



Havainnekuva

” P U U T A R H A K A T U 4 1 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 20/2012

Diarionumero 1602-2012

SELOSTUS

2.12.2013

muutettu 20.2.2014 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä joulukuuta 2013 päivättyä ja 20.2.2014 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa **"Puutarhakatu 41" (20/2012)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Kortteli:	23	23
Tontit:	3 ja 6	3 och 6
Kadut:	Hansapolku Ratavahdinrinne	Hansastigen Banvaksbrinken
Puisto:	Hansapuisto	Hansaparken

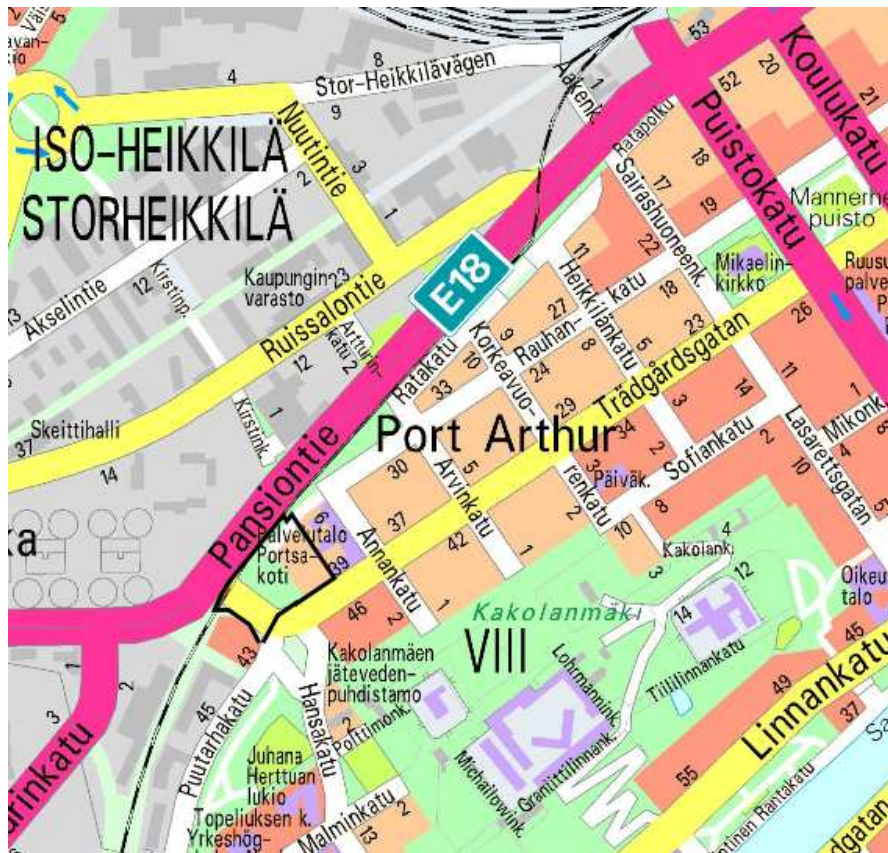
Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Kortteli:	23 (osa)	23 (del)
Kadut:	Hansapolku Ratavahdinrinne Rauhankatu (osa)	Hansastigen Banvaksbrinken Fredsgatan (del)
Puisto:	Hansapuisto	Hansaparken

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee VIII:ssä kaupunginosassa, Pansiontien ja Puutarhakadun risteuksen tuntumassa.



1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen ympäristöön sopivalla tavalla. Luonnoksissa on tutkittu eri ratkaisumalleja muutosalueen täydennysrakentamiselle, kuten esim. miten palaneen talon suojelu tai purkaminen vaikuttaa alueen kehittämiseen ja kokonaisilmeeseen, missä laajuudessa uudisrakentamista tulisi osoittaa tonteille, uudisrakentamisen korkeutta jne. Alueelle tutkitaan käyttötarkoituksen osalta kaavaa, joka mahdollistaa sekä tavanomaisen asumisen että vanhusten palveluasumisen.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 2.12.2013, muutettu 20.2.2014 (lausunnot)
2. Tilastolomake 2.12.2013, muutettu 20.2.2014
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 31.12.2012
4. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys (Promethor Oy) 4.4.2012
5. Palovauriokartoitus (Vahanan Oy) 19.8.2011
6. Rakennustekninen selvitys (Kiratek Oy) 8.1.2012

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue käsittää korttelin 23 tontit 3 ja 6, Hansapolun ja Ratavahdinrinteen katualueet sekä Hansapuiston puistoalueen. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,28 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta perustuu TVT Asunnot Oy:n 30.1.2012 (tontti 23.-6) ja TeliaSonera Oyj:n (tontti 23.-3) 17.8.2012 päivättyihin aloitteisiin. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä esittänyt, että myös Hansapuis-ton puistoalue otetaan mukaan tarkasteluun. Kaavateknisistä syistä Ratavahdinrinteen ka-tualue on myös lisätty muutosalueeseen.

Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettu kirjeellä. Lisäksi kaavan-muutoksen vireilletulosta tiedotettiin 13.10.2012 julkaistulla kuulutuksella. Asemakaavan-muutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Kaavahankkeesta on järjestetty yleisötilaisuus luonnosvaiheessa. Lisäksi on järjestetty eril-linen luonnosvaihtoehtojen esittely- ja kommentointitilaisuus ennen kuin luonnokset vietiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn.

Asemakaavaprojektin perustamiskokous pidettiin 23.1.2013.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 20.8.2013 hyväksynyt luonnoksen ”VE 4” laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot vuodenvaihteessa 2013-2014.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnal-le talvella 2014, jonka jälkeen ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsitel-tävänä keväällä 2014. Päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunginvaltuuston päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö on laatinut kolme 25.2.2013 päivättyä luonnosta, VE 1, VE 2 ja VE 3 asemakaavan muuttamiseksi. Mielipiteiden, viranomaisten ennakkolau-suntojen ja neuvottelujen tuloksena on laadittu neljäs vaihtoehto, VE 4, joka on päivätty 25.3.2013.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen ympäristöön so-pivalla tavalla. Luonnoksissa on tutkittu eri ratkaisumalleja muutosalueen täydennysraken-tamiselle. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan toiveen mukaisesti luonnoksia on laadittu useampia.

Luonnoksissa on tutkittu, miten esimerkiksi palaneen talon suojelu tai purkaminen vaikuttaa alueen kehittämiseen ja kokonaisilmeeseen, missä laajuudessa uudisrakentamista tulisi osoittaa tonteille, uudisrakentamisen korkeutta jne. Alueelle tutkittiin käyttötarkoituksen osalta kaavaa, joka mahdollistaa sekä normaalin asumisen että vanhusten palveluasumi-sen.

Tontilla 23.-6 oleva Puutarhakadun suuntainen asuintalo säilytetään. Tontilla nro 23.-6 sijaitsevan palaneen talon osalta on verrattu suojelun jatkamisedellytyksiä ja palaneen talon korvaamista uudella, 1-4 kerroksisella asuinrakennuksella. Tonttien 23.-3 ja 23.-6 yhdistämisestä on myös tutkittu.

Täydennysrakentaminen ulottuisi myös tontille 23.-3, jolla sijaitseva puhelinkeskus on tarkoitus purkaa. Tälläkin tontilla on tutkittu eri massoittelu- ja täydennysrakentamisvaihtoehtoja. Puhelinkeskustekniikka on tarkoitus sijoittaa uudisrakennusten kellaritiloihin.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 20.8.2013 hyväksynyt VE 4 laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

VE 4:ssa tontilla 23.-6 palanut puutalo on esitetty korvattavaksi saman kokoluokan uudisrakennuksella. Rakennus olisi kaksikerroksinen. Lisäksi tonttia täydennetään kaksikerroksisella uudisrakennuksella Porsakodin puoleisella tontinosalla.

Tontilla 23.-3 3-kerroksiset puutalot muodostavat Porsakodin kanssa ehjän kokonaisuuden. Koko korttelialueen autopaikat on sijoitettu uudisrakennusten alimpaan kerrokseen. Hansapuisto säilyy puistoalueena.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykyoloista

Alueen yleiskuvaus

Turun kaupunki omistaa tontin 23.-6 sekä katu- ja puistoalueet. Tontti 23.-3 on Auria Networks Oy:n omistama. Tontilla 23.-6:n rakennukset ovat TVT-Asunnot Oy:n / Kiint. Oy Lehtolaakson omistuksessa. Kaavanmuutosalue rajautuu kaakossa Puutarhakatuun, luoteessa Satamaraiteeseen, lounaassa Ratavahdirinteen uusiin kerrostaloihin ja koillisessa palvelutalo Porsakotiin. Muutosalueen koko on n. 1,28 ha.

