut lainvoiman vuonna 1988.

Kaavanmuutosalueen läheisyydessä sijaitsevat Pyhän Katariinan kirkko ja Kaarinan hautausmaa, Katariinan koulu, Nummenpakan koulu ja Aurajoen lukio sekä Caribbean kylpylä ja kongressihotelli.

Kaavanmuutosalueella, Kirkkotien ja Helsingin valtatie välillä, sijaitsee entisen K.E. Merilän polkupyörätehtaan rakennuksia.

Kirkkotien päässä sijaitsee Ylioppilaiden terveydenhoitosäätön Turun toimipiste YTHS.

Virkistys

Kylpylähotelli Caribbean tiloissa on uimahalli, liikunta-, palloilu- ja kuntosali ja ratagolf. Lähialueella sijaitsee Kuvuuren urheilukenttä, Kuvuori-niminen puisto ja Nummen keskuspuisto.

Liikenne

Alue sijaitsee valtakunnallisten liikenneväylien lähellä. Alueen (Kirkkotie-Suntiontie-Keskikatu) liikennöinti alueella tukeutuu pääasiassa asuntokatuverkkoon. Helsingin valtatie on liikennemääriltään merkittävä ja on suuri melunaiheuttaja (valtaväylä). Palvelulinja 2 liikennöi Kirkkotien terveysasemalle. Muita linjoja ovat 20, 50, 51, 53 ja 54 sekä linjat 55 ja 56 Hämeentiellä. Hämeenkatua kulkevat bussilinjat 2, 2A ja 4, 40. Kaavanmuutosalueen täydennysrakentaminen sijaitsee alueella, joka tukee kestävästi liikenteen tavoitteita ja on liikkumisen kannalta hyvällä paikalla. Alue on jalankulkuetäisyydellä tärkeistä työpaikka-keskittymistä ja ydinkeskustasta. Myös pyöräily on varteen otettava kulkumuotomahdollisuus tällä alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavanmuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Pyhän Katariinan kirkko ja Kaarinan hautausmaa sekä Katariinan pappila.

Kaava-alueen tontilla Nummi-8.-2 sijaitsee vanha tehdasrakennus, joka on entinen K.E. Merilän polkupyörätehdas. Tehtaan perusti Kustaa Merilä v. 1898. Yhtiön toiminta loppui Kustaa Merilän kuollessa v. 1961. Tehtaan vanhimmat osat ovat 1900-luvun alusta, osa tehdasrakennuksesta on purettu mm. Helsingintien rakentamisen yhteydessä. Rakennukset edustavat 1920-30 -luvun teollisuusrakentamista, jota ei ole Turussa paljon säilynyt.

Merilän polkupyörätehdas on aikoinaan ollut merkittävä maisemaa hallitseva teollisuuskompleksi, jossa ensimmäisenä Suomessa aloitettiin polkupyörien teollinen valmistaminen. Tehdas oli merkittävä yksityinen työnantaja alueella.

Ympäristöhäiriöt

Melu ja tärinä

Kaava-alue rajautuu lounaisosassa Turku-Salo -raidealueeseen sekä Helsingin valtatielle. Rata- ja tiealueelta kantautuva melu ja tärinä on huomioitava alueen suunnittelussa.

Saastuneet maa-alueet

Kaava-alueella on mahdollisesti saastuneita maa-alueita.

Osoitteessa Kirkkotie 8-10 on sijainnut entinen Merilän polkupyörätehdas (Suomen Polkupyörä- ja Konetehtas Oy) ja Reu-Met Oy:n galvanointilaitos, joiden toiminnasta on mahdollisesti voinut aiheutua maaperän pilaantumista.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistus jakautuu yksityisten, Turun kaupungin ja Ylioppilasterveys-Studenthälsan ry:n kesken. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.



Kaava-alueen maanomistussuhteet:

Vihreä väri: Turun kaupunki.

Tontit 1, 2 ja 3: yksityiset maanomistajat

Tontti 15: Ylioppilasterveys-Studenthälsan ry

Helsingin valtatie ja Hämeenramppi: Tiehallinto

(vaaleanpunainen väri: olemassa olevat rakennukset)

Maankäyttösopimus

Kohteeseen laaditaan maankäyttösopimukset kaupungin ja maanomistajien välille.

3.2 Suunnittelutilanne

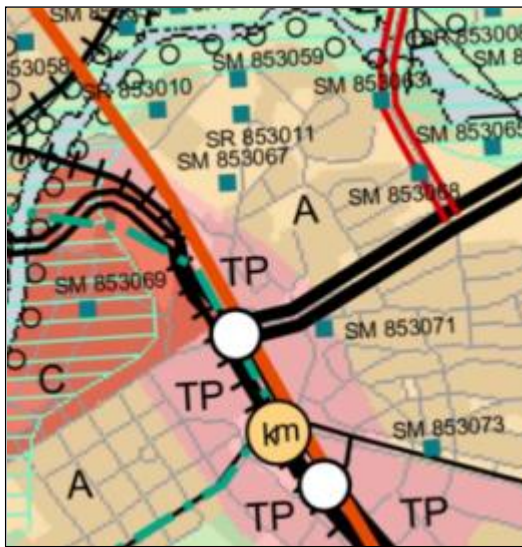
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueiden valtakunnallisissa tavoitteissa korostetaan elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Liikennetarvetta tulee pyrkiä vähentämään, joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee turvata sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuus on taattava.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty Työpaikka-alueeksi (TP).



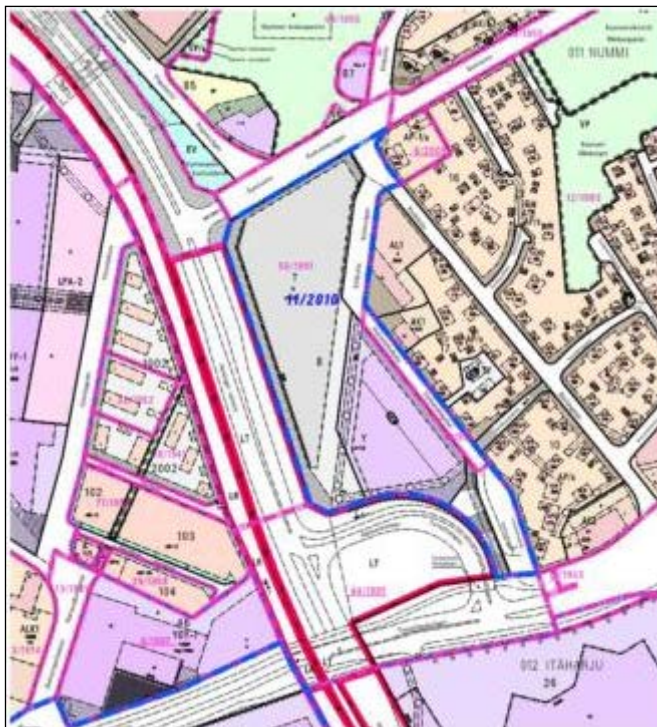
Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty Palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa toimistojen, liikkeiden ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman tuotannon, asumisen sekä virkistyksen, julkisten palvelujen ja hallinnon sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Lisäksi Työpaikkojen ja asumisen alue (PAK). Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen.



Asemakaava

Korttelin vuonna 1993 voimaan tulleeseen asemakaavaan alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja vuonna 1974 voimaan tulleeseen asemakaavaan alue on merkitty katualueeksi.



Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkistettu 2.12.2011.

Luontoselvitys

Korttelin 8 pohjoisosa on tällä hetkellä rakentamatonta niittymäistä peltoa ja osittain tiheän puuston peittämä alue. Tältä alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2003-2004, osana Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitystä. Selvityksen on tehnyt Suomen Ympäristökonsultit Oy ja siinä todetaan mm., että selvitysalueella on useita metsiköitä, jotka saattavat olla luonnonsuojelulain tarkoittamia jalopuumetsiköitä mikäli vuorijalavat tulkitaan luonnonvaraisiksi. Laji esiintyy selvitysalueella aidosti luonnonvaraisenakin, mutta suurin osa kulttuurilehtojen vuorijalavista lienee istutettujen yksilöiden siemenistä syntyneitä tai tällaisten puiden jälkeläisiä jossakin sukupolvessa. Vuorijalavien merkitys Turun keskustassa korostuu, kun otetaan huomioon, että niiden turvin on ilmeisesti vuosisatoja elänyt Suomen ainoa vakituinen jalavanopsasiipikanta. Tässä selvityksessä on vuorijalavan luonnonvaraisuudelle asetettu melko tiukat kriteerit: maaperän, rinteen viettosuunnan ja muiden kasvupaikkatekijöiden tulee olla lajille tyypillisiä ja vuorijalavien (ja muiden jalopuiden) pitää muodostaa selkeästi luonnonvaraisen lehtimetsän tapainen puuryhmä. Metsälakien tarkoittamia luontotyyppisiä ei selvitysalueella ole.

Kaavanmuutosalueella tehtiin kaavan luonnosvaiheessa ympäristönsuojelutoimiston toimesta maastontarkastus Kirkkotien luonnonympäristöstä 1.11.2010. Muistio referoi Suomen Ympäristökonsultit Oy:n tekemän luontoselvityksen aineistoa ja sisältää sitä täydentäviä kommentteja.

Kaava-alueen luontoarvot keskittyvät Kirkkotien länsipuolella sijaitsevaan jalopuuvaltaiseen kulttuurivaikutteiseen rinnelehtoon, jonka pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria. Jalopuumetsiköllä on selkeitä maisemallisia arvoja Helsingintien näkymässä. Alueen kaakkoiskulmassa kasvaa vanha vuorijalavayksilö, jolla on selvityksen mukaan luonnon monimuotoisuuden lisäksi erityistä kaupunkikuvallista merkitystä. Puuston alla oleva ruohovartinen aluskasvillisuus on pääosin niukkaa. Aluskasvillisuuden valtalajistoa ovat vuohenputki, nokkonen, kyläkelukka, vadelma ja litulaukka.