Tontti 3

Tontilla sijaitsee 1-kerroksinen, vuonna 1968 rakennettu TeliaSoneran omistama puhelinkeskus. Rakennuksessa on myös yksi asuinhuoneisto.

Tontti 6

Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta, joista toinen on pahasti vaurioitunut tulipalossa vuonna 2011. Rakennukset ovat Porsan kaupunginosalle tyypillisiä, 1-kerroksisia, harjakattoisia puutaloja. Rakennuksilla on korkea kivijalka, asuinkerroksen alla on tyypillisesti ollut kylmää varastotilaa. Palanut talo on rakennettu rinteeseen, ja sen kellaritilat ovat olleet normaalia korkeammat, kellarissa on mm. ollut asukkaiden yhteinen pesutupa.

Hansapuisto

Puistoalue toimii lähinnä puskurialueena Porsan ja vilkkaasti liikennöidyn Pansiontien ja Ratavahdirinteen risteysalueen välillä. Puiston läpi kulkee myös kevyen liikenteen väylä.



Viistokuva pohjoisesta

Palvelut

Turun Kauppatorille on matkaa n. 2 km, Turun rautatieasemalle n. 1,5 km. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Puutarhakadulla tontin 23.-6:n edessä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Pansiontiehen, Ratavahdirinteeseen, Puutarhakatuun ja Annankatuun. Pansiontie on vilkkaasti liikennöity nelikaistainen katu. Katua käyttää niin raskas- kuin henkilöautoliikennekin. Pansiontie on merkittävä väylä kaupungin sisäisessä ja valtakunnallisessa liikenteessä. Tontin eteläpuolella on Puutarhakatu. Puutarhakatu on alueen kokoojakatu, jolla kulkee joukkoliikenne. Pansiontien suuntaisesti kulkee myös raide, jossa juna liikennöi rautatieaseman ja sataman väliä. Alueella on paljon jalankulku- ja polkupyöräliikennettä. Puutarhakadulla tontin puolella on erotettu kävely- ja pyörätie ja Pansiontien ja tontin välinen Hansapolku on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Maaperän pilaantuneisuus

Osoitteessa Rauhankatu 38 (ent. Ratakatu 20) on sijainnut korjaamo, jonka toiminnasta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Näin ollen ympäristönsuojelu pyytää harkitsemaan tulisiko kyseiselle suunnittelualueelle asettaa määräys, että ”maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tulee se kunnostaa ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueen länsipäässä on Hansapuisto, jota rajaavat Puutarhakatu, Ratavahdinrinne ja satamaraiteen suuntainen Hansapolku. Puistoa lävistää Hansapolulta Puistokadulle kulkeva puistokäytävä. Hansapuiston viheralue sijaitsee katujen risteysalueella. Puiston irtomaapeite on hyvin ohut ja monin paikoin peruskallio ulottuu maanpintaan asti kallio-paljastumina. Alueen kasvillisuuteen on kohdistunut kunnallisteknisen ja lähialueen muun rakennustoiminnan seurauksena toistuvaa häiriötä. Puistoa on myös viherrakennettu ja pääosa siitä on niittymäistä heinikkoa. Eteläosaan on istutettu pieni männikkö, länsireunaan katajapensaita ja itäreunaan rauduskoivuja. Muuta istutusperäistä puuvartistajistoa edustavat kurturuusu ja tuohituomi. Alkuperäistä kasvilajistoa on jäljellä vain ohutmultaisilla kalliokedoilla ja kallioiden raoissa. Kalliopintojen sammallajisto on edelleen monimuotoinen. Kallionraoissa kasvavat kivikkoalvejuuri ja kallioimarre. Kallioketojen lajistoon kuuluvat niittysuolaheinä, keto-orvokki, peltotaskuruoho, iso- ja keltamaksaruoho ja siankärsämö. Kalliokedot muodostavat helppohoitaisen, muilta osin rakennettua puistomaisemaa rikastuttavan kokonaisuuden.

Hansapolun ja satamaraiteen välisellä viheralueella kasvaa mustamarja- ja helmiorapihlajarivistö. Kaava-alueen tonttipihoilla on vanhalle puutaloalueelle tyypillisesti suhteellisen paljon kookkaita lehtipuita, joista runsaimpina esiintyvät vaahtera ja vuorijalava sekä kadunreunuksilla puistolehmuksat. Pihapuiden joukosta löytyvät myös raudus- ja hieskoivu, raita ja tuomi, jotka saattavat olla luontaisesti syntyneitä, asukkaiden säästämiä puuyksilöitä.

Kaava-alueen merkittävintä pesimälinnustoa edustaa kivitasku, joka on uhanalainen vaarantunut lintulaji (Suomen lajien uhanalaisuusluokitus 2010). Suurperhoslajistosta alueella on havaittu ja esiintyy säännöllisesti mm. jalavanopsasiipi ja suruvaippa.

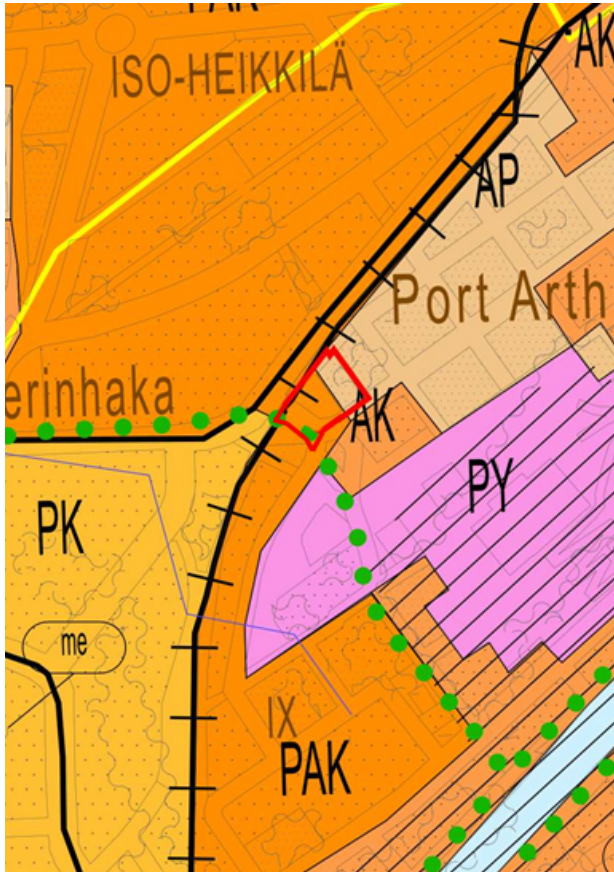
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Port Arthurin lounaiskulmassa. Palvelutalo Portsakoti sijaitsee muutosalueen koillispuolella, Puutarhakadun eteläpuolella on 1950-luvulla rakennettu kerrostalokortteli. Ratavahdinrinteen lounaispuolelle on rakennettu 2010-luvulla uusia kerrostaloja, Hansakujan ja Puutarhakadun risteuksen tuntumaan on myös kaavoitettu uusia kerrostaloja.

3.2 Suunnittelutilanne

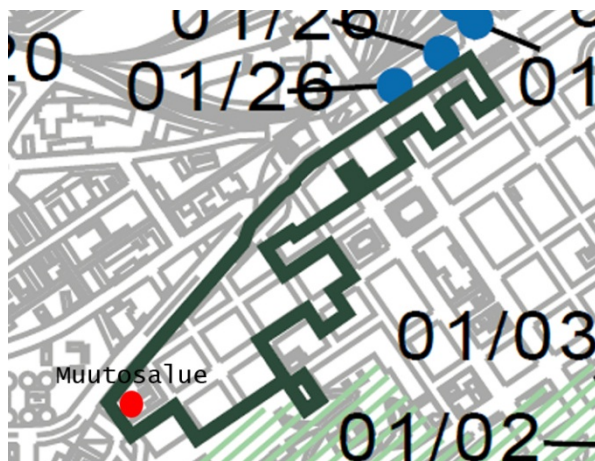
Yleiskaava

Maankäytön suunnittelua alueella ohjaa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä Turun yleiskaava 2020. Yleiskaavassa osa muutosalueesta (tontit 23.-3 ja 23.-6) on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (**AP**). Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Muutosalueen länsiosa (Hansapuisto) on osoitettu työpaikkojen ja asumisen alueeksi (**PAK**). Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen.