Kohteen pesimälinnusto on runsas; paikalla on pesinyt mm. satakieli, kultarinta, mustapääkerttu ja nokkavarpuinen, joista viime mainittu luokitellaan uhanalaisuudeltaan silmälläpidettäväksi lintulajiksi.

Muista eliölajeista voidaan mainita päiväperhosiin kuuluva jalavanopsasiipi, jonka keskeistä esiintymisaluetta paikallinen jalavametsikkö edustaa. Jalavanopsasiipi luokitellaan myös uhanalaisuudeltaan silmälläpidettäväksi lajiksi. Alueen keskeisenä ympäristöhäiriönä on jatkuva liikenteen melu. Maasto on monin paikoin roskaantunut ja alueella on myös vanhan rakennuskannan jäljiltä syntyneitä ja täyttömaan mukana tulleita maahan hautautuneita rakennusjätteitä.

Turun yleiskaavaa 2025/2030 varten laaditussa viherverkkosuunnitelmassa alue on merkitty Luo-1 -merkinnällä: ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue / mahdollinen luonnonsuojelulain mukainen suojeltava luontotyyppi”. Rajauspäätöstä tästä alueesta ei ole tehty.

Melu- ja liikennetärinäselvitys (raide ja tie)

Kaava-alue sijaitsee alueella, jossa tie- ja raideliikenteen melua sekä liikenteestä aiheutuva tärinää voidaan olettaa esiintyvän. Melua suunnittelualueella aiheuttavat ajoneuvoliikenne Helsingin valtatiellä ja Suntiontiellä sekä Turku-Salo -raideliikenne.

Selvityksessä on määritetty piha-alueiden melutaso, meluntorjunnan tarve ja asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Selvityksen on tehnyt Promethor Oy. Nykytilanteen tie- ja raideliikenteen meluselvitykset osoittavat, että tie- ja raideliikenteestä aiheutuva melu alueella ylittää valtioneuvoston päätöksessä annetut keskiäänitason ohjearvot.

Piha-alueet

Rakennusmassojen sijainti korttelilla on hyvä piha-alueiden melutason kannalta. Valtioneuvoston päätöksessä annetut keskiäänitason ohjearvot alittuvat piha- ja leikkialueilla ilman meluntorjuntaa. Piha-alueen melutaso saadaan mahdollisimman alhaiseksi rakentamalla Helsingin valtatie ja Suntiontien puoleisten rakennusten väleihin yhdistävät parvekkeet.

Parvekkeet

Julkisivuihin kohdistuva melutaso on suurimmillaan Helsingin valtatie varrella olevilla rakennusmassoilla 68-69 dB(A). Avattavalla parvekelasituksella saadaan äänitasoa pienentyksi vähintään 5-6 dB(A). Kaikki Helsingin valtatie ja Suntiontien puoleiset parvekkeiden lasitukset tulee olla ääniteknisesti tiiviitä. Sisäpihan puoleisten parvekkeiden lasitus ei tarvitse tiivistystä ja sisäpihan puolella olevilla taloilla lasitusta ei tarvita. Tästä poikkeuksena on sisäpihan talojen kolme ylintä kerrosta, joihin parvekelasitus tarvitaan.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus

Rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat suurimmillaan korkeita ja/tai keskikorkeita, mikä tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa. Selvityksen tuloksena on, että Helsingin valtatie puoleiset katujulkisivut tulee olla rakenteeltaan massiivinen; esimerkiksi tiili + villaeriste + betonikuori. Kyseisen rakenteen ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan on yli 60 dB, joka luo hyvät edellytykset ikkunoiden ja parvekeovien ääneneristävyuden mitoittamiseen.

Huoneistojen sijoittaminen

Helsingintien ja Suntiontien varren rakennuksissa tulee välttää huoneistoja, jotka avautuvat vain Helsingin valtatie tai Suntiontien suuntaan. Toisin sanoen kaikista huoneistoista tulisi olla mahdollisuus tuuletukseen ja ikkunan avaamiseen myös sisäpihan puolelle. Makuuhuoneiden sijoittamista rakennusten Helsingin valtatie kadun puoleiseen rakennusmassaan tulee välttää. Helsingin valtatie puoleisille julkisivuille tulisi sijoittaa toisarvoisia tiloja kuten pesuhuone, sauna, wc sekä keittiöitä ja olohuoneita.

Tärinää suunnittelualueella aiheuttaa sekä junaliikenne että raskas autoliikenne Helsingin valtatiellä.

Rakennusten rakenteiden suunnittelussa tulee huomioida tärinä ja sen aiheuttama runkomelu. Mittauksen tuloksena saadut suurimmat tärinän heilahdusnopeuden resultantin arvot ovat selvästi suositusarvoa pienempiä. Voidaan siis arvioida, että liikenteen tärinä ei aiheuta rakenteiden vaurioitumisriskiä suunnitelluille rakennuksille.

Mittaus- ja arviointitulosten perusteella suositus on, että alueen suunnittelu ja rakentaminen Helsingin valtatie varrella olevien rakennusten osalta aloitetaan alueen luoteiskulmasta ja edetään kohti etelää suorittaen varmentavia lisämittauksia valmistuvissa rakennuksissa. Asemakaavassa on varattu alue tärinäesteen rakentamista varten. Tärinäesteen (teräsponttiseinä tai syvästabilointi) voi rakentaa, mikäli sellainen tarvitaan joko yhtä aikaa alueen rakentamisen aikana tai alueen valmistumisen jälkeen.

Saastuneet maa-alueet

Ympäristönsuojelutoimiston tiedostojen mukaan osoitteessa Kirkkotie 8-10 (uusi muodostuva korttelialue AK-1) on mahdollisesti voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamista.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve ja käynnistyminen

Asemakaavanmuutosanomukset vuosien 1997, 2000 sekä 2001 Ylioppilasterveys-Studenthälsan ry:n ja yksityisten maanomistajien toimesta jättämänä käynnisti asemakaavanmuutoksen laatimisen vuonna 2000 (asemakaavatunnus 36/2000). Ympäristö ja kaavoituslautakunta päätti 18.9.2001, että laadittavan asemakaavanmuutos- ja tonttijaonmuutosehdotuksen pohjaksi valitaan vaihtoehto 1, jossa vanha polkupyörätehdas on esitetty säilytettäväksi. Tämän jälkeen asemakaavan valmistelu pysähtyi. Alueelle on myönnetty ensimmäisen asemakaavanmuutoksen luonnosvaiheen jälkeen useita suunnitteluvarauksia ja poikkeamislupahakemuksia vuosien 2003-2010 aikana, jotka eivät ole toteutuneet mm. alueen haastavan sijainnin ja liikenneyhteyksien vuoksi. Asemakaavatoimisto teki elokuussa 2010 päätöksen, että alueelle valmistellaan asemakaavanmuutos.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Suunnittelualueen kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, haltijat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kuuvuori-yhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun Luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Ylioppilasterveys ry, Emmaus Aurinkotehdas, kierrätyskeskus Turun Ekotori.
- Alueen ja naapurialueiden asukkaat, yritykset ja käyttäjät.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: yleiskaavatoimisto, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Liikuntapalvelukeskus, Kiinteistöliikelaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Opetuspalvelukeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Sosiaali- ja terveystoimi, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Turun museokeskus, Tiehallinto, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja TeliaSonera Finland Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus OAS ”Kirkkotie” on postitettu osallisille 24.5.2010 ja se on kuulutettu vireille 5.6.2010 (osallistumis- ja arviointisuunnitelman päiväys 17.5.2010). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu aluerajauksen osalta 29.9.2010. Vireilletuloilmoituksen jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta jätettiin valmisteluvaiheen kuulemisen aikana 16 kirjallista mielipidettä. Tammikuun 2011 aikana asemakaavatoimistoon jätettiin 5 kirjallista mielipidettä.

Elokuussa 2011 kaavoittaja kävi keskusteluja YTHS Turku-Rauma terveystaloyksikön talouspäällikkö-isännöitsijän kanssa ehdotusvaiheen jatkotyöstämisestä luonnosvaiheen päätöksen jälkeen. Syyskuussa 2011 kaavoittaja esitteli kaavanmuutoksen sisältöä ja sen tavoitteita terveystalokiinteistön omistavalle Ylioppilasterveys ry:n hallitukselle.

Asemakaavan lähtökohdista on neuvoteltu maanomistajien, Kiinteistöliikelaitoksen ja kaavoittajan yhteistyönä vuosien 2010-2011 aikana. Alueen suunnittelussa on prosessin aikana kuultu myös rakennusvalvontaviranomaista.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä 15.10. - 13.11.2012 välisen ajan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitustalouksen työpalaveri pidettiin 1.10.2010 osallisten toimialojen kanssa. Palaverissa käytiin läpi kaavan lähtökohdat ja tavoitteet aloituskokouksen agendan mukaisesti. Paikalla oli edustettuna Turku Energia Oy Sähköverkot, Vesiliikelaitos, ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, joukkoliikennetoimisto ja suunnittelutoimisto / liikenne- ja katusuunnittelu.

Kaavamutoksesta on pidetty palaverit ELY-keskuksen ja Turun museokeskuksen kanssa syys- ja lokakuussa 2010.

ELY -keskus

Asemakaavatoimisto piti palaverin ELY-keskuksen kanssa 29.9.2010. Palaverissa ELY-keskus esitti kannanottonaan kaavanmuutosalueen Helsingin valtatie varteen rajoittuvan reuna-alueen sopeutuvan huonosti asumiseen. Mahdollisena esitettiin esimerkiksi toimistotyyppisten toimitilojen osoittaminen alueelle. Muutosalueen tulisi myös liittyä luontevasti ja johdonmukaisesti kevytliikenteen olemassa olevaan verkostoon.