Ote yleiskaavasta

Yleiskaavan liitteessä 3.5 luetellut kaupunkikuvallisesti arvokkaat ympäristökokonaisuudet ja rakennussuojelukohteet ovat ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa tai yleiskaavaa. Port Arthur kuuluu kokonaisuudessaan tähän ryhmään.



Ote Yleiskaavan liitteestä 3.5

- 08/01 ● Rakennussuojelukohde tai -alue
- Kaupunkikuvallisesti arvokas ympäristökokonaisuus
- Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa.
Alueella olevat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto)

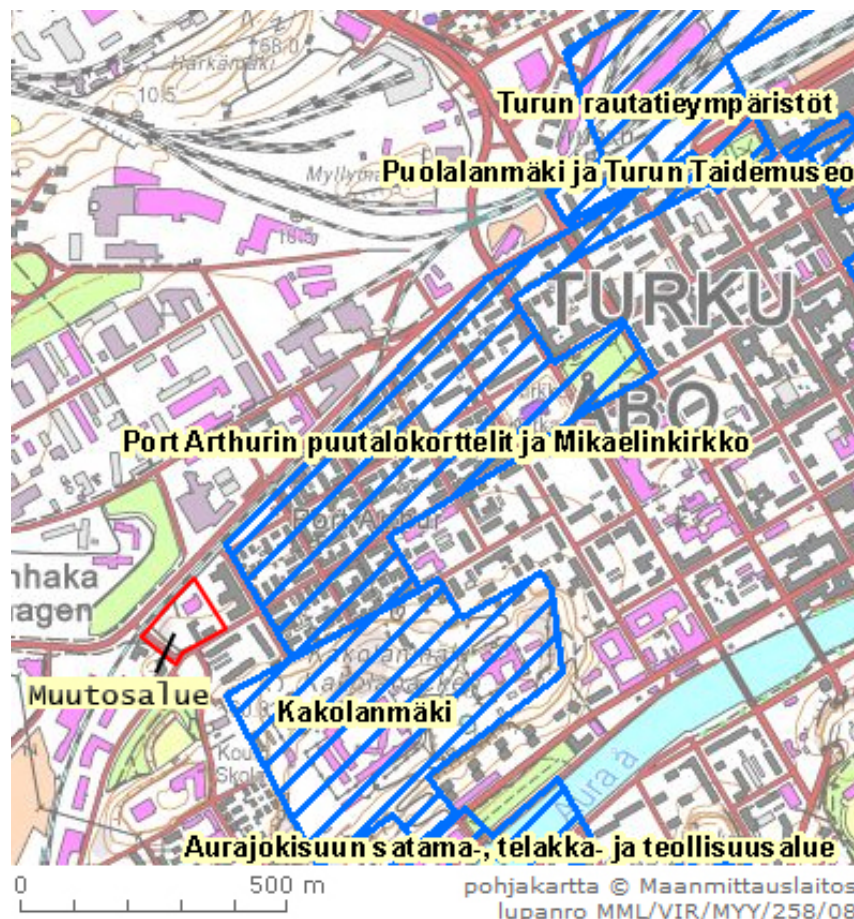
”Port Arthurin puutalokorttelit on yhtenäinen ja laaja 1900-luvun alun työväenasuinalue”.

”Turun ruutukaava-alueen länsilaidalla oleva VIII kaupunginosa Port Arthur rajautuu Kakolanmäkeen, Annankatuun, Ratakatuun ja Sairashuoneenkatuun”.

”Port Arthur on rakentunut samaan aikaan Mikaelinkirkon kanssa ja yhtenäiset puutalokorttelit jatkuvat edelleen Ratakadun ja Rauhankadun välissä”.

”Puutalokortteleiden varsin yhtenäinen rakennuskanta muodostuu yksikerroksisista asuinrakennuksista, jotka on sijoitettu pitkä julkisivu katulinjan suuntaisesti. Lauta-aidoilla rajattujen tonttien sisäosien piharakennukset muodostavat suljettuja, suurten lehtipuiden varjostamia pihapiirejä”.

Museokeskuksen määritelmän mukaan Port Arthurin yhtenäiset puutalokorttelit päättyvät siis Annankatuun, jolloin muutosalue ei kuuluisi niihin.



RKY-kohteet kartalla © Museovirasto 2009 (Muutosalue punaisella).

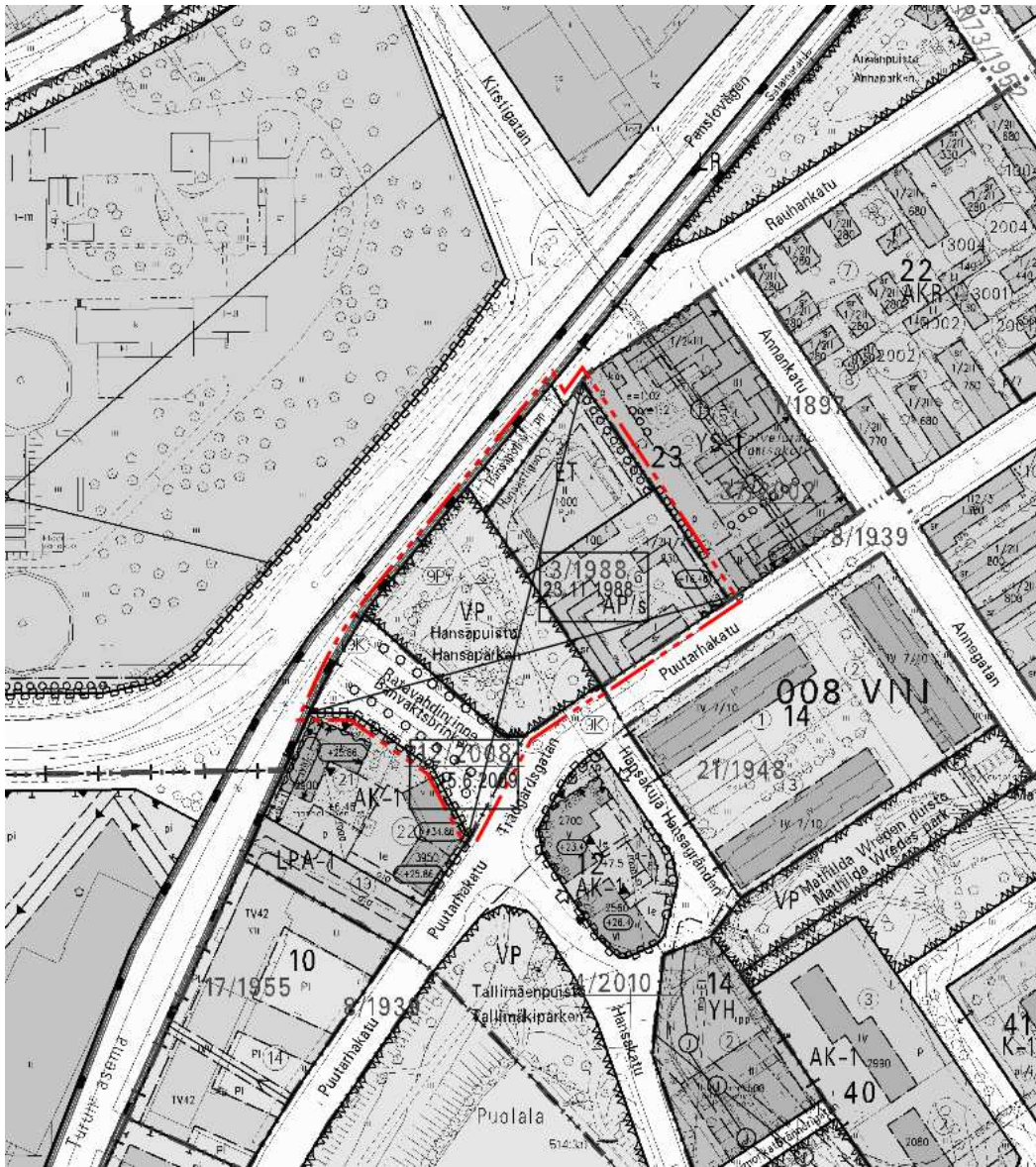
Asemakaava

Asemakaava 3/1988 on vahvistettu 23.11.1998. Asemakaavassa tontti 23.-3 on osoitettu ET-alueeksi (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue). Tontti 23.-6 on osoitettu AP/s-alueeksi (Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). ET-alueen rakennusoikeus on 1000 k-m², AP/s-alueen rakennusoikeus uudisrakentamiselle on yhteensä 1030 k-m². Lisäksi tontilla on kaksi suojeltua asuinrakennusta.