Turun museokeskus

Asemakaavatoimisto piti palaverin Museokeskuksen kanssa 8.10.2010. Museokeskus toteasi kannanottonaan, että polkupyörätehtaan vanha tehdasrakennus ja siihen liittyvä asuinrakennus tulisi säilyttää. Perusteluna se esittää alueen teollisuushistoriallisen merkityksen sekä sen, että vanha teollisuusrakentaminen tekee alueesta maisemallisesti monipuolisen ja luo näin historiallista kerroksellisuutta alueen kulttuuriympäristöön.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on alueen kehittäminen kaupunkirakennetta eheyttäväksi. Tavoitteena on myös kaupunkirakenteen tiivistäminen joukkoliikennereitin varrella. Suunnittelussa tulee tutkia nyt jäsentymättömän ja hieman epämääräisen alueen muuttamista viihtyisäksi ja laadukkaaksi alueeksi asumiselle ja mahdollisesti toimistokäyttöön huomioiden olemassa oleva rakennuskanta, maasto, luonnonolosuhteet ja kasvavan liikenteen määrän vaikutukset sekä alueen liittyminen olemassa olevaan katuverkkoon.

Alue on sijainniltaan vetovoimainen niin perheille kuin vanhuksille ja opiskelijoille, ja joukkoliikennetytydet ovat hyvät. Rauhallinen Nummenmäen pientaloalue ja Helsingin valtatie vastakohtaisuus on haastava lähtökohta Kirkkotien varren korttelialueen suunnittelussa. Alueen maaston nykyiset korkeuserot mahdollistavat luontevasti paikoituksen sijoittamisen kokonaan maan alle ja uuden korttelipihan luontevan asettumisen samalle tasolle Kirkkotien kanssa.

Rakennusten sijoittaminen Helsingin valtatielle rajautuvan korttelin reunoille on perusteltua ja luontevaa liikennemelu huomioiden. Huoneistojen päävautumissuunta tulee olla melulta suojatulle pihakorttelialueelle.

Yleiskaavan mukainen työpaikkarakentaminen voi toteutua riittävästi vaikka nyt pääasiassa asumiseen soveltuva osa PK-aluetta otetaan asumiskäyttöön.

Ylioppilasterveys-Studenthälsan ry on esittänyt ”Helsingintie II” -nimisen asemakaavanmuutoksen (katso kohta 3.1.1) yhteydessä kortteliin liitetyn Kirkkotien katualueen palauttamista katualueeksi ja bussin kääntöpaikan rakentamista Kirkkotien päähän.

Uudisrakentamisen määrää ohjaa Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelma vuosille 2009-2013, jossa kohde on Nummi-8 -nimisenä. Alueen mitoituksen lähtökohtana on ollut yleiskaavatasoinen tarkastelu, sijoittelu, kaupunkikuvalliset näkökulmat, viihtyvyys ja terveellisyys huomioonottaen sekä olemassa olevan kaupunkirakenteen eheyttäminen.

Lisääntyvä asutus lisää liikennettä. Lähtökohtana ”Kirkkotien” asemakaavanmuutoksessa on ollut uuden asutuksen vaatiman autopaikoituksen sijainti rakenteellisena osittain tai kokonaan maan alla. Kirkkotien katupaikoitus sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tulee suunnitella uudelleen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Yksityisten maanomistajien tavoitteet korttelissa 8 ovat kohdistuneet ensisijaisesti alueen vanhojen tehdasrakennusten purkamiseen ja näin uuden asuinrakentamisen määrän kasvattamiseen. Tavoitteiksi on esitetty tehokkuuden osalta 1,5–2,0. Lähtökohtana on ollut

olemassa olevan teollisuuskorttelin tehokkuus $e = 1,5$. Maanomistajat ovat esittäneet myös, että tasapuolisuus tulee huomioida maankäyttösopimuksin. Ylioppilasterveys – Studenthälsan ry:n on esittänyt, että YTHS:n kiinteistössä asioiville tulisi turvata riittävästi autopaikkoja Kirkkotien varrelta. Asioivia asiakkaita on päivittäin noin 1500 henkeä. Turun kaupunki maanomistajana esitti kaavoitukselle, että mahdollisimman paljon Kirkkotien katualueesta liitettäisiin tonttimaaksi ja, että YTHS:lle tulisi osoittaa lisää rakennusoikeutta ja, että Palvelulinjan 2 kääntöpaikalle tulisi miettiä uusi sijainti.

Kaavahankkeesta jätettiin valmisteluvaiheen kuulemisen aikana 16 kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet koskivat seuraavia asioita (tiivistetysti):

- ei liikaa eikä liian korkeaa uutta rakentamista,
- kaava-alueen puistomainen, rakentamaton alue tulisi säilyttää/kehittää kaupunkipuistoksi,
- ajoneuvoliikenne ei saisi alueella lisääntyä, Keskikadun ajoneuvoliikenne saatava pieneen määrään, liian vähän kadunvarsipysäköintipaikkoja,
- entinen polkupyörätehdas tulisi suojella,
- puupuisto kaava-alueen korttelin 8 pohjoisosaan,
- korttelin 8, Helsingin valtatie ja Kirkkotien välillä sijaitseva alue, vanhoissa tehdasrakennuksissa toimivalle järjestökeskustoiminnalle tulisi taata toimintaedellytykset tulevaisuudessaakin, alueen olemassa olevan rakennuskannan osoittaminen asumiselle,
- kaavoituksen tulisi suuntautua asuntorakentamiseen suunnitteluvarauksen puitteissa vuonna 2008 Virtanen Yhtiöt Oy:n esittämin luonnoksien (yksityisen maanomistajan mielipide),
- palvelulinjan P2 kääntöpaikka tulisi osoittaa katualueelle, Y-kortteliin liitetyn katualueen palauttaminen Kirkkotien katualueeksi (Ylioppilasterveys-Studenthälsan ry:n, maanomistajan mielipide),
- uusi maankäyttö tulisi osoittaa pelkästään asuinkäyttöön, olemassa olevat tehdasrakennukset tulisi purkaa (yksityisen maanomistajan mielipide).

Tammikuun 2011 aikana asemakaavatoimistoon jätettiin 5 kirjallista mielipidettä.

Mielipiteet koskivat seuraavia asioita (tiivistetysti):

- kaava-alueella sijaitsee vanhoja puita, jotka tulee suojella,
- palvelutalo-tyyppistä rakentamista,
- vanhat tehdasrakennukset tulee säilyttää,
- korttelin 8, Helsingin valtatie ja Kirkkotien välillä sijaitseva alue, tehokkuus tulisi olla 1,5-2,0; kerrosluku 8 (yksityisen maanomistajan mielipide).

4.5 Asemakaavan luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavanmuutosta varten asemakaavatoimisto valmisteli kolme luonnosvaihtoehtoa: A, B ja C. Nämä vaihtoehdot eroavat toisistaan ainoastaan Helsingin valtatie ja Kirkkotien välisen alueen osalta. Tehokkuusluku A ja C vaihtoehdoissa oli 1,15. B-vaihtoehdossa 1,27 jottuen kaavan sisällön säilyttävästä (sr) kerrosalasta. Kaikissa vaihtoehdoissa AK-/AL-korttelialueiden asukas- ja vieraspaikoitus on osoitettu rakenteellisina I tai II-tasoon kokonaan maan alle riippuen ratkaisusta. KTY-korttelialueella autopaikoitus on maantasossa. Kirkkotien kadunvarsipaikoitus tulee suunnitella uudelleen.

Alueen tulevaksi väestömääräksi näissä luonnoksissa oli arvioitu noin 300 asukasta.

4.5.1 Luonnosvaiheen vaihtoehtojen kuvaus (pvm. 18.3.2011)

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa Y-korttelialue pysyy samanlaisena. Luontoselvitysalueen raja-
aus merkitty rajauksella.

Vaihtoehto A ”Uudisrakentaminen”

Kaikki olemassa oleva rakennuskanta AL-1 -korttelialueella puretaan. Alue on asuin-, liike- ja
toimistorakennusten aluetta AL-1. Rakennusalalle merkitylle alueen osalle ”kt” saa rakentaa
toimistorakennuksen.



A

Vaihtoehto B ”Osittainen suojele”

Kaikki olemassa oleva rakennuskanta AL-1 -korttelialueella puretaan.
Pohjoisosan korttelien käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta AL ja
eteläosan asuinrakennusten aluetta AK. Näiden alueiden väliin esitetään toimitilarakennus-
ten aluetta KTY, jolle saa sijoittaa toimistotiloja ja ympäristövaikutuksiltaan toimitiloihin
verrattavia tuotanto- ja tutkimustiloja. Alueella sijaitseva entinen Merilän polkupyörätehdasra-
kennus esitetään suojeltavaksi.



B

Vaihtoehto C "Uudisrakentaminen ja uusi katu"

C-luonnos on osaksi yhteneväinen luonnoksen A kanssa. Eroavuutena on Vesimiehenkadun jatkaminen korttelin 8 läpi siten, että se päättyy Suntiontielle. Vesimiehenkadun ja Keskikadun välinen osa Kirkkotiestä on muutettu tonttimaaksi ja kulkuyhteys olemassa oleville Kirkkotien varren kiinteistöille on varmistettu tieyhteydellä, jolla ajo tonteille on sallittu. Tämän vaihtoehdon suunnittelun lähtökohtana on ollut vaikuttaa liikennevirtoihin ja läpiajoon, jonka erityisesti Keskikadun alueen asukkaat kokevat häiritsevänä.



C

4.5.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen A 3.5.2011 § 214. Pöytäkirjan mukaan ehdotus hyväksyttiin siten täydennettynä, että kerrosluvuksi määritellään 5-8 kerrosta.