Asemakaava 30/1986 on vahvistettu 24.4.1989. Asemakaavassa Hansapuisto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Lähiympäristön suunnitelmat

Luonnossuunnittelun yhteydessä on myös tutkittu mitä suunnittelualueen lähiympäristöön on suunniteltu. Linnakaupungin osayleiskaavan ja Kakolanmäen asemakaavan mukainen rakentaminen tulee muuttamaan lähiympäristöä hyvinkin voimakkaasti. Erityisesti Hansapuiston tulevaisuutta ajatellen on kartoitettu alueen tulevaisuuden viheralueet.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 hyväksymä Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 28.10.2013.

Maanomistus

Turun kaupunki omistaa tontin 23.-6 sekä katu- ja puistoalueet. Tontti 23.-3 on Auria Networks Oy:n omistama.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

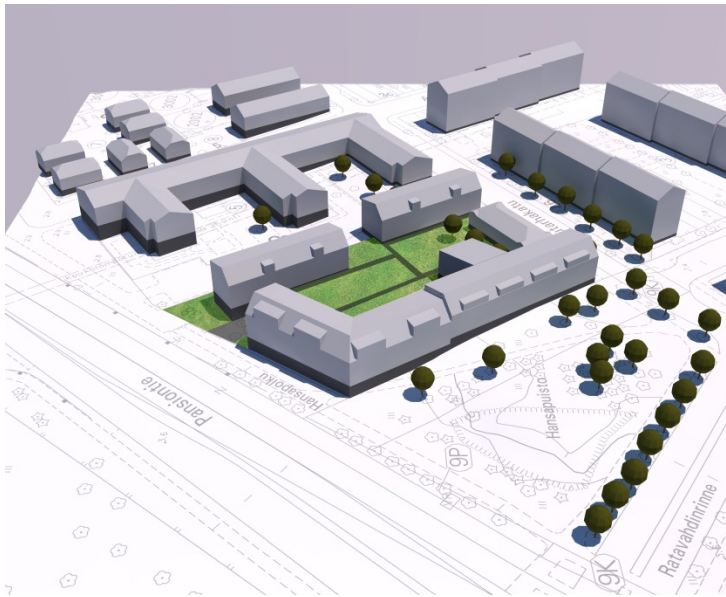
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen ympäristöön sopivalla tavalla. Luonnoksissa on tutkittu eri ratkaisumalleja muutosalueen täydennysrakentamiselle, kuten esim. miten palaneen talon suojelu tai purkaminen vaikuttaa alueen kehittämiseen ja kokonaisuuteen, missä laajuudessa uudisrakentamista tulisi osoittaa tonteille, uudisrakentamisen korkeutta jne. Alueelle tutkitaan käyttötarkoituksen osalta kaavaa, joka mahdollistaa sekä tavanomaisen asumisen että vanhusten palveluasumisen.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Suunnittelualueelle oli ensimmäisessä vaiheessa laadittu kolme luonnosvaihtoehtoa. Hansapuisto säilyisi kaikissa vaihtoehdoissa puistoalueena. VE 1 ja VE 2 lähtökohtana oli oletus, että palanut puutalo on palanut korjauskelvottomaksi. VE 3:ssa taas palanut puutalo oli esitetty säilytettäväksi tai korvattavaksi samankokoisella uudisrakennuksella.

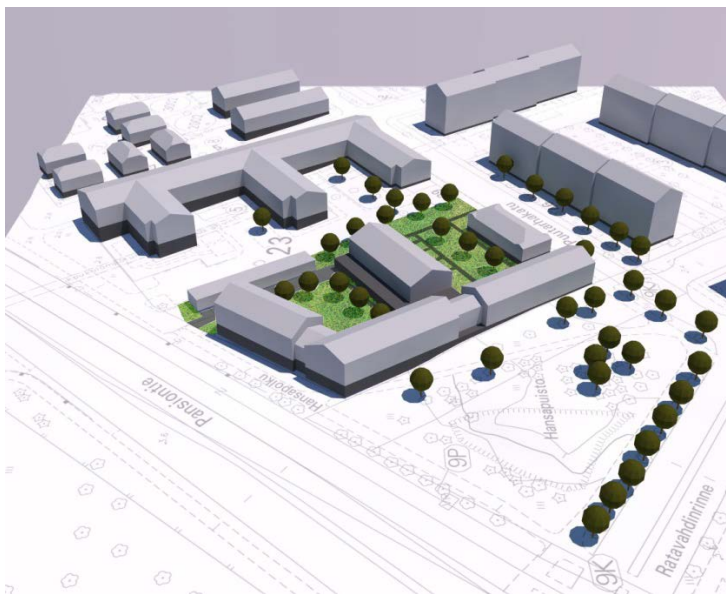
Saadun palautteen, mielipiteiden, viranomaisten ennakkolausuntojen sekä neuvottelujen tuloksena on laadittu neljäs vaihtoehto; VE 4, päivätty 25.3.2013. Tavoitteena on ollut kompromissi, jossa on yritetty huomioida kaikki ne seikat mitkä luonnosprosessin aikana on tuotu esille. Kaikkiin toivomuksiin ja tavoitteisiin ei luonnollisesti pystytä täysin vastaamaan.

VE 1



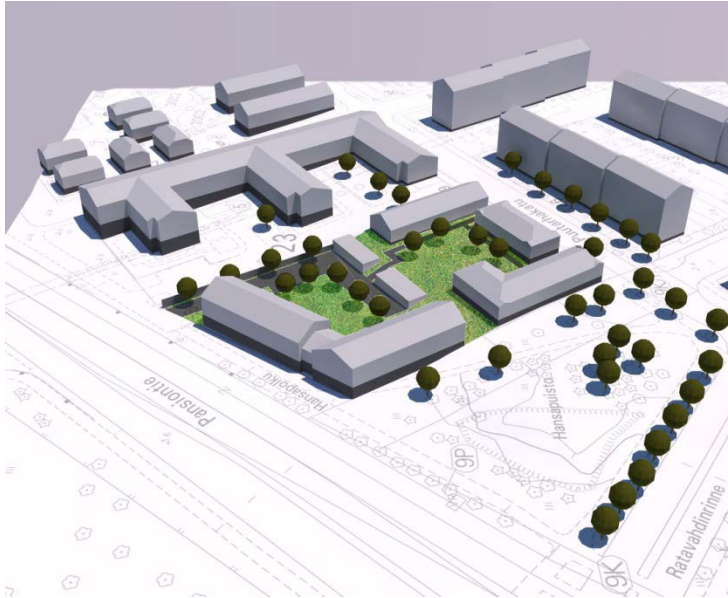
Tehokkain vaihtoehto. Tämä vaihtoehto noudatti pitkälti TVT-Asuntojen konsultin laatimaa suunnitelmaa. Palanut puutalo oli esitetty purettavaksi. 3-4 kerroksiset, kapearunkoiset puutalot muodostaisivat Portsakodin kanssa ehjän kokonaisuuden. Tehokas rakentaminen mahdollistaisi maanalaisen pysäköintihallin rakentamisen, jolloin koko piha-alue olisi leikki-/oleskelukäytössä.

VE 2



Tämä vaihtoehto noudatti viereisen Portsakodin mittakaavaa. Palanut puutalo oli esitetty purettavaksi. 2-3 kerroksiset, kapearunkoiset puutalot muodostaisivat Portsakodin kanssa ehjän kokonaisuuden. Osa autopaikoista oli sijoitettu uudisrakennusten kellaritiloihin. Uudet rakennukset noudattaisivat vanhan Port Arthurin puutalojen mittoja eivätkä ne muodostaisi yhtä pitkää rakennusmassaa.

VE 3



Mittakaavaltaan pienimuotoisin ehdotus. Uudisrakennusten räystäskorkeus noudattaisi vanhojen puutalojen vastaavia. Palanut puutalo korjattaisiin tai korvattaisiin samankokoisella uudisrakennuksella.

VE 4 (Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 20.8.2013 hyväksymä vaihtoehto)



Rakennusmassoittelussa on pyritty tasapainoiseen kokonaisuuteen jossa korttelin rakennukset täydentävät katukuvaa. Korttelin keskelle sijoitettu rakennus jakaa piha-alueen kahteen suojaisaan sisäpihaan. Yläpihaa reunustavat vanhan Portsan mittakaavaa noudattavat rakennukset. Alapihan rakennukset noudattavat Portsakodin mittakaavaa.

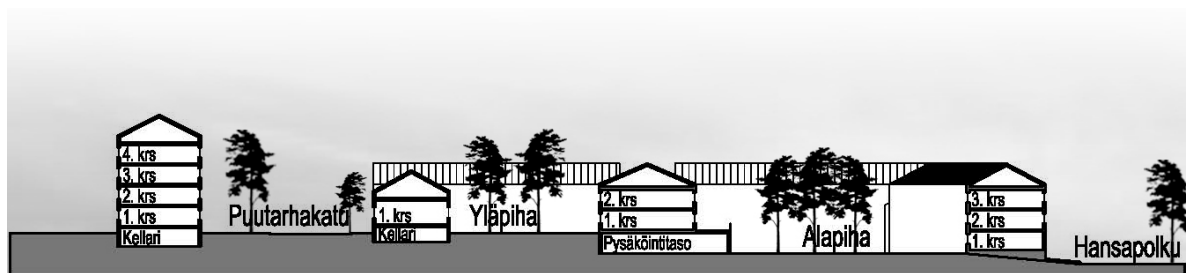
Maastomuotojen takia rakennusten räystääskorkeus pysyy samana vaikka alapihan rakennukset ovat korkeampia kuin yläpihan. Pysäköintikerroksen päälle on mahdollista sijoittaa asuntokohtaiset oleskelupihat.

Tontilla 23.-6 palanut puutalo on esitetty korvattavaksi uudisrakennuksella. Rakennusmassaan tulisi kaksi asuinkerrosta. Lisäksi tonttia täydennetään 2-kerroksisella uudisrakennuksella Portsakodin puoleisella tontinosalla. Uudisrakennusten massoittelu ja sijoittelu tontille noudattaa pitkälti nykyisen suojelukaavan rakennusaloja. Kaikki Puutarhakadun varrella olevat rakennukset noudattavat vanhan Port Arthurin puutalojen mittasuhteita.

Tontilla 23.-3, 3-kerroksiset puutalot muodostavat Portsakodin kanssa ehjän kokonaisuuden. Autopaikat on sijoitettu uudisrakennusten alimpaan kerrokseen. Pansiontieltä katsottuna kortteli yhtenäistyy kun Portsakodille tehdään ”vastakappale”. Liian matalat rakennusmassat korostaisivat Portsakodin korkeutta, jatkamalla korttelirakennetta samankorkuisilla rakennuksilla lopputuloksena on harmoninen kokonaisuus. Samalla rakennusmassat toimivat meluesteenä koko korttelille. Rakennusmassat on jaettu pienempiin yksiköihin eivätkä ne muodosta yhtä pitkää rakennusmassaa.

Tällä vaihtoehdolla saavutetaan siis montaa keskeistä tavoitetta:

- Puutarhakadun varrella olevat rakennukset noudattavat vanhan Port Arthurin mittakaavaa, jolloin Puutarhakadun katunäkymä säilyy ”Portsamaisena”.
- Pansiontieltä katsottuna kortteli yhtenäistyy kun uudisrakennukset noudattavat Portsakodin mittakaavaa.
- Riittävän tehokas rakentaminen mahdollistaa rakenteellisen pysäköinnin, jolloin piha-alueet jäävät asukkaiden oleskelu- / leikkikäyttöön.
- Erillisiä autokatoksia ja/tai pysäköintialueita ei tarvita.
- Umpinainen korttelirakenne Pansiontien puolella hoitaa tehokkaasti meluntorjunnan (myös koillisesta), jolloin meluaitaa ei tarvitse jatkaa.



Alueleikkaus

Aluetta koskevat muut päätökset ja suunnitelmat

Vieressä oleva Portsakoti kuuluu samaan yleiskaavan pientalovaltaiseen asuinalueeseen kuin muutosalue. VE 4 noudattaa Portsakodin mittakaavaa ja rakennustapaa, joten vaihtoehto on samalla tavalla yleiskaavan ja liite 3.5:n mukainen kuin Portsakoti on aikoinaan todettu olevan.

Melusuojaus

Promethor Oy on TVT Asunnot Oy:n tilauksesta suorittanut liikennemeluselvityksen alueella. Tulosten tarkastelussa todetaan mm. että:

- Asuinrakennusten sisäpihan keskiäänitaso on alle ohjearvojen ja sinne voidaan sijoittaa oleskelu- ja leikkialueita ilman erillistä meluntorjuntaa.
- Julkisivujen ääneneristysvaatimukset ovat suurimmillaan 36 dB (keskikorkea), mikä tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa.
- Taloissa tulee välttää sellaisia huoneistoja, jotka avautuvat vain yhteen suuntaan, jos ko. suunnan julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso on yli 60 dB(A). Toisin sanoen kaikilla huoneistoilla tulisi olla julkisivu (avattava ikkuna) myös alle 60 dB(A) melutasossa.

Tämän liikennemeluselvityksen pohjana on käytetty TVT:n alkuperäistä tontinkäyttösuunnitelmaa. Kaupunkisuunnittelun meluasiantuntija on todennut, ettei liikennemeluselvitystä tarvitse päivittää, vaikka suunnitelmat ovat muuttuneet TVT:n alkuperäisestä esityksestä. Melusuojauksen kannalta tärkeät rakennusalat eivät ole siirtyneet, ja rakennukset ovat edelleen riittävän korkeat suojellakseen sisäpihat liikennemelulta.

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

AKR = Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

AKR-merkintä on yhdistelmä asuinkerrostalojen- (AK) ja rivitalojen- (AR) korttelialuemerkinnoista. Merkintä soveltuu hyvin tiiviin ja matalan asuntorakentamisen korttelialueelle. Tämä merkintä on käytetty hyvin laajasti Porsan muissakin puutalokortteleissa.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta uudisrakennuksille yhteensä 7280 k-m², josta autosuojien osuus on n. 1850 m². Tämä vastaa tehokkuuslukua $e = 1,34$ ($e = 1,00$ ilman autosuojia). Lisäksi korttelissa sijaitsee yksi suojeltava puutalo, jonka kerrosala on 250 m².

Autopaikkoja korttelialueella on rakennettava 1 ap / 100 k-m² asuinkerrosalaa, 1 ap / 150 k-m² julkista lähipalvelu- ja liiketilakerrosalaa ja 1 ap / 200 k-m² ryhmä- ja palveluasuntokerrosalaa kohti (tekniset tilat / autojen ja polkupyörien säilytystilat eivät mitoiteta autopaikkoja).

Katualue

Hansapolku on nykyisessä kaavassa merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Se muutetaan osaksi Rauhankadun katualuetta. Hansapolku-nimi kuitenkin säilyy, tällä hetkellä Hansapuiston läpi kulkeva Pansiontien suuntainen pyörätie osoitetaan uudessa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jonka nimeksi tulee Hansapolku.

Ratavahdinrinteen kävely- ja pyörätie on osittain rakennettu Hansapuiston alueelle. Kaavanmuutoksen yhteydessä tämä osa-alue muutetaan katualueeksi.

VP = Puistoalue

Hansapuisto säilyy puistona myös jatkossa.

Nimistö

Nimistötoimikunta esitti, että Hansapuiston halki Puutarhakadulle kulkevalle jalankulku- ja polkupyöräreitille annetaan nimeksi: Koggipolku-Koggstigen. Koggi on hansa-aikainen rah-tialus.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaupunkikuva eheytyy Pansiontien puolella kun Portsakodille tehdään vastakappale. Puu-tarhakadun puolella matalammat uudisrakennukset sopeutuvat Portsan suojeltujen puuta-lokorttelien mittakaavaan. Tiiviillä ja matalalla korttelirakenteella täydennetään olevaa ra-kennuskantaa. Uudet rakennukset muodostavat selkeän rajan Hansapuistoa vastaan.

Viereiseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön

Uudisrakennusten kaavoituksessa on huomioitu vanhan puutalo-Portsan rakennettua mil-jööttä (massoittelu, materiaalivalinnat, kattomuoto, pihapiirin muodostaminen jne). Samalla uudisrakennukset sovitetaan ympäristöönsä oman aikansa edustajina, jotka huomioivat myös lähialueen uudemman rakennuskannan.

Väestöön ja asumiseen

Rakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita n. 150-200, asumismuodosta ja asuntoja-kaumasta riippuen. Kaava mahdollistaa tavanomaisen asumisen, vanhusten palveluasumi-sen sekä näiden yhdistelmät. Korttelin rakennusoikeudesta saa käyttää 800 k-m² julkisia lähipalveluja, päiväkotia tai liiketiloja varten.

Liikenteeseen

Rauhankadun länsiosa on päätyvä katu jolta osoitetaan ajo tonteille 23.-3 ja 23.-6. Ajo-neuvoliikenteen kasvaessa Hansapolun ja Rauhankadun jalankulku- ja pyöräreitti suunni-tellaan siten, että se on jatkossakin turvallinen ja sujuva kaikille kulkijoille. Em. jalankulku- ja pyörätien toteutussuunnitelmat laaditaan kaavan tultua voimaan ja toteutetaan talousar-vion puitteissa.