Vaihtoehto A:ssa ei esitetty vanhan polkupyörätehtaan rakennuksia säilytettäviksi. Perusteluina oli se, että koska vuonna 1993 vahvistetussa asemakaavassa ja yleiskaavan 2020 suojeluluettelossa ei näille rakennuksille ole ehdotettu suojelua ja korttelikokonaisuus on jo rikkoutunut Helsingin valtatie rakentamisen yhteydessä. Nykyisellään huonokuntoisen rakennuksen suojelu hankaloittaa korttelin luontevaa kokonaisvaltaista kehittämistä mm. siksi, että rakennus sijaitsee ympäristöään selvästi alemmassa korkeusasemassa. Vanhan polkupyörätehtaan rakennuksista ei ole teetetty kuntokartoitusta. Rakennuksien arviot niiden kunnosta ovat perustuneet omistajan omiin havaintoihin. Omistaja esittää mm., että rakennukset ovat painuneet (rakenteellisia vaurioita) ja niiden lämmityskulut ovat suuret. Rakennushistoriallista selvitystä ei ole teetetty.

Ehdotus mahdollistaa yhtenäisen ja viihtyisän korttelipihan muodostumisen rakenteellisen autopaikoituksen yläpuolelle samalle tasolle Kirkkotien kanssa. Helsingin valtatie ja Suntiontien varren rakennusmassat suojaavat korttelipihaa melulta. Rakenteellisen autopaikoitukseen johtavat katuliittymät sijaitsevat Suntiontiellä ja Kirkkotiellä. Tällä järjestelyllä halutaan varmistaa se, ettei Kirkkotien liikennemäärä kasva liian suureksi. Suntiontien ja Kirkkotien jalankulku- ja polkupyöräyhteydet sekä Kirkkotien kadunvarsipaikoitus tulee suunnitella uudelleen. Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan toisella reunalla Kirkkotien varrella.

Luonnonympäristö

Kaavan ratkaisu perustuu siihen, että koko alue osoitetaan rakentamiselle perustuen kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä hyvien joukkoliikennepalvelujen turvaamiseen. Uuden korttelipihan (AK-1 ja AK-2) leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Liikenne

Asemakaava-alueen liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa on kannettu huolta siitä, ettei uuden maankäytön tuottama liikenne suuntautuisi alueen lähimmille paikalliskaduille, Suntiontielle ja Keskikadulle, joita kuormittavat jo Kirkkotien nykyisenkin maankäytön tuottama liikenne osin kohtuuttomasti/tarpeettomasti. Luonnosvaiheessa esillä ollut vaihtoehto (C), jossa Vesimiehenkatua jatkettaisiin suoraan Suntiontien ja Pispalantien liittymään, olisi antanut oivan mahdollisuuden keventää Keskikadun liikennekuormitusta ja parantaa Kirkkotien terveystalon saavutettavuutta nykyisestä.

Ehdotusvaiheen ratkaisussa em. liikenteellisiin tavoitteisiin on pyritty osoittamalla liikennöinti uudistonteille pääosin Suntiontieltä vastapäätä Pispalantietä. Tämä edellyttää Suntiontielle mm. suojatien ja kevytliikenneyhteyden rakentamista. Ehdotuksessa on lisäksi varattu tilaa linja-auton kääntöpaikalle Kirkkotien ja Vesimiehenkadun liittymään, mikä toteutuessaan antaa mahdollisuuden luopua terveydenhuoltotontin käyttämisestä palvelulinjan pääteasemana.

Kirkkotien terveysaseman henkilöstö- ja asiakaspysäköintipaikat sijaitsevat kaavan mukaisesti YTHS:n tontilla. Ylioppilasterveys ry:n rakennuttaman terveystalon palvelut tuovat alueelle päivittäin huomattavan määrän kävijöitä. Rakennuksissa käyvät ihmiset tulevat paikalle terveydenhoito- ja opiskelija ruokalapaalvelujen vuoksi. YTHS:n taloustoimisto esittääkin huolestuneisuutensa kaavanmuutosprosessin aikana alueen asiakaspysäköintipaikkojen vähyydestä. Asiassa todettiin, että mm. TYKS:n keskussairaalakeskittymän rakennusprojekti vaikuttaa Kirkkotien katualueen autopaikkavähyyteen hetkellisesti. Ongelma todennäköisesti poistuu

rakennushankkeen valmistuttua. Poistuvan kaavan tonteilla Nummi-8.-1 ja 2 sijaitsevissa rakennuksissa toimivat kirpputori yms. toiminta ja palvelut tuovat alueelle asiakkaita, jotka käyttävät myös Kirkkotien katupaikoitusta. Asemakaavanmuutosprosessin aikana asemakaavatoimisto esitti Ylioppilasterveys - Studenthälsan ry:lle mahdollisuutta kaavanmuutoksen yhteydessä liittää olemassa olevaan kiinteistönsä lisämaata asiakasautopaikoitusta varten. Ylioppilasterveys - Studenthälsan ry:n asiamiehen välityksellä tullut tieto 26.10.2011 kaavoittajalle oli, että kiinteistönomistaja ei kuitenkaan nähnyt tarpeita muuttaa kiinteistönsä rajoja autopaikoitusongelman ratkaisemiseksi. Uudessa muodostuvassa kaavassa katualuetta on liitetty AK-1 kortteliin riittävän laajan piha-alueen muodostamiseksi. Kirkkotien kadunvarsipaikoitus ja kevyen liikenteen väylät tulee suunnitella uudelleen siten, että jalankulku ja pyöräily on alueella turvallista ja yhteydet katkeamattomia. Lisäksi linja-auton kääntöpaikasta Kirkkotien ja Vesimiehenkadun liittymään sekä ajoneuvoliikenteen kääntöpaikasta Kirkkotien eteläpäässä tulee tehdä suunnitelmat.

Korttelien AK-1 ja AK-2 välinen tonttiraja

Alueluonnoksessa, jonka arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy esitteli 18.10.2011 palaverissa, oli esitetty uuden tonttirajan sijainti siten, että alueella olemassa oleva Merilän polkupyörätehdas sijaitsee puoliksi kummassakin uudessa muodostuvassa korttelissa. Tätä ratkaisua kaavoitus ei pitänyt hyvänä ja esittikin rajan muuttamista siten, että polkupyörätehdasrakennus sijaitsisi kokonaisuudessaan uudessa asemakaavassa yhdellä tontilla. Maanomistajien mielestä rajaa ei ollut tarvetta muuttaa edellä ehdotetusti.

4.5.4.1

Lausunnot

11.1.2012 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta (lausuntopyyntö lähetetty 17.2.2012):

- * Yleiskaavatoimisto
- Rakennusvalvontatoimisto
- Kaupunkikuvaneuvottelukunta
- Ympäristönsuojelutoimisto
- Joukkoliikennetoimisto
- Suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu
- *Suunnittelutoimisto/ maisema- ja miljöosuunnittelu
- Kiinteistöliikelaitos
- Museokeskus
- Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat
- *Varsinais-Suomen ELY-keskus / Liikenne ja infrastruktuuri
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue
- Liikennevirasto
- * Kulttuuritoimi
- * Liikuntapalvelukeskus
- * Kasvatus- ja opetusvirasto
- * Lasten ja nuorten hyvinvointijohtoryhmä
- * Nuorisotoimi
- * Sosiaali- ja terveystoimi
- Varsinais-Suomen liitto
- Vesiliikelaitos
- Liikennevirasto
- * Turku Energia Oy/ sähköverkot ja kaukolämpö
- * TeliaSonera Finland Oyj

* -merkityt: Ei huomautettavaa.

Vesiliikelaitos

Asemakaavanmuutosehdotuksen alueella sijaitsee Turun vesiliikelaitoksen verkostoja. Kirkkotien suuntaisesti sijaitseville Turun vesiliikelaitoksen verkostoille on kaavassa varattu alueet, mutta Helsingin valtatie reunassa sijaitseville Turun vesiliikelaitoksen verkostoille ei ole johtovarausta tehty. Myös kyseiset johdot tulee merkitä kaavakarttaan asianmukaisin johtomerkinnöin ja varauksin.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto neuvotteli Vesiliikelaitoksen kanssa johtovarauksen huomioimisesta kaavassa. Keskustelujen lopputulos oli, että rasitemerkintää kaavakarttaan ei tarvita, mikäli määräyksiin tulee maininta asiasta seuraavasti: ”Helsingin valtatie puoleisella korttelialueella sijaitsevat Vesiliikelaitoksen johdot on siirrettävä ennen rakentamisen aloittamista rakentajan kustannuksella Vesiliikelaitoksen hyväksymällä tavalla.” Asemakaavatoimisto on lisännyt yllä olevan lauseen kaavamääräyksiin.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta

Kaupunkikuvaneuvottelukunta lausuu, että kaavamääräyksissä tulee esittää rakennusten julkisivuja paikalla rakennettaviksi sekä rakennusten väliin toteutettavien parvekkeiden ja kaide- rakenteiden tulee olla sisäänvedettyjä katujulkisivupinnasta Helsingin valtatie ja Suntiontien puolella.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on täydentänyt ja tarkentanut kortteleiden AK-1 ja AK-2 määräyksiä edellä mainitulla tavalla.

Rakennusvalvontatoimisto

Rakennusvalvontatoimisto lausuu, että
- kaavan AK-2 kaavamääräystä ”...saadaan rakentaa myös liike- ja toimistotiloja yhteensä 1800 k-m²...” tulee tarkentaa siten, että on yksiselitteistä, että em. liike- ja toimistokerrosala sisältyy rakennusaloilla esitettyyn rakennusoikeuteen.
Ja kaavamääräys ”Julkisivujen tulee olla rakenteeltaan massiivinen” on turha.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on tarkentanut kyseistä määräystä AK-2 -korttelialueella muuttamalla sen seuraavanlaiseksi: ”Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa kortteliin osoitetusta rakennusoikeudesta myös liike- ja toimistotiloja yhteensä 1800 k-m² ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.”
Kaavamääräys julkisivujen massiivisuudesta on poistettu.