Suunnittelualueelle rakennetaan rakennusten käyttötarkoituksesta riippuen noin 30-60 au-topaikkaa. Ajo tonteille ohjataan Rauhankadun kautta. Suurimman osan autoista arvioidaan ajavan Annankadun kautta Puutarhakadulle, jolloin liikenne Annankadun ja Puutarhakadun risteyksessä luonnollisesti lisääntyy.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa, ja niihin voidaan liittää myös uudet rakennukset. Tontilla 23.-3 sijaitseva TeliaSoneran omistama puhelinkeskus on tarkoitus purkaa. Korvaavat tietoliikennettä palvelevat tilat voidaan sijoittaa uudisrakennuksen poh-jakerrokseen.

Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Palossa pahasti vaurioitunut rakennus voidaan purkaa ja korvata uudella puutalolla. Pala-neessa rakennuksessa on, omistajan toimenpiteistä huolimatta, oleskeltu luvatta mikä on osaltaan lisännyt turvallisuuden tunnetta alueella. Tunkeilijoiden terveydelle oleskelu ra-kennuksessa saattaa myös olla haitallista.

Rakentamisvaihe tulee luonnollisesti häiritsemään lähiympäristön asukkaita ja muita käyttä-jä jonkin verran.

Virkistykseen

Puistoalueiden käyttötarkoitus ei muutu, eikä kaavaratkaisu katkaise alueen ulkoilu- ja viheralueyhteyksiä.

Vaikutukset elinkeinoelämään / yritystoimintaan

Rakennusoikeudesta saa käyttää 800 k-m² julkisia lähipalveluja, päiväkotia tai liiketiloja varten. Tämä tuo kortteliin uusia työpaikkoja, esimerkiksi kolmen lapsiryhmän päiväkotia vaatii henkilökuntaa n. 10-15 henkilöä. Myös kaavan mahdollistama palveluasuminen vaatii hoitohenkilökuntaa.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan laadinta perustuu TVT Asunnot Oy:n 30.1.2012 (tontti 23.-6) ja TeliaSonera Oyj:n (tontti 23.-3) 17.8.2012 päivättyihin aloitteisiin. TVT Asunnot Oy:n konsulttina toimi alkuvaiheessa Arkkitehtitoimisto HVM Oy. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyn yhteydessä esittänyt, että myös Hansapuiston puistoalue otetaan mukaan tarkasteluun.

Kaavoitusyksikkö postitti 9.10.2012 osallisille asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoituksen. Sen mukana lähetettiin 9.10.2012 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelumakkeineen. Lisäksi kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin 13.10.2012 julkaistulla kuulutuksella. Em. aineisto on ollut tutustuttavissa myös internetissä, Turku-Pisteessä sekä ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun toimistossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty 31.12.2012.

Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on myös tiedotettu vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Luonnoskäsittely

Kaavanmuutoshankkeesta on järjestetty yleisötilaisuus Pportsakodissa 20.11.2012. Tämän lisäksi pidettiin erillinen luonnosvaihtoehtojen esittely- ja kommentointitilaisuus ennen kuin luonnokset vietiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn. Tähän palaveriin oli kutsuttu sekä TVT Asunnot Oy:n, viranomaisien että kansalaisjärjestöjen edustajat.

Asemakaavaprojektin perustamiskokous pidettiin 23.1.2013.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 20.8.2013 hyväksynyt luonnoksen ”VE 4” laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelu- toimisto / liikennesuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia / kaukolämpö + kaukokylmä ja sähköverkot, Turun Museokeskus, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, päättäjät sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Turkuseura-Åbosamfundet ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Portsat ry, Meidän Turku-Vårt Åbo ry, Puu ja Talo ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry ja Turun lintutieteellinen yhdistys ry
- osalliseksi voi myös ilmoittautua.

Vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet sekä vastineet niihin

Yhteenveto mielipiteistä

Varsinaisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin vireilletulovaiheessa (9.10 - 2.11.2012) kolme.

Portsa ry toteaa mielipiteessään mm. seuraavaa:

Portsa ry pitää asemakaavamuutosta varten laadittua Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa puutteellisena, ja pyytää suunnittelun lähtökohtien tarkistamista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydentämistä, erityisesti suojeluun liittyvissä asioissa.

Yhdistys pitää suunnittelun lähtökohtia epäonnistuneina: mikäli tulipalo johtaa asemakaavan muuttamiseen, ja sitä kautta rakennusoikeuden mahdolliseen lisääntymiseen ja suojelun poistumiseen, niin lähtökohta on väärä, ja jopa turvattomuutta lisäävä. Heidän mielestä 1998 valmistunut ja voimassaoleva asemakaava ohjaa riittävästi sekä säilyttämistä että uudisrakentamista tontilla 23-6.

Portsa ry kysyykin, onko Yleiskaava 2020:ssä tavoitteita, jotka poikkeavat voimassaolevasta asemakaavasta siten, että asemakaava olisi muuttunut joko kokonaan tai osittain vanhentuneeksi. Tulipalo ei tee heidän mielestä asemakaavaa vanhentuneeksi. Portsa ry edellyttääkin, että Yleiskaava 2020:a noudatetaan, sillä se on oikeusvaikutteinen ja sitova, ja on ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa.

Port Arthur alueena kuuluu sekä valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöalueisiin että yleiskaavan nojalla suojeltaviin alueisiin.

Portsa ry:n mielestä OAS on puutteellinen, koska siinä ei mainita Yleiskaava 2020:n määräysten mukaista suojelutavoitetta lainkaan.

Kysymystä siitä, toteutetaanko voimassaolevaa suojelevaa asemakaavaa sitten palaneen rakennuksen osalta tontilla 23.-6 korjaamalla rakennus vai joudutaanko se uudisrakentamaan säilyttävän asemakaavan arvoisella tavalla, ei tarvitse Portsa ry:n mukaan ratkaista asemakaavalla, vaan normaalissa rakennus- ja purkulupaa koskevassa prosessissa.

Portsa ry:n mielestä palanut rakennus tulisi edelleen säilyttää ja korjata.

Portsa ry:n mielestä tontin 23.-3 osalta tulee suunnittelun lähtökohtana pitää yleiskaavan ohjetta, ja tontin 23.-3 asemakaavaa voidaan muuttaa AP eli asuinpienaloalueeksi. Kerros- luvutavoitetta tulee Portsa ry:n mielestä kuitenkin herkistää niin, että tavoitteeksi otetaan alueella tyypillinen ja viereisellä tontilla jo asemakaavassa oleva $\frac{1}{2}$ $1 \frac{1}{2}$, jotta rakentamista pa sopisi suojeltuun naapurirakentamiseen ja aloittaisi kaupunkirakenteen Portsan arvoisella ja Portsaan sopivalla tavalla puolittain maanalaisella kellarilla, korkealla 1. kerroksella, ja pääkäyttötarkoituksen mukaisen asumisen sallivalla ullakkokerroksella.

OAS ei anna myöskään riittävää kuvaa siitä, mitä Hansapuiston kohdalle on tarkoitus suunnitella. Portsa ry esittää, että puisto säilytetään edelleen asemakaavan mukaisena puistona, sillä Portsassa ei ole riittävästi puistoja ja lähivirkistysalueita, eikä niitä saa perustetta vähentää.

Edelleen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saa käsitystä siitä, milloin osalliset voivat ottaa kantaa laatimsvaiheessa itse luonnoksiin, sillä mielipidettä kysytään vain OAS:sta ja itse suunnittelualueesta, mutta ei itse luonnoksista.

Meidän Turku esittää mielipiteenään mm. seuraavaa: ”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan kyseisellä tontilla olevien asuinrakennusten olevan Portsan kaupunginosalle tyypillisiä 1-kerroksisia puutaloja. Kaavoituksen lähtökohtana tulee näin ollen olla tontin säilyttäminen Portsan miljöölle tyypillisenä. Aluetta ei toisin sanoen tule mukauttaa viereisen, vastikään rakennetun vanhusten palvelutalon mittasuhteisiin.

Tulipalossa kärsinyt talo tulee suojella ja entisöidä. Purettavan puhelinkeskuksen paikalle voidaan suunnitella maltillista, edelleen Portsan miljööseen soveltuvaa puu-uudisrakentamista, korkeintaan 2-kerroksista ja harjakattoista.

Hansapuistoon ei tule kajota, vaan se tulee säilyttää entisenkaltaisena puistoalueena.”

As Oy Turun Kontu esittää mielipiteenään, että ”Ympäristö- ja kaavoitustoimiston suunnitelmat tonttien 23.-3 ja 23.-6 yhdistämisestä, suojellun talon purkamisesta tai tontille rakennettavien uusien talojen korkeus ovat asioita jotka eivät naapurinäkökulmasta katsottuna kuulosta kovinkaan hyviltä.

Hansapuisto tulisi vastaisuudessa säilyttää puistoalueena, eikä sen merkitystä alueen viihtyisyydelle tulisi unohtaa.

Palanut talo tontilla 23.-6 on ehdottomasti edelleenkin suojelun arvoinen ja se tulisi korjata entiselleen. Puutarhakatu 41 ja sen puiset asuinrakennukset ovat osa arvokasta puutalomiljöötä, joka nykyisellään kuuluu selkeästi osaksi Portsaa. Jos suojeltu talo kuitenkin päädytään purkamaan, menetetään alueen yhtenäinen ilme ja samalla tuhotaan osa kulttuurihistoriallisestikin merkittävää asuinalueita.

Alueen viihtyisyyteen ja ilmeeseen vaikuttavat merkittävästi myös tulevien uudisrakennusten käyttötarkoitus, sijoittelu sekä korkeus. Liikennemäärät Puutarhakatu 41 kohdalla tulevat lähitulevaisuudessa lisääntymään, kunhan kadun toiselle puolelle suunnitellut kerrostalot valmistuvat. Mikäli nyt tällekin kyseessä olevalle tontille kaavoitetaan liikaa kerrosneliöitä, ovat sekä alueen viihtyisyys että liikenneturvallisuus vakavasti uhattuina. Uudisrakennusten osalta tulisi kiinnittää erityisesti huomiota siihen, että alueen ilme säilytetään ja ettei sitä tuhota liian massiivisella, korkealla tai tiheällä rakentamisella.”

Näiden lisäksi on joulukuussa 2012 kaavoitusyksikölle toimitettu kolme mielipidettä (Murto 3.12.2012, Merta ym. 5.12.2012 ja Tikkanen 12.12.2012). Toukokuussa 2012 on myös toimitettu mielipide kaavanmuutoksesta (Niemelä 6.5.2012). Näissä kaikissa vastustetaan palaneen puutalon purkamista ja kyseenalaistetaan TVT:n oikeutta anoa kaavamuutosta.

Lokakuun lopussa 2013 toimitettiin kaavoitusyksikölle yhteensä 13 mielipidettä. Mielipiteet / adressit olivat Portsan ry:n mukaan yhdistyksen toimesta laitettu yhteen kirjekuoreen ja postitettu kaavoitusyksikölle jo vireilletulovaiheessa. Mielipiteet / adressit ovat pääosin päivätty marras- / joulukuussa 2012, osassa päiväys puuttuu. Tämä kirjekuori ei ole koskaan saavuttanut Turun kaupungin kaavoitusyksikköä, eikä näitä mielipiteitä ole näin ollen mainittu luonnoskirjeessä.

Näissä mielipiteissä nostetaan esillä samat asiat kuin aikaisemmin toimitetuissa mielipiteissä:

- Portsan puutaloalue on kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus.
- Palaneen puutalon purkamista vastustetaan.
- TVT:n oikeutta anoa kaavanmuutosta kyseenalaistaan.
- TVT:n kerrostalosuunnitelmia vastustetaan jyrkästi.
- Asemakaavanmuutosta ei tulisi tehdä, vaan palanut puutalo tulisi korjata, tai vaihtoehtoisesti korvata samanlaisella uudisrakennuksella. Tulipalo ei ole riittävä syy kaavanmuutokselle.
- Tontille 23.-3 voidaan rakentaa samantyyllisiä ja -korkuisia puutaloja kuin Portsan vanhat puutalot.

- Portsan puutalojen säilyttämisen puolesta on tehty 1970-luvulla kovaa työtä.
- Puutaloaluetta ei ole ilman puutaloja.
- Hansapuisto tulisi säilyttää puistoalueena.

Yleisötilaisuus pidettiin Portsakodin kanttiinissa 20.11.2012 ja siihen osallistui noin 60 henkilöä. Yleisötilaisuus pidettiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnan toiveen mukaisesti poikkeuksellisen aikaisessa vaiheessa, heti kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli viety lautakuntaan tiedoksi. Tällä haluttiin varmistaa, että osalliset pääsevät vaikuttamaan heti projektin alussa.

Yleisön keskuudesta nousi pitkälti esille samat asiat kuin mielipiteissäkin. Täydennysrakentaminen tulisi sopeutua Portsan puutalokortteleiden mittakaavaan ja rakennustapaan, ei lähiympäristön uudempaan rakennuskantaan. Myös palaneen rakennuksen omistajan, TVT Asunnot Oy:n tehtyjen suojelutoimenpiteiden riittävyttä kyseenalaistettiin, keskustelun ollessa ajoittain melko kiivasta.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö

Nykyinen asemakaava ohjaa säilyttämistä ja rakentamista riittävästi vain mikäli todetaan, että palanut talo on korjaukelpoinen ja edelleen suojeltava. Rakennuksessa on nykykaavassa suojelumerkintä, eikä siinä oteta kantaa mahdollisesti sen tilalle rakennettavan uudisrakennuksen kerrosalaan, kerrosalukuun tai vastaavaan.

Ennen asemakaavanmuutoksen vireillepanoa on todettu, ettei asiaa pystytä ratkaisemaan normaalissa rakennus- ja purkulupaprosessissa. Rakennuslautakunta on jo kerran myöntänyt rakennukselle purkuluvan sen huonon kunnon takia (Rakennuslautakunta 19.4.2012 § 161).

Päätös kumottiin kuitenkin hallintolain 51 §:ään vedoten. Sen mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen mm. jos päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen tai päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen.

Koska rakennus on suojeltu asemakaavalla, ei rakennuslautakunnalla ole ollut toimivaltaa myöntää purkamislupaa ilman asemakaavan muutosta tai poikkeamislupaa asemakaavan suojelumääräyksestä. Päätös on siten perustunut ilmeisen väärään lain soveltamiseen ja päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe. Luvanhakija on antanut suostumuksensa siihen, että purkamislupahakemus voidaan käsitellä uudelleen (Rakennuslautakunta 3.5.2012 § 196).

Näin ollen asemakaavan tarkastelu on perusteltua.

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu siten, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenetelmästä (MRL 63 §). Luonnoksiin voi tutustua joko luonnoskäsittelyn yhteydessä (turku.fi/kaavahaku) tai ottamalla yhteyttä kaavan valmistelijaan. Kaavaehdotus on asetettu julkisesti nähtäville (MRL 65 §).

Kaavahankkeesta on järjestetty yleisötilaisuus luonnosvaiheessa. Lisäksi on järjestetty erillinen luonnosvaihtoehtojen esittely- ja kommentointitilaisuus ennen kuin luonnokset vietiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn. Tähän palaveriin oli kutsuttu sekä TVT Asunnot Oy:n, viranomaisten sekä kansanjärjestöjen edustajat. Näin osallisilla on ollut hyvät mahdollisuudet vaikuttaa luonnosten sisältöön.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 31.12.2012. Suunnitelmaan on mm. tarkennettu Hansapuiston osuutta kaavamuutoksessa sekä lisätty maininta yleiskaava 2020:n suojelutavoitteista.

Portsa ry:n vaatima Port Arthurille tyypillinen rakennustyyppi puolittain maanalaisella kellarilla on haasteellinen kun kyseessä on uudis- tai siihen verrattava korjausrakentaminen. Esteetön pääsy asuntoihin on vaikea toteuttaa jos maanpinnan ja asunnon lattiapinnan välillä on suuri korkeusero.

Yleisötilaisuuden yleisön keskuudesta tulleet vihjailut TVT:n palosta johtuvasta hyödyistä ja puheet palosta ”taivaan lahjana TVT:lle” liikkuvat hyvän maun rajalla. Tuhopoltto on vakava rikos, joten syytöksiä ei tulisi esittää edes leikkimielisesti, ellei asiasta ole mitään näyttöä.

Kaavoitusyksikön ehdotus poikkeaa merkittävästi TVT:n alkuperäisestä suunnitelmasta. TVT:n ehdottamat 4. kerroksiset (+ mahdollinen parvi) puutalot todettiin liian korkeiksi. Kaavoitusyksikön ehdotus perustuu ajatukseen jossa uudet puutalot täydentävät katukuvaa, ei ainoastaan Puutarhakadun puolelta katsottuna vaan myös vilkkaan Pansiontien puolelta. Näin ollen on luontevaa, että uudisrakennukset noudattavat Pansiontien puolella Portsakodin mittakaavaa.