Joukkoliikennetoimisto

Joukkoliikennetoimisto toteaa, että kaavamuutoksen selostusosaan olisi hyvä lisätä myös Hämeenkatua kulkevat bussilinjat 2, 2A ja 4, 40, jotka täydentävät joukkoliikenteen palvelutasoa.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on ottanut huomioon edellä mainitun asian ja täydentänyt selostuksen kohdan 3.1.3 Rakennettu ympäristö; Liikenne-osaa kyseisillä bussilinjoilla.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue

Varsinais-Suomen pelastuslaitos puoltaa kaavaehdotusta. Tämän lisäksi se pyytää lisäämään kaavamääräyksiin maininnan: ”Pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino. Lisäksi pelastuskalustolle tulee varata pääsy rakennusten välittömään läheisyyteen (pelastustie).” Kaavaehdotuksessa tulisi ottaa huomioon pelastusajoneuvojen kääntömahdollisuus Kirkkotieellä.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on täydentänyt kaavamääräyksiä edellä esitetyllä maininnalla. Asemakaavatoimisto esitti pelastuslaitokselle pelastusajoneuvojen kääntöpaikaksi linja-auton kääntöpaikaksi varattua tilaa Kirkkotien ja Vesimiehenkadun liittymäalueella. Tämä sopi Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselle.

Ympäristönsuojelutoimisto

- Luonnonympäristö

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa on luontoselvitystä koskevan tekstin lopussa todettu, että ”Alueella ei esiinny suojeltavia lajeja”, joka ei perustu ympäristönsuojelutoimiston muistioon (1.11.2010). Kirkkotien varrella kasvaa vanha vuorijalavayksilö. Vuorijalava luokitellaan uhanalaisuudeltaan vaarantuneeksi puulajiksi. Ympäristönsuojelutoimisto ehdottaakin, että sen kaupunkikuvallisen arvon johdosta se tulisi osoittaa asemakaavassa suojeltavaksi puuksi, jonka ympäristöstä varataan riittävän laaja rakentamaton maavyöhyke juuristoalueen ja ympäryspuuston suojaamiseksi. Ehdotus kaavamerkinnäksi: ”Alueen osa, jolla sijaitseva maiseman ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä puu on säilytettävä.”

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto teki Kiinteistöliikelaitoksen puuasiantuntijan kanssa maastokäynnin 4.4.2012 alueen vuorijalavan kunnan toteamiseksi. Puuasiantuntijan mukaan tämä vuorijalavayksilö on alun alkaen kasvanut aukealla paikalla, ihmisen muokkaamassa ympäristössä ja se on arviolta saanut alkunsa 1800-luvun loppupuolella. Puun latvusto on laaja ja runko monesti haarautunut. Vuorijalavassa ja sen läheisyydessä sijaitsevissa muissa pienemmissä jalavissa on havaittavissa jalavanpakuria. Jalavanpakuri on sieni, joka tappaa puun 20-30 vuodessa. Tässä yksilössä jalavanpakuri on aika alussa; elinaikaa ehkä noin 20 vuotta. Mikäli puu haluttaisiin säästää, on hyvinkin mahdollista, että vuorijalava pystyy jatkamaan kasvamistaan vaikkakin huomattavat rakennushankkeet alueella käynnistyisivät. On myös huomioitava, että rakentaminen aiheuttaa puulle ”lisästressiä”, joka todennäköisesti vauhdittaa sienien leviämistä ja eliniän lyhenemistä.

Puuta lahottava sieni tulee jatkamaan etenemistään, mutta johtuen puun monista haaroista, sitä kyetään ylläpitämään vielä arviolta noin 20 vuotta rakentamisen jälkeen (Liite 6: muistio).

Johtopäätökset:

Katselmuksen ja tehtyjen havaintojen jälkeen asemakaavatoimisto keskusteli Kiinteistöliikelaitoksen kanssa vuorijalavan säilyttämisestä asemakaavassa. Keskustelujen tuloksena voitiin todeta, että vuorijalavan selviytyminen rakennuksen aikana ja sen jälkeen on epävarmaa. Puuta kyettäisiin mahdollisesti ylläpitämään vielä ehkä noin 20 vuotta rakentamisen jälkeen. Tämä edellyttäisi laajahkon maa-alueen varaamista puulle asemakaavassa. Puun hoito ja siitä koituvat ylläpitokustannukset tulisivat kiinteistön omistajan hoidettaviksi.

Edellä mainitun perusteella asemakaavoitus on päätynyt tehtyjen katselmusten johdosta ratkaisuun, jossa ei esitetä alueen vuorijalavayksilöä säilytettäväksi asemakaavassa.

- Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella (Kirkkotie 8-10) on ympäristönsuojelutoimiston tietojen mukaan ollut toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Asia on huomioitu korttelialueen AK-1 kaavamääräyksessä, mutta määräys puuttuu korttelialueen AK-2 kaavamääräyksestä. Koska teollisuusrakennusten alue ulottuu myös AK-2 korttelialueelle, tulee pilaantunutta maaperää koskevat asiat ottaa huomioon myös tällä alueella molempia korttelialueita koskevalla yhtenevällä määräyksellä.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimisto on täydentänyt kaavamääräyksiä edellä esitetyllä maininnalla.

Museokeskus

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että asemakaavanmuutosehdotus, jossa vanhaa polkupyörätehdasta ei säilytetä, tuhoaa alueen historiallisen kerroksellisuuden ja kaupunkikuvallisen monimuotoisuuden. Merilän entisellä polkupyörätehtaalla on teollisuushistoriallista arvoa, jonka vuoksi se tulee säilyttää. Turun museokeskus ei omalta toimialaltaan puolla 11.1.2012 päivättyä asemakaavanmuutosehdotusta.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavatoimistolla on ollut tiedossa asemakaavanmuutosprosessin aikana Museokeskuksen mielipide alueen vanhoista Merilän polkupyörätehtaan rakennuksista ja niiden suojelemisesta. Luonnosvaiheessa asemakaavatoimisto valmisti vaihtoehdon B: ”Osittainen suojele”, jossa esitettiin vanha tehdasrakennus säilytettäväksi. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta ei hyväksynyt kyseistä vaihtoehtoa ehdotusvaiheen suunnittelun pohjaksi (pvm. 3.5.2011 § 214).

Suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu

Kirkkotien hulevesitulvan varalta on tarve varautua tulvareittiin korttelin 8 lävitse Kirkkotien ja Vesimiehenkadun risteyksestä Helsingin valtatie suuntaan.

Asemakaavatoimisto:

Suunnittelutoimisto esitti lausuntonaan, että tulvareitti tulisi merkitä AK-2 -korttelialueelle Kirkkotien ja Vesimiehenkadun risteysalueen kohdalta läpi korttelialueen Helsingin valtatielle. Tämä järjestely hulevesitulvan purkamiseksi tuottaa paljon vastuukysymyksiä mm. tulvareitin järjestelmän ylläpidosta. Asemakaavatoimisto neuvotteli asiasta suunnittelutoimiston ja Kiinteistöliikelaitoksen kanssa. Suunnittelutoimisto selvitti, riittäisikö Kirkkotien nykyiset katukaltevut tulvareitiksi. Ilman uusia kadun tasaustoimenpiteitä tulvareitti Kirkkotietä pitkin ei toimi. Lopputuloksena Kiinteistöliikelaitos päätti, että tulvareitti tulee järjestää Kirkkotien katualueita pitkin ja tasauksen muuttamista. Määräys hulevesitulvareitistä poistetaan kaavamääräyksistä. Kirkkotien tasaustyö tulee tehdä ennen kuin uuden kaavan mahdollistama rakentaminen alkaa.

Varsinais-Suomen liitto / maankäyttöjaosto

Varsinais-Suomen liitto toteaa, että rakenteellisesti muuttuvien alueiden tarkastelu uudelleen kaupunkirakenteen sisällä sekä kaupunkikuvan eheyttäminen ja rakenteellisen toimivuuden parantaminen hyödyntämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta on ajankohtaista ja tärkeää. Helsingin valtatie suuret liikennemäärät, suunnittelualueelle kohdistuvat tärinä- ja meluhaitat sekä ilman epäpuhtaudet ovat seikkoja, jotka herättävät epäilyt viihtyisän ja terveellisen elinympäristön tuntomerkkien täyttymisestä melusuojausmääräyksistä huolimatta. Liiketoimittajien sijoittaminen alueelle olisikin parempi maankäyttöratkaisu nyt esitettyyn asuinalueeseen verrattuna.

”Mikäli kaupunkirakenteellisia muutoksia tavoitellaan maankäyttötarkoituksen painotusta merkittävästi muuttamalla, esimerkiksi asumispainotteiseksi, tulisi kaavaprosessiin sisällyttää myös tiealueen tarkastelu.”

Asemakaavatoimisto:

Kaavaehdotuksen suunnittelun pohjana on ollut suunnitteluvaiheen aikana vallinneet suhdanteet ja niiden määrittämä kysyntä asuntorakentamiselle. AK-2 -korttelissa on mahdollista rakentaa myös liike- ja toimistotiloja yhteensä 1800 k-m². Kaava-alueella Helsingin valtatie ja Suntiontien rajaavilla sivukäytävätyyppisten rakennusmassojen sijainnilla pyritään minimoimaan meluhaittojen vaikutuksia muodostuvalle korttelipiha-alueelle. Meluselvityksen mukaan valtioneuvoston päätöksessä annetut keskiäänitason ohjearvot alittuvat piha- ja leikkialueilla ilman melutorjuntaa. Piha-alueen melutaso saadaan mahdollisimman alhaiseksi rakentamalla Helsingin valtatie ja Suntiontien puoleisten rakennusten väleihin yhdistävät parvekkeet. Tiealueen tarkastelua ei voida tässä asemakaavanmuutoksessa järjestää: se on erillinen prosessi.

Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat

ELY-keskus pitää tärkeänä määräystä jossa asuinhuoneistot on määrätty suunniteltavaksi niin, etteivät huoneistot avaudu yksinomaan Helsingin valtatielle ja Suntiontielle. Myös määräystä, jossa huoneistojen parvekkeita ei sallita avautuvan melun suuntaan, ELY pitää tärkeänä ja viittaa Maankäyttö- ja rakennuslain pykälään 54. ELY-keskus lausuu, että alueen liikennehaittojen takia alue tulisi osoittaa toimisto tms. toiminnalle asumisen sijaan. Sijainnin ja hyvien liikenneyhteyksien takia alue saattaisi olla tulevaisuudessa tarpeen toimitila- ja työpaikkakäyttöön.

”Esitetyllä suunnittelullisilla perusteilla rakennusten purkamisen mahdollistavaa ratkaisua voidaan pitää hyväksyttävänä, vaikka rakennusten historialliset arvot puoltaisivatkin niiden säilyttämistä osana rakennetun ympäristön kerroksellisuutta. Nykyiseen alueella vallitsevaan hajanaiseen maankäyttöön nähden asemakaavoituksessa tehtyyn huolelliseen suunnitteluun perustuva rakentaminen antaa mahdollisuuden kaupunkiympäristön parempaan jäsentymiseen. Kaavanmuutoksen negatiivisia vaikutuksia ovat menetykset historiallisessa rakennuksessa ympäristössä ja vihreässä kaupunkiluonnossa, joiden piirteet poistuvat alueelta kokonaisuudessaan.” Puistojen ja lähivirkistysalueiden riittävyys tulee arvioida kaavoituksessa. Radanpitoon liittyvissä asioissa lausunto tulee pyytää Liikennevirastolta.

Asemakaavatoimisto:

Alueen suunnitteluratkaisu perustuu kaupunkirakenteen täydentämiseen keskusta-alueen reunalla ja merkittävän joukkoliikenneväylän varrella (Turun seudun joukkoliikenne 2020 – raportti 3.6.2009 WSP Finland Oy). Jalopuumetsiköllä on alueella maisemallisia arvoja mm. Helsingintien näkymässä. Tämä maisemallinen arvo häviää kaavanmuutoksen myötä. Uusi rakennettu alue luo aikanaan vahvemman kaupunkikuvallisen näkymän ja tällä uudella rakentuvalla alueella on vaikutusta ympäröivään asuinalueeseen melua alentavasti. Rakennusoikeuden kokonaismäärä on tulos yhdessä sovitusta kaupunkirakenteellisista ja -kuvallisista sekä toiminnallisista reunaehdoista. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat Kuvuoren urheilukenttä sekä Nummen keskuspuisto ja Kanttorinmäki. Liikennevirastolta on pyydetty lausunto.

Liikennevirasto

”Kaavoituksessa tulee noudattaa valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaisia melutason ohjearvoja. Liikennevirasto suosittelee, että rakennuksissa noudatetaan tärinän osalta VTT:n laatiman ohjeen *Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta* (VTT tiedotteita 2278) värähtelyluokkaa C ($v_{w,95} \leq 0,30$ mm/s) ja runkomelun osalta VTT:n laatiman esiselvityksen *Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi* (VTT tiedotteita 2468) suositusta runkomelutason raja-arvosta (Lprn) 30/35 dB.”

Asemakaavatoimisto:

Liikenneviraston lausunnon asiat on otettu huomioon melu- ja tärinäselvityksissä.

Kiinteistöliikelaitos

Asemakaavan johdosta tullaan alueella tekemään yhdyskuntatekniikkainvestointeja, joiden rahoittamiseksi tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen maankäyttösopimuksista kun maanomistajien kanssa käytävät sopimusneuvottelut on saatu valmiiksi.

Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävän tonttijaonmuutoskustannukset tulee periä maanomistajilta asemakaavanlaatumiskustannusten yhteydessä.

Kuuvuori-yhdistys ry

Kuuvuori-yhdistys ry esittää 28.7.2003 jättämässään kunnallisalioitteessaan, että korttelin 8, Kusti Merilän polkupyörätehtaan pohjoispuolella sijaitsevan rakentamaton alue tulisi kaavoittaa puistoksi. Alueen muu ”rikkapelto” suunniteltaisiin olemassa olevan puuston jatkeeksi, Arboretum-puupuistoksi, jonka läpi rakennettaisiin valaistu jalankulkuväylä aina ”Helsingintien Kuuvuoren rampin yli suojatienä” jatkuen Nummen keskuspuistosta Pyhän Katariinan kirkolle.

Asemakaavatoimisto

Alue on Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa merkitty Palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Korttelin vuonna 1993 voimaan tulleeseen asemakaavaan alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Tältä osin kaava ei ole koskaan toteutunut.

Tältä alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2003-2004 osana Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvitystä. Selvityksen mukaan metsälakien tarkoittamia luontotyyppjejä ei tällä alueella esiinny.

Turun yleiskaavaa 2025/2030 varten laaditussa viherverkkosuunnitelmassa alue on merkitty Luo-1 -merkinnällä: ”luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue / mahdollinen luonnonsuojelulain mukainen suojeltava luontotyyppi”. Rajauspäättöstä tästä alueesta ei kuitenkaan Yleiskaavassa 2035 ole tehty.

Alue sijaitsee valtakunnallisten liikenneväylien välittömässä läheisyydessä. Toisaalta kaavanmuutosalueesta itään aluetta hallitsee Nummenmäen pientaloalue, joka on kaupunkikuvallisesti tiivistä ja valmista kaupunkirakennetta, joka on esitetty jo Jungin 1922 laatimassa asemakaavassa.

Alueen suunnitteluratkaisuun on vaikuttanut rata- ja tiealueelta kantautuva melu ja tärinä. Rakennusmassojen sijoittelulla ja muodoilla Helsingin valtatie ja Suntiontie varrella pystytään vähentämään melua huomattavissa määrin uudelta korttelipihalta ja myös osalla olemassa olevaa pientaloaluetta. Tällä paikalla metsäalueen osoittaminen puistoksi ei ole varseen otettava vaihtoehto maankäytölle vilkasliikenteisen väylän vierellä ja alueen korkeuserot huomioiden.

Alueesta tehty luontoselvitys osoittaa, että alueella ei ole metsälakien tarkoittamia luontotyyppjejä. Asemakaavatoimiston ja Kiinteistöliikelaitoksen maastokäynti alueen vanhan vuorijalavayksilön kunnan arvioimiseksi osoitti myös sen, että alueen puusto on alun alkaen kasvanut aukealla paikalla, joka on ollut ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Vanha vuorijalavayksilö on arviolta saanut alkunsa 1800-luvun loppupuolella. Tässä yksilössä ja samoin sitä ympäröivissä muissa nuoremmissa vuorijalavissa on havaittavissa jalavanpakuria, joka tappaa puut viimeistään noin 20 vuodessa (Liite 6: muistio).

Kaavan kokonaisratkaisu perustuu siihen, että alue osoitetaan rakentamiselle perustuen kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä hyvien joukkoliikennepalvelujen turvaamiseen tulevaisuudessakin.

4.5.5

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.5.5.1

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan asemakaavanmuutosehdotuksen palautuspäätös

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti palauttaa 5.6.2012 § 273 ”Kirkkotien”, 11.1.2012 päivätyn ja lausuntojen johdosta 20.4.2012 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi (esitetty jäljempänä).

Lautakunta päätti, että palautuksen aikana tulee selvittää mahdollisuudet muuttaa / poistaa alla erikseen mainittuja kaavamääräyksiä.

Asemakaavatoimisto lähetti viranomaisille 31.7.2012 päivätyn kirjeen, jossa tiedotettiin kaavoituslautakunnan päätöksestä palauttaa asemakaavaehdotus muutettavaksi ja pyydettiin antamaan palautuspäätöksen kohdista lausunto 30.8.2012 mennessä. Kirje lähetettiin seuraaville tahoille:

Rakennusvalvontatoimisto
 Kaupunkikuvaneuvottelukunta
 Kiinteistöliikelaitos
 Varsinais-Suomen ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat
 Varsinais-Suomen ELY-keskus / Liikenne ja infrastruktuuri
 Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue

Uudet lausunnot

ELY-keskus

”- Liikenteen melun huomiointi asuin ympäristön näkökulmasta on kaavan oleellinen kysymys.

- MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

- Asemakaavassa tulee huolehtia siitä, että kaikki asuinhuoneistot täyttävät vaatimukset ja mahdollistavat asumisen ilman huomattavaa meluhaittaa.

- Asuinhuoneistot on määrätty suunniteltavaksi niin, etteivät ne avaudu yksinomaan Helsingin valtatielle ja/tai Suntiontielle, jonne ei myöskään sallita huoneistojen parvekkeita.

ELY-keskus pitää määräystä tärkeänä.”

”ELY-keskus painottaa kantanaan, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset eivät välttämättä täyty, mikäli ko. määräys poistetaan.”

Rakennusvalvontatoimisto

Rakennusvalvontatoimisto huomautti palautuksen muutosehdotusten kohdista seuraavasti:

”1) Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ei tule sallia rakentamista. Tekniset tilat voidaan sallia rakennettavaksi kerroksiin sallittu rakennusoikeus ylittäen.

2) Helsingintien puoleiselle julkisivulle ei tule sallia ulosvedettyjä parvekkeita. Rakennusmassaan sijoitetut parvekkeet parantavat rakennusten tyyliä ja korostavat niiden linjakkuutta.

3) Rakennusten julkisivuissa voi olla tummia ja vaaleita pintoja, kunhan ne kaavamääräyksellä rakennetaan paikalla.

4) Pelkästään melun suuntaan avautuvia asuntoja ei tule sallia, jotta asumisviihtyvyys ja asumisen taso eivät kärsi.

5) Asemakaavassa tulee määritellä vähimmäishuoneistoala, jotta alueelle rakentuu monipuolisia asuntoja erilaisten asujien tarpeisiin.”

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan palautuspäätös kohta kohdalta;

Muutosehdotukset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta:

- ”Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa teknisiä tiloja siten, että ne sopeutetaan talojen muotoiluun ja julkisivuun.”

Asemakaavatoimisto:

- Aiemman asemakaavaehdotuksen pohjana oli tavoite, jolla varmistetaan laadukas kaupunkikuvallinen ratkaisu välttämällä erillisiä vesikaton päälle nousevia ja kokonaisuudesta irrallisen jääviä teknisiä tiloja. Lähialueen muussa rakennuskannassa kuten TYS Ikituurin tornissa ja Nummenrannan asuntoalueella on onnistuttu luomaan korkealaatuiset ja toteuttamiskelpoiset ratkaisut ilman vesikaton päälle rakennettuja ilmastointi- ym. konehuoneita. Samaa tavoiteltiin Kirkkotieissäkin. Hyvällä suunnittelulla riittävän hyvä kaupunkikuvallinen ratkaisu on arvioitu varmistettavan väljentämällä kaavamääräys muotoon: ”Kirkkotien varren pistetalojen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa teknisiä tiloja siten, että ne sopeutetaan talojen muotoiluun ja julkisivuun.”

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta:

- ”Suntiontien ja Helsingintien puolelle saa rakentaa parvekkeet jotka voidaan vetää osittain ulos julkisivulinjasta ja ne voivat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.”

Asemakaavatoimisto:

- Asia oli selvitetty jo edellisessä ehdotuskäsittelyvaiheessa. Saadut lausunnot vahvistavat asemakaavatoimiston käsitystä, ettei määräystä ole tarpeen muuttaa. Alueen sijainti vilkkaiden liikenneväylien varrella ja ilmansuunnat huomioiden, on perusteltua sijoittaa asunnot ja niiden parvekkeet siten, että ne eivät yksinomaan avaudu melun suuntaan. Ely-keskus pitää tätä määräystä oleellisena. Alueen kokonaissuunnitelma perustuu melulta suojattuun korttelipihaan, johon huoneistojen parvekkeet tule avautua. MRL:n mukaan: ”Asemakaavaa on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.”

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta:

- ”Rakennusten julkisivussa tulee olla väriykseltään sekä tummia, että vaaleita pintoja.”

Asemakaavatoimisto:

- Kaavamääräyksen aiempi vaatimus ainoastaan tummasta väriykseltä on muutettu muotoon: ”Helsingin valtatie ja Suntiontien varren rakennusten katujulkisivut tulee olla materiaaliltaan savitiiltä.”

Poistettavat kohdat

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta:

- ”Helsingin valtatie ja Suntiontien varren rakennusten asuinhuoneistot on suunniteltava niin, etteivät ne avaudu yksinomaan Helsingin valtatielle ja /tai Suntiontielle.”

Asemakaavatoimisto:

- Asia oli selvitetty jo edellisessä ehdotuskäsittelyvaiheessa. Saadut lausunnot vahvistavat asemakaavatoimiston käsitystä, ettei määräystä ole tarpeen muuttaa. Pelkästään melun suuntaan avautuvia asuntoja ei tule sallia. Asemakaavan laadinta on perustunut alueesta tehtyihin maanomistajien tilaamiin luonnossuunnitelmiin, jotka rakennusliike Skanska on tilannut. Alueen sijainti vilkkaiden liikenneväylien varrella huomioiden, on perusteltua sijoittaa asunnot siten, että ne eivät yksinomaan avaudu melun suuntaan, ja että huoneistojen parvekkeet avautuvat korttelipihalle. Ely-keskus pitää tätä määräystä oleellisena. Alueen kokonaissuunnitelma perustuu melulta suojattuun korttelipihaan, johon kaikista huoneistoista tulee olla näkymät.

Maankäyttö- ja rakennuslaki: ”Asemakaavaa on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.”

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta:

- ”Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m² huoneistoalaa.”
Asemakaavatoimisto:
- Asiaa oli perusteellisesti harkittu jo aiemmassa ehdotuskäsittelyn vaiheessa. Kaupungilla on velvollisuus mahdollistaa riittävä asuntotuotanto kaavoittamalla uusia asuntoalueita ja varmistaa ja ohjata kaavoituksella erilaisien asuntokokojen riittävä tarjonta. Kirkkotien kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on runsaasti varsin pieneen asuntokokoon rakentuvaa asuntokantaa kuten Ylioppilaskylä ja toisaalta varsin suuriin asuntoihin perustuva pientaloasutusta. Alueen asuntokannan monipuolisuuden varmistamiseksi on 60 neliön keskikokovaatimus varsin luonteva.

4.5.5.1

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksyminen (YKL 9.10.2012 § 405) muutettuna seuraavasti:

- asemakaavamääräys ”kk60 Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 m² huoneistoalaa” tulee poistaa.
- asemakaavamääräyksiä muutetaan kahdella Suntiontien puoleisella rakennusalalla siten, että asunnot voivat avautua myös yksinomaan Suntiontien suuntaan ja myös Suntiontien puolelle sallitaan parvekkeiden rakentaminen ehdolla, että melusuojaukset toteutetaan voimassa olevien määräysten mukaisesti ja, että parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaehdotuksen ja rakennusoikeuden määrittelyn pohjana on ollut asemakaavatoimiston ja Arkkitehtitoimisto Haroma & Partnersin luonnossuunnitelmat. Kohteen rakennussuunnittelu tulee olemaan vaativaa, koska rakennusmassojen pohjapinta-alat ovat pistetaloissa poikkeuksellisen suuria ja rakennusoikeus tulee käyttää kaavaan määriteltujen rakennusalojen ja ehdottomasti enimmäiskorkeuksien puitteissa.

Rakennusoikeuden kokonaismäärä ei ole ollut kavasuunnittelun lähtökohta, vaan tulos yhdessä sovituista kaupunkirakenteellisista ja -kuvallisista sekä toiminnallisista reunaehdoista.

Suunnitelman arkkitehtoninen ratkaisu perustuu Helsingin valtatie ja Suntiontien varrella korttelirakennetta eheyttävään massoitteeluun. Tällä rajaavalla sivukäytävyyppisten rakennusmassojen sijainnilla pyritään samalla minimoimaan meluhaittojen vaikutuksia muodostuvalle korttelipiha-alueelle. Kirkkotien varrelle sijoittuvien pistetalojen koordinaatisto liittyy olemassa olevaan Nummenmäen katu- ja kortteliverkoston. Samalla ratkaisu avaa korttelipihaa nykyiselle Nummenmäen pientaloalueelle. Pistetalojen kattokorkeus ei saa ylittää lähialueella sijaitsevan Pyhän Katariinan kirkon harjakorkeutta. Alueen keskelle muodostuu suojaista sisäpiha alueen asukkaille, joka tulee muokata viihtyisäksi leikki- ja oleskelupihaksi, ja jonne tulee istuttaa puita. I-II -kerroksiin saa sijoittaa liike- tai toimistotilaa sille merkitylle rakennusalalle ja muihin kerroksiin asuntoja.

Autopaikoitus sijaitsee korttelipiha-alueen alla rakenteellisena kahdessa tasossa. Kasvava liikenne ja sen aiheuttama melu alueella tulee ottaa huomioon asuntojen pohjasuunnittelussa ja piha-alueen järjestelyissä (rakentamisen vaihteellisuus). Huoneistoja, joiden ikkunat avautuvat ainoastaan Helsingin valtatielle ei tule rakentaa.

Linja-auton uusi pääteasema ja kääntöpaikka osoitetaan Kirkkotien ja Vesimiehenkadun liittymäalueelle. Tämä kääntöpaikka palvelee myös pelastusajoneuvojen kääntöpaikkana.

5.1

Kaavan sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

AK-1: Asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueen nykyiset olemassa olevat rakennukset puretaan, noin 4250 k-m². Korttelialueen maapinta-ala on 0,71 ha, jossa asumiselle on osoitettu kerrosalaa 11550 k-m².

Helsingin valtatie ja Suntiontien varrelle sijoittuvien sivukäytävätyyppisten rakennusten kerroksien lukumäärä on VI ja rakennusoikeuden määrä on 8100 k-m². Helsingin valtatie varren rakennusten asuinhuoneistot on suunniteltava niin, etteivät ne avaudu yksinomaan Helsingin valtatielle. Suntiontien varren kahdella rakennusalalla asuinhuoneistot sallitaan avautuvan yksinomaan Suntiontielle.

Helsingin valtatie ei salli parvekkeiden sijoittamista. Poikkeuksena tästä sallitaan rakennuksia yhdistävät parvekkeet, jotka tulee olla kaiteineen ja lasituksineen sisäänvedettyjä muusta julkisivupinnasta Helsingin valtatie ja Suntiontien puolella ja, jotka avautuvat korttelipihan suuntaan. Kyseisten parvekkeiden lasitukset tulee olla ääniteknisesti tiiviitä Helsingin valtatie ja Suntiontien puolella. Suntiontien varren kahdella rakennusalalla sallitaan parvekkeiden rakentaminen myös Suntiontien suuntaan. Parvekkeiden melusuojaukset tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti ja ne tulee olla kaiteineen ja lasituksineen sisäänvedettyjä muusta julkisivupinnasta.

Sisäpihalle avautuvat parvekkeet ja Kirkkotien varren pistetalojen sisäpihan puoleisten, kolmen ylimmän kerroksen parvekkeet tulee lasittaa normaalein parvekelasituksin ääniteknisistä syistä. Katujulkisivut tulee olla materiaaliltaan savitiiltä. Määräys ei koske muita korttelin rakennuksia tai julkisivuja.

Kirkkotien varrella sijaitsevan pistetalon, jonka tulee olla pääpiirteittäin samankokoinen AK-2 -korttelin pistetalojen kanssa, kerroksien lukumäärä on VIII ja rakennusoikeuden määrä on 3450 k-m².

Julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja.

Korttelin keskelle jää tila leikkialueelle ja oleskelulle. Leikki- ja oleskelualueen sijainti korttelin keskiosassa on tarkka, jotta alueelle tulisi mahdollisimman pitkään auringonvaloa. Pihalueet tulee istutuksin (puut ja pensaat) muokata viihtyisäksi korttelipihaksi. Polkupyörien säilytystä varten voi pihakannelle rakentaa niiden säilytyspaikkoja yhdistetysti.

Suunniteltu rakennusoikeus alueella vastaa tonttitehokkuuslukua noin $e^t = 1,6$.

Alueen paikoitusmitoitus on 1 ap/100 m². Vierasautopaikkamitoitus on 1 ap/10 asuntoa kohti.

Autopaikoitustasojen kerrosala, jossa sijaitsevat myös varasto-, tekniikka-, väestönsuoja- ja jätehuoltotiloja, on noin 8650 k-m². Autopaikoitustasoilla sijaitsee yhteensä 136 autopaikkaa, josta 20 on vierasautopaikkaa. Kokonaisautopaikkamäärä AK-1 -korttelialueella on 156.

Alueen polkupyörämitoitus on 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Paikat tulee sijaita autopaikoitustasoilla ja korttelipihalla yhdistetysti.

Jätteiden keräys tulee järjestää pihatasossa tai autopaikoitustasoilla keskitetysti. Mikäli jätteiden keräys osoitetaan pihatasolle, saa tilat rakentaa korttelialueelle rakennusoikeutta ylittäen.

Korttelin 8, Helsingin valtatie puoleinen rakentamattomaksi jäävä korttelialueen maapinta tulee muotoilla aaltoilevaksi maisema-aiheeksi.

AK-2: Asuinkerrostalojen korttelialue, jossa saadaan rakentaa myös liike- ja toimistotiloja yhteensä 1800-km² I-II kerrokseen sille merkitylle rakennusalalle

Korttelialueella nykyinen olemassa oleva rakennus tulee purkaa. AK-2 -korttelialueen maapinta-ala on noin 1,17 ha, jossa asumiselle on osoitettu kerrosalaa 20150 k-m². Helsingin valtatie ja Suntiontien kulmaan sekä Kirkkotien varrelle sallitaan yhteensä 1800 k-m² liike- ja toimistotilojen rakentaminen sille merkitylle rakennusalalle I-II kerrokseen.

Helsingin valtatie ja Suntiontien varrelle sijoittuvien sivukäytävätyyppisten rakennusten kerroksien lukumäärä on VI ja rakennusoikeuden määrä on 13250 k-m². Helsingin valtatie varren rakennusten asuinhuoneistot on suunniteltava niin, etteivät ne avaudu yksinomaan Helsingin valtatielle. Helsingin valtatie puolelle ei sallita parvekkeiden sijoittamista. Poikkeuksena tästä sallitaan rakennuksia yhdistävät parvekkeet, jotka tulee olla kaiteineen ja lasituksineen sisäänvedettyjä muusta julkisivupinnasta Helsingin valtatie ja Suntiontien puolella ja, jotka avautuvat korttelipihan suuntaan. Kyseisten parvekkeiden lasitukset tulee olla ääniteknisesti tiiviitä Helsingin valtatie ja Suntiontien puolella. Suntiontien varren kahdella rakennusalalla sallitaan parvekkeiden rakentaminen myös Suntiontien suuntaan. Parvekkeiden melusuojaukset tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti ja ne tulee olla kaiteineen ja lasituksineen sisäänvedettyjä muusta julkisivupinnasta. Sisäpihalle avautuvat parvekkeet ja Kirkkotien varren pistetalojen sisäpihan puoleisten, kolmen ylimmän kerroksen parvekkeet tulee lasittaa normaalein parvekelasituksin ääniteknisistä syistä. Katujulkisivut tulee olla materiaaliltaan savitiiltä. Määräys ei koske muita korttelin rakennuksia tai julkisivuja.

Kirkkotien varrella sijaitsevat, pääpiirteittäin yhdenkokoiset pistetalot, joiden kerroksien lukumäärä on VIII ja rakennusoikeuden määrä on 6900 k-m².

Julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja.

Korttelin keskelle jää tila leikkialueelle ja oleskelulle. Leikki- ja oleskelualueen sijainti korttelin keskiosassa on tarkka aurinkoisen leikkialueen varmistamiseksi. Piha-alueet tulee istutuksin (puut ja pensaat) muokata viihtyisäksi korttelipihaksi. Polkupyörien säilytystä varten voi pihakannelle rakentaa niiden säilytyspaikkoja yhdistetysti.

Suunniteltu rakennusoikeus alueella vastaa tonttitehokkuuslukua noin $e^t = 1,7$.

Alueen paikoitusmitoitus on 1 ap/100 m². Vierasautopaikkamitoitus on 1 ap/10 asuntoa kohti. 1 autopaikka kutakin 75 liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti. Autopaikoitustasojen kerrosala, jossa sijaitsevat myös varasto-, tekniikka-, väestönsuoja- ja jätetuottiloja, on noin 17500 k-m². Autopaikoitustasoilla sijaitsee yhteensä 223, joista 21 on vierasautopaikkaa. 13 vierasautopaikkaa tulee sijaita Kirkkotien puoleisella tontin reunalla.

Asuntomitoituksella laskettuna kokonaisautopaikkamäärä AK-2 -korttelialueella on 236.

Alueen polkupyörämitoitus on 2 polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti, 1 polkupyöräpaikka kutakin 150 liike- ja toimistokerrosneliometriä kohti. AK-2 -korttelialueilla 1 polkupyöräpaikka kutakin kahvilan tai ravintolan 12 istumapaikkaa kohti. Paikat tulee sijaita autopaikoitustasoilla ja korttelipihalla yhdistetysti.

Jätteiden keräys tulee järjestää pihatasossa tai autopaikoitustasoilla keskitetysti. Mikäli jätteiden keräys osoitetaan pihatasolle, saa tilat rakentaa korttelialueelle rakennusoikeutta ylittäen.

Y: Yleisten rakennusten korttelialue

Yleisten rakennusten (Y) korttelialueella on vuonna 1981 Ylioppilasterveys ry:n rakennuttama terveystalo, jonka pääkäyttäjänä on Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön Turun toimipiste YTHS. Y-korttelialue on ehdotuksessa muodostettu maanomistajan toivomuksesta kiinteistörajojen (maanomistusrajojen) mukaan.

Ylioppilasterveys-Studenthälsan ry:n omistaman tontin (tonttijaolla muodostuva tontti 8.-14) rajat ovat pysyneet pääosin samana; maapinta-ala on pienentynyt linja-auton kääntöpaikan tarvitseman alueen verran, noin 137. Uudeksi maapinta-alaksi muodostuu noin 7301 m² (0,73 ha) ja rakennusoikeuden määrä 7438 m² on sama kuin aikaisemminkin. Rakennettua kerrosalaa tontilla on 4831 m².

Noin 2454 m² (0,25 ha) on liitetty poistuvan kaavan Y-korttelin maapinta-alasta takaisin Kirkkotien katualueeksi ja suojaviheralueeksi. Korttelialueen uudeksi maapinta-alaksi kaavanmuutoksella muodostuu noin 7301 m² (0,73 ha).

Linja-auton kääntöpaikan aluevarauksesta johtuen tulee tontin pohjoispäässä sijaitseva istutettu tammi mahdollisesti siirtää.

Autopaikkamitoitus 1 ap/200 k-m².

ET-korttelialuetta on yhteensä noin 0,04 ha. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 25 k-m² suuruista muuntamoa varten.

EV-aluetta (Suojaviheraluetta) on yhteensä noin 0,33 ha.

Katualuetta on yhteensä noin 0, 86 ha.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin teknisen huollon verkostoihin.

5.4

Kaavan vaikutukset

- Asemakaava tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta.
- Varmistaa alueen palvelujen ja joukkoliikenteen kysyntää.
- Alueen tulevaisuuden väestömääräksi arvioidaan noin 900 asukasta.
- Alueelle uusia autopaikkoja on tulossa noin 390 kappaletta.
- Lisääntyvä asutus lisää liikennettä.
- Jalopuumetsikön maisemalliset arvot Helsingin valtatie näkymässä häviävät.
- Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista alueella jonka läheisyydessä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1

Toteuttaminen ja ajoitus

Maaperän laatututkimus tulee suorittaa alueelta jotta saadaan selville mahdollinen maan pilaantuneisuus ja sen puhdistustarve.

Kaavan toteuttaminen edellyttää asuinkerrostalojen korttelialueella olemassa olevien rakennusten purkamista. Kirkkotien kadun tasaustyö tulee tehdä ennen kuin uuden kaavan mahdollistama rakentaminen alkaa.

Alueen rakentaminen voidaan aloittaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 11. päivänä tammikuuta 2012
Muutettu 20.4.2012 (lausunnot)
Muutettu 20.9.2012 (YKL 5.6.2012 § 273)
Muutettu 10.10.2012 (YKL 9.10.2012 § 418)
Selostusta täydennetty 29.11.2012

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Christiane Eskolin