Lausunnot

2.12.2013 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oy:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta sekä Museokeskukselta.

Museokeskus on jo 19.6.2013 lähettänyt oman lausuntonsa asemakaavanmuutoksesta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 20.2.2014:

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella ja Turku Energia Oy:llä ei huomautettavaa.

TeliaSonera Finland Oyj ilmoitti asemakaavanmuutoksen vastaavan heidän tarpeitaan, edellyttäen, että heidän omistamassaan kiinteistössä toiminta voi jatkua nykymuodossa niin pitkään kuin Sonera katsoo sen olevan tarkoituksenmukaista, ja että kaavanmuutoksesta ei synny Soneralle lisäkustannuksia ennen kuin kaavanmuutoksen tuoma rakennusoikeuden lisääminen hyödynnetään.

Vesiliikelaitos muistuttaa muutosalueen luoteisreunassa olevasta vesijohdosta. Asemakaavan toteuttaminen vaatii vesijohdon siirtoa Hansapuiston puolelle. Kaikki siirrosta aiheutuvat kulut maksaa kokonaisuudessaan se taho, jonka takia vesijohtoa joudutaan siirtämään. Uudelle vesijohtolinjaukselle tulee varata riittävän suuri alue kunnossapitoa varten.

Rakennusvalvonta haluaa tarkennusta siihen, tarkoitetaanko pohjakerroksella kellaria vai alinta kerrosta. Lisäksi tulisi tarkentaa mitä ”säältä suojatulla tilalla” tarkoitetaan polkupyöräpaikkojen osalta.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta toteaa, että tontin 23.-3 osalle tulee huomattavaa arvonnousua, joten tontinomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus. Lisäksi ehdotetaan, että Hansapuiston läpi osoitettu kulkuyhteysvarauksen sijainti tarkistetaan olemassa olevan valaistun pyörätien kohdalle, ja että määräyksistä poistetaan sanat ”ja/tai ikäihmisten”, koska palveluasuntomääräite sisältää myös ikäihmiset.

ELY-keskus katsoi luonnosvaiheessa, että ”vaihtoehto 3 turvaa parhaiten kaupunkikuvallista arvoa”. Korttelin reunassa olevalla kahdella puurakennuksella on oleellinen kaupunkikuvallinen merkitys Portsan kulttuuriympäristön kannalta. Palaneen rakennuksen korjaaminen taikka korvaaminen vastaavalla uudella turvaa kaupunkikuvaa. Lisäksi ELY-keskus katsoi, että Hansapolun varrella voisi tutkia Portsakodin korkuista rakentamista ja huomioida korttelin korkeuserot.

Tämän jälkeen on laadittu vaihtoehto 4, joka on valittu ehdotuksen pohjaksi. ELY-keskuksen näkemykset on ehdotuksessa huomioitu. Korvaava uudisrakentaminen voidaan hyväksyä, mikäli se tarkoin sovitetaan kulttuuriympäristöön. Hansapuiston puoleisille rakennuksille on tärkeä antaa tarkat rakentamista ohjaavat määräykset, jotta rakennusten julkisivut erottuvat erillisinä havainnekuvan tarkoittamalla tavalla ja uudisrakentaminen sopii muutoinkin Portsassa noudatettuun mittakaavaan. Lisäksi vaikutusarvio-kohtaa on hyvä täydentää johtopäätöksillä vaikutuksista viereiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön.

Turun museokeskus on antanut kaksi lausuntoa asemakaavanmuutoksesta, ensimmäinen 19.6.2013 ja toinen 28.1.2014.

19.6.2013 päivätyssä lausunnossa Museokeskus toteaa lausuntoon, että ”laadittavassa asemakaavaehdotuksessa tulee tontilla 6 olevat molemmat puutalot merkitä säilytettäväksi kohteiksi ja tälle tontille rakennettavien uudisrakennusten tulee räystäskorkeuksiltaan ja leveydeltään noudattaa vanhojen rakennusten mittasuhteita. Mikäli palanutta puutaloa ei pystytä kunnostamaan, tulee se korvata mittasuhteiltaan samankokoisella uudisrakennuksella.

28.1.2014 päivätyssä lausunnossaan todetaan mm, että: ”Tontin 23.-6 uudisrakennusten räystäskorkeudet ja leveydet eivät noudata vanhan, palaneen rakennuksen mittasuhteita eivätkä ne kaksikerroksisina rakennuksina tule näyttämään julkisivuiltaan perinteisinä portsalaisina 11/2-kerroksisina rakennuksina eivätkä esitetyt uudisrakennukset säilytä portsalaista yleisilmettä Hansapuiston ja Puutarhakadun suuntaan.

Tähän, ja 19.6.2013 päivätyyn lausuntoonsa viitaten, Museokeskus toteaa, että sen aiempaa lausuntoa ei ole huomioitu lainkaan ja että palanutta puutaloa esitetään purettavaksi, ja että tontille esitetään rakennettavaksi nykyistä kookkaampaa uudisrakennusta.

Asemakaavassa tulee tontilla 6 olevat molemmat puutalot merkitä säilytettäväksi kohteiksi ja tälle tontille rakennettavien uudisrakennusten tulee räystäskorkeuksiltaan ja leveydeltään noudattaa vanhojen rakennusten mittasuhteita. Mikäli palanutta puutaloa ei merkitä kaavaan suojelukohteeksi, tulee se korvata mittasuhteiltaan samankokoisella uudisrakennuksella, ei sitä korkeampana ja leveämpänä. Uudisrakennuksen tulee myös julkisivuiltaan näyttää perinteiseltä portsalaiselta rakennukselta.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön vastineet

Vesijohdon siirto tulee ajankohtaiseksi kun tontti 23.-3 rakennetaan. Samalla paikalla sijaitsee myös erinäisiä maanalaisia televerkkokaapeleita joita tulee siirtää samassa yhteydessä.

Tarkennetaan määräyksiä rakennusvalvonnan ja Kiinteistöliikelaitoksen mainitsemien kohtien osalta, ja siirretään sijainniltaan ohjeellisen kulkuyhteyden merkintä nykyisen reitin kohdalle. Myös ELY-keskuksen toivomia tarkennuksia rakentamista ohjaaviin määräyksiin lisätään. Kaavakarttaan lisätään myös maininta ”Lupahakemuksia käsiteltäessä rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoa rakennusten julkisivuista ja ympäristöön soveltuvuudesta”.

Rakennuslautakunta olisi ollut valmis myöntämään purkuluvan rakennuksen huonon kunnon takia. Palovauriokartoitukset puhuvat myös uudisrakentamisen puolesta, Vahanen Oy toteaa, että vanhan saneeraus tulee mahdollisesti halvemmaksi kuin uuden rakentaminen, ainakin ilman perustusten korjausta, mutta uudisrakentamisella saadaan nykyaikaiset määräykset täyttävä kiinteistö. Kiratek Oy toteaa omassa raportissaan mm, että riittävästä korjausasteesta, varmistustoimenpiteistä ja huolellisesta työnsuorituksesta huolimatta jää riski asumisterveyttä vaarantavien olosuhteiden toteutumisesta käyttöönottovaiheeseen.

Rakennusvalvonnan edustaja totesi jo projektin perustamiskokouksessa, että palaneen talon korjaustyöt saattavat olla niin mittavat, että sitä tulkitaan rakennuksen uudelleenrakentamiseksi, jolloin rakennuksen tulisi täyttää kaikki nyky määräykset (kuten esteettömyys-, melu- ja energiamääräykset). Palaneen talon saattaminen esteettömäksi olisi hyvin haasteellista, ellei mahdotonta. Myös uuden vastaavan rakentaminen korkealla kivijalalla vaatisi erityisjärjestelyjä esteettömyyden saavuttamiseksi.

Nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsittelee kaavanmuutosehdotuksen. Hyväksytty kaavanmuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu. Maankäyttösopimukset tulevat olla allekirjoitettuja ennen kuin kaupunginvaltuusto käsittelee kaavanmuutoksen.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset, kuten rakennuslupa- ja maankäyttösopimusasiat, ovat olemassa. Maankäyttösopimuksessa tulee myös varmistaa kulku tontille 6 tontti 3:n kautta, jos tontti 3:n kaavanmukainen rakentaminen viivästyy. Rauhankadun ja Hansapolun toteutus suunnitelmat laaditaan kaavan tultua voimaan ja toteutetaan talousarvion puitteissa.

Turussa 2. päivänä joulukuuta 2013
Muutettu 20.2.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström