



” S Y N A G O G A ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 33/2013
Diarionumero 2381-2013

SELOSTUS
23.2.2015
muut. 16.6.2015

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä helmikuuta 2015 päivättyä ja 16.6.2015 lausuntojen ja muistutuksen johdosta muutettua asemakaavakarttaa **"Synagoga" (33/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos:

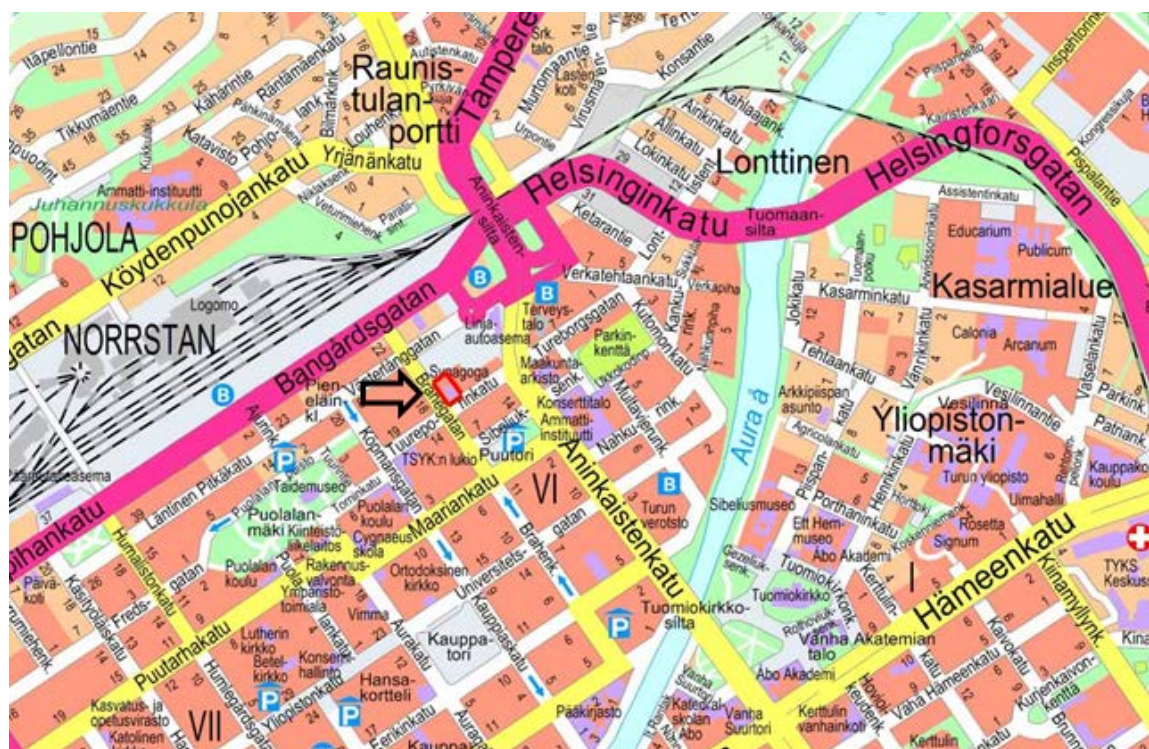
Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	16	16
Tontit:	8 ja 9	8 och 9

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund, s -posti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun ydinkeskustan ruutukaava-alueella n. 500 m Kauppatorilta pohjoiseen, osoitteessa Brahenkatu 17a ja 17b.



1.3 Kaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on kaupunkirakenteen tiivistäminen siten, että mahdollistetaan nykyisen seurakuntatalon korvaaminen asumiseen ja juutalaisen seurakunnan toimintaan liittyvällä rakennuksella. Samalla saatetaan alueella voimassa oleva asemakaava ajan tasalle mm. suojelun osalta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 23.2.2015, muut. 16.6.2015
2. Tilastolomake 23.2.2015, muut. 16.6.2015
3. Turun juutalaisen seurakunnan seurakuntatalo, perustelu uudisrakennukselle kaavoituksen yhteydessä, 16.4.2014

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalue käsittää 6. kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 16 tontit 8 ja 9. Tontilla 8 sijaitsee juutalaisen seurakunnan seurakuntatalo ja tontilla 9 juutalaisen seurakunnan synagoga. Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1519 ha.

2.1 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Asemakaavanmuutoksessa tontilla 9 oleva synagoga suojellaan VN päätöksen mukaisesti ja tontilla 8 olevan seurakuntarakennuksen tilalle voidaan rakentaa VI-kerroksinen 2000 k-m² käsittävä uudisrakennus, johon saa sijoittaa seurakunnallisia toimintoja sekä asuin- ja toimistotiloja.

Korttelialueen autopaikoitus edellytetään kahta paikkaa lukuun ottamatta toteutettavan rakenteellisesti maanalaisena. Korttelialueella on tonttirajoista riippumatta sallittava auto- paikoitukseen, pihatoimintoihin, jätehuoltoon tms. liittyvät yhteisjärjestelyt. Lisäksi kaavassa on mm. uudisrakentamisen korkeuteen ja julkisivuihin, maanalaiseen rakentamiseen, turvallisuuteen sekä kortteli- ja piha-alueen rakenteisiin ja puustoon liittyviä määräyksiä.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Turun juutalaisen seurakunnan 22.2.2013 päivättyyn aloitteeseen.

Asemakaavanmuutoksen lähtökohdista on neuvoteltu mm. Museoviraston ja Turun museokeskuksen edustajien kanssa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 4.2.2014 osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.

Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta osallisille on ilmoitettu kirjeellä minkä lisäksi vireilläolosta on tiedotettu vuosien 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan muutoshankkeesta jätettiin kaksi mielipidettä.

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot samanaikaisesti kun se pidettiin julkisesti nähtävillä. Muistutuksia jätettiin yksi.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että maankäyttösopimus kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä on allekirjoitettu.

Asemakaavaehdotus tulee voimaan kuulutuksella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen ja lähiympäristö yleiskuvaus

Suunnittelualueen itäpuolella oleva ns. liikeapulaisten talon tontin V- ja VI -kerroksinen klassistinen asuinrakennus sekä Tuureporinkadun toisella puolella oleva VI-kerroksinen samaa tyyliä edustava asuinrakennus on rakennettu 1920-luvun puolivälin jälkeen.

Suunnittelualueen länsipuolella Brahenkadun toisella puolella olevissa kortteleissa on 1960-luvulla rakennettuja III ja VIII -kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia sekä 1920-luvun lopulla rakennettuja V-kerroksisia asuin-, liike-, toimisto- ja tehdasrakennuksia.



VIISTOKUVA SUUNNITTELUALUEELLE LÄNNESTÄ, v. 2011 © BLOM

Pohjoispuoleltaan suunnittelualue rajautuu linja-autoaseman pysäköintialueelle johtavaan ajoväylään ja linja-autoaseman kenttäalueeseen.

Suunnittelualueita rajaavilla Brahen- ja Tuureporinkadulla on kaksisuuntainen ajoneuvo-liikenne, joilla aluenopeusrajoitus on 40 km/h. Katujen reunoilla on betonilaatoitetut jalankulkukäytävät ja toisessa reunassa lisäksi asfaltoidut pyörätiet, Tuureporinkadulla kadun eteläosassa ja Brahenkadulla suunnittelualueen tonttien puoleisessa reunassa.

Brahenkatu on tällä hetkellä yksi kävelyn ja pyöräilyn merkittävistä pääreiteistä sillä samansuuntaisia keskustaa halkovia yhtenäisiä väyliä on vain Koulu- ja Puistokadulla. Brahenkatu tulee myös olemaan merkittävä väylä Kauppatorin ja tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvan matkakeskuksen välillä.



SYNAGOGA BRAHEN- JA TUUREPORINKADUN RISTEYKSESTÄ, v. 2014, MW

Turun juutalaisen seurakunnan synagoga on valmistunut v. 1912 Turun kaupungin lahjoittamalle Brahen- ja Tuureporinkadun kulmassa sijaitsevalle tontille. Synagoga on keltaiseksi maalattu kaksikerroksinen rapattu tiilirakennus, jonka keskustilana on kupolikatteinen lehterillä varustettu sali. Jugendtyylisen rakennuksen on suunnitellut kaupunginarkkitehti Eskil Hindersson. Synagogan tontti on aidattu metallirakenteisella aidalla ja tontin katujen puoleisille sivuille on istutettu neliömäiseen muotoon leikattuna hoidetut lehmusriivit. Niiden lisäksi tontin itäosassa kasvaa joitakin suurehkoja puita.



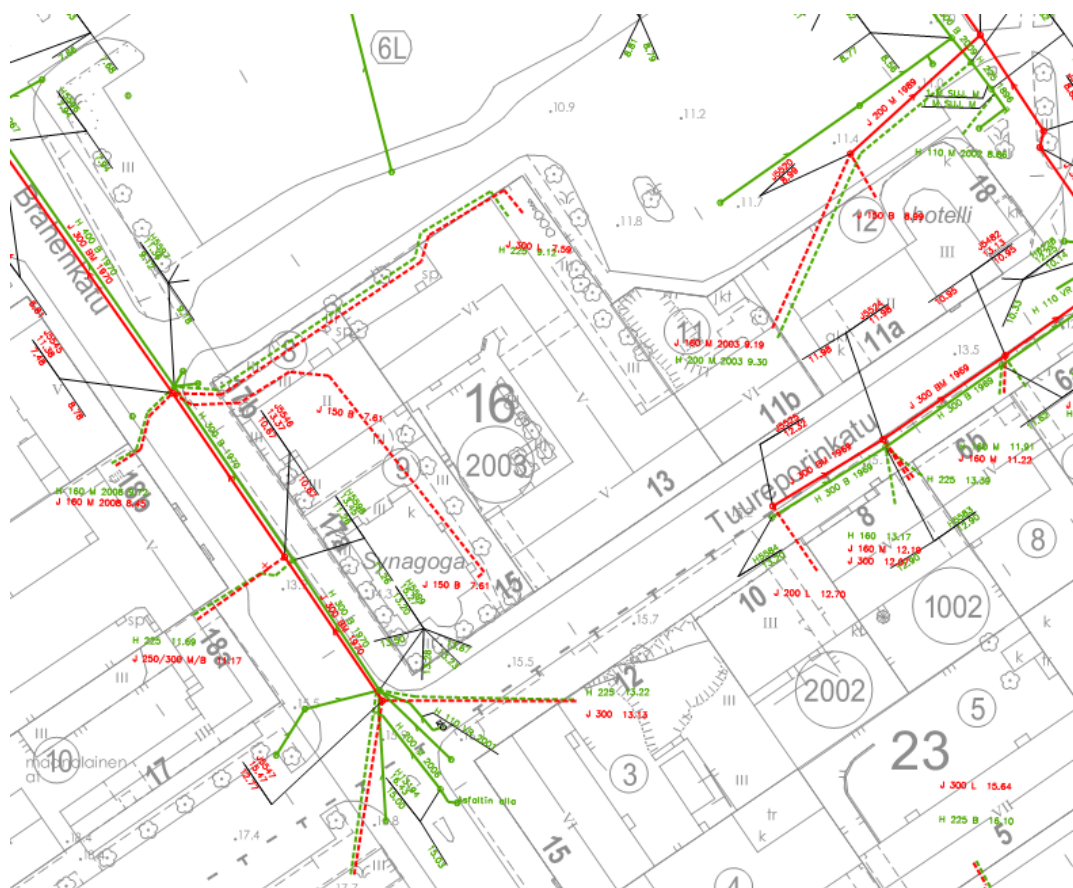
SEURAKUNTATALO BRAHENKADULTA, v. 2014, MW

Synagogan pohjoispuolelle, tontille 8, on v. 1956 valmistunut kaksikerroksinen rapattu D.E. Panzopouloksen suunnittelema juutalaisen seurakunnan seurakuntatalo.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Vesijohtojen-, viemäreiden-, kaukolämmön-, sähkön- ym. kaapeleiden linjat sijaitsevat pääosin katualueilla.

Suunnittelualueen naapuritontin 2003 hulevesiviemärin (vihreä katkoviiva) ja jätevesiviemärin tonttiliittymän (punainen katkoviiva) reitit kulkevat tontin 8 pohjoisosan kautta kuten myös synagogatontin 9 jätevesiviemäri, joka kulkee myös seurakuntarakennuksen läpi. Ko. viemäriin tulee varautua reitittämään uudelleen.



Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydellä ydinkeskustan tarjoamista palveluista ja työpaikoista. Alueelta on myös poikkeuksellisen hyvät julkisen liikenteen yhteydet linja-autoaseman läheisyydestä johtuen. Turun päärautatieaseman ja suunnittelualueen välinen etäisyys on n. 800 m.

Postipiiriin mukaan suunnittelualue kuuluu Käsiyöläiskadulla sijaitsevan Keskustan terveysaseman piiriin.

Suunnittelualueelta vajaan 500 m:n etäisyydellä toimivat useat oppilaitokset kuten 1.- 9. luokkien perusasteen suomenkielinen Puolalan koulu Tornin- ja Kauppiaskadun kulmassa ja vastaava ruotsinkielinen Cygnaeus skola Maarian- ja Aurakadun kulmassa. Lukioasteen Suomalainen yhteiskoulu sijaitsee Tuureporin- ja Kauppiaskadun kulmassa ja Aninkaistenkadun varrella toimii ammatti-instituutti.

Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

Turun ympäristönsuojelutoimiston tiedostojen mukaan suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maa-aineksia, joten erillisiä selvityksiä tai kaavamääräyksiä niiden osalta ei tarvita.

Melu, tärinä ja ilmansaasteet

Melua ja tärinää suunnittelualueelle kantautuu lähikatujen ja linja-autoaseman ajoneuvo-liikenteestä sekä jossain määrin myös läheisen Turun ratapihan junaliikenteestä. Tärinän syntymiseen vaikuttavat mm. liikennöivän kaluston tyyppi, kunto, paino ja ajonopeus sekä alueen maaperä, väylän rakenne, perustamistapa ja kunto (epätasaisuudet). Melun ja tärinän lisäksi liikenteestä aiheutuu ilmaan epäpuhtauksia.

Vaarallisten aineiden kuljetukset

Suunnittelualueelta n. 200 m pohjoiseen sijaitsee Turun ratapiha. Se on 1.3.2008 alkaen Rautatieviraston (nyk. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi) 15.1.2008 antamalla määräyksellä vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestelyratapiha, jolla edellytetään Liikenteen turvallisuusvirasto Trafin hyväksymää turvallisuusselvitystä.

Turun järjestelyratapihan kautta kulkevia vaarallisten aineiden kuljetuksia arvioidaan ja seurataan vuosittain. Viime vuosina VAK-kuljetusten määrä on ollut n. 500 000 tonnia vuodessa, mutta pitkällä tähtäimellä kuljetusmääriä tai niiden laatuja ei voida ennustaa. Valtaosa vaarallisista aineista kuuluu syövyttäviin aineisiin, joiden lisäksi kuljetetaan runsaasti palavia nesteitä ja kaasuja. Vaarallisimpia aineita ovat ammoniakki ja propaani.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi on 7.11.2011 hyväksynyt 25.11.2010 päivätyn Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksen, jossa on tarkasteltu järjestelyratapihalla tapahtuvaa vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvää vaunujen käsittelyä ja tilapäistä säilyttämistä. Turvallisuusselvityksessä voidaan mm. rajoittaa kuljetusmäärien kasvua tulevaisuudessa ja siten varmistaa ratapihan turvallisuustasoa.

Liikenneviraston on yhdessä ratapihalla toimivien rautatieyritysten kanssa arvioitava riskit sekä tarkastettava ja saatettava turvallisuusselvitys ajan tasalle vähintään joka viides vuosi, minkä lisäksi turvallisuusselvityksen laatijoiden on tarkastettava turvallisuusselvitys ja saatettava se ajan tasalle, jos

1. ratapihan toiminnassa on tapahtunut suuronnettomuuksien vaaraa lisäävä muutos;
2. onnettomuus- ja vaaratilanteiden selvittelyssä on ilmennyt huomioon otettavia seikkoja;
3. ratapihan välittömään läheisyyteen liittyvien alueiden kaavoituksessa tapahtuu turvallisuuden kannalta merkittävä muutos;
4. Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi sitä pyytää.

Sekä Liikenne- ja viestintäministeriön Kerttu-hankkeen (v. 2009) että Ympäristöministeriön raportin VAK-ratapihat ja kaavoitus (v. 2012) mukaan haavoittuvia toimintoja voidaan kaavoittaa pysyvän haitan ja kuolemanvaara-alueille sillä edellytyksellä, että suuronnettomuuden todennäköisyys on luokkaa pieni ($<10^6$ eli alle kerran miljoonassa vuodessa).

VAK-ratapihan vaikutuksia on selvitetty useassa maankäytön suunnittelukohteessa, kuten esim. ratapihan pohjoisosaan rajautuvan Turun konepaja-alueen ja os. Ratapihankatu 51 sijaitsevan alueen osalta. Gaia Consulting Oy on joulukuussa 2013 laatinut niille vain

viranomaiskäyttöä varten turvallisuusselvitykset, joiden mukaan suuronnettomuuden todennäköisyys alueilla on tasoa pieni ($<10^6$ eli alle kerran miljoonassa vuodessa). Edellä mainittujen turvallisuusselvitysten vaarallisten aineiden vaikutusaluekartoissa kaavanmuutosalue sijaitsee ammoniakivaunuvuodon ulommalla AEGL2 ja butaanivaunun BLEVE:n 8 kW/m^2 vaikutusalueilla. Pentaani- ja propaanikuljetuksista ei muodostu riskitekijää, koska selvitysten mukaan niiden vaikutusalueet eivät ulotu kaava-alueelle.

Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä suunnittelualueella ei ole, mutta kaupunkikuvassa tärkeän viihtyisyystekijän muodostavat synagogan tontin reuna-alueille istutetut lehtipuuvit.

Tuureporinkadun puoleisella sivulla suunnittelualueen maaston korkeustaso on n. 15 m merenpinnan yläpuolella. Linja-autoasemalle tultaessa maasto laskee n. 11,5 m:n tasoon. Suunnittelualueen eteläosassa kalliopinta on todennäköisesti lähellä maanpintaa ja kalliopinnan yläpuoliset maakerrokset paksunevat linja-autoaseman suuntaan mentäessä.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista, tarkistettu 13.11.2008. Päätöksen mukaisista alueidenkäytön suunnittelua koskevista velvoitteista seuraavaan on koottu suunnittelualueita koskevat osat:

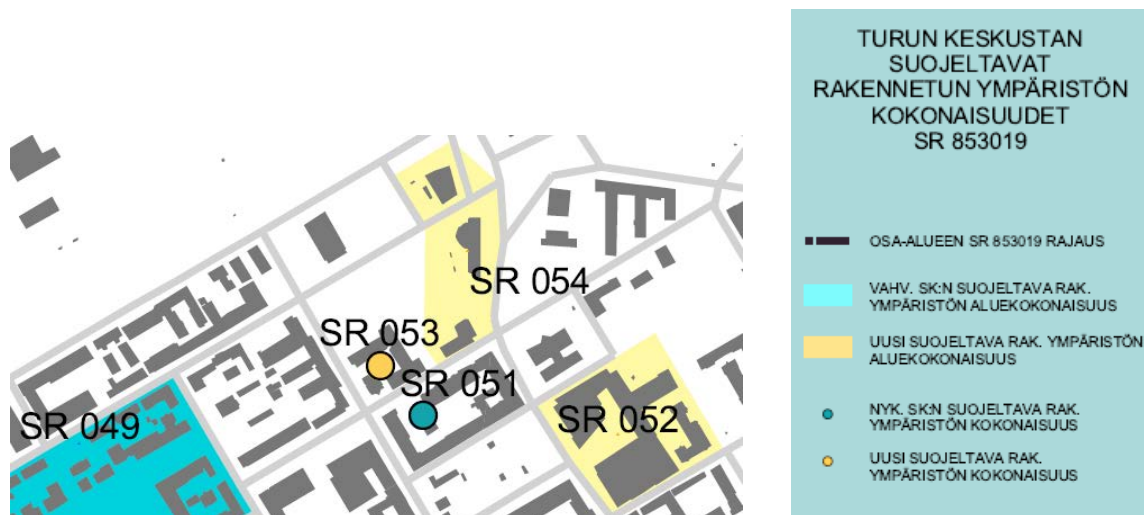
- Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä on edistettävä ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.
- Varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten ja edistettävä niiden jatkuvuutta sekä turvallisuutta.
- Ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrkiä vähentämään jo olemassa olevia. Uusia asuinalueita ei tule sijoittaa em. haittojen alueelle varmistamatta niiden riittävää torjuntaa.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävä etäisyys. Vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan 23.8.2004. Suunnittelualue, joka alla olevassa karttaotteessa on osoitettu sinisellä rajauksella, sijaitsee taajamatoimintojen alueella (C). Läheinen Ratapihankatu on osa seudullista yhteyttä Helsingin ja Turun sataman välillä ja sininen linja-autosymboli tarkoittaa seudullista matkakeskusta.



Maakuntakaavassa synagogarakennus on suojeltu, kohdemerkintä SR 053. Sen kuvaus maakuntakaavassa on: "Juutalainen Synagoga, Tuureporinkatu 15, rakennuksessa yhdistyvät roomalainen, balkanilainen ja jugendtyyli (E. Hindersson 1910 tai Krook 1911)".



Yleiskaava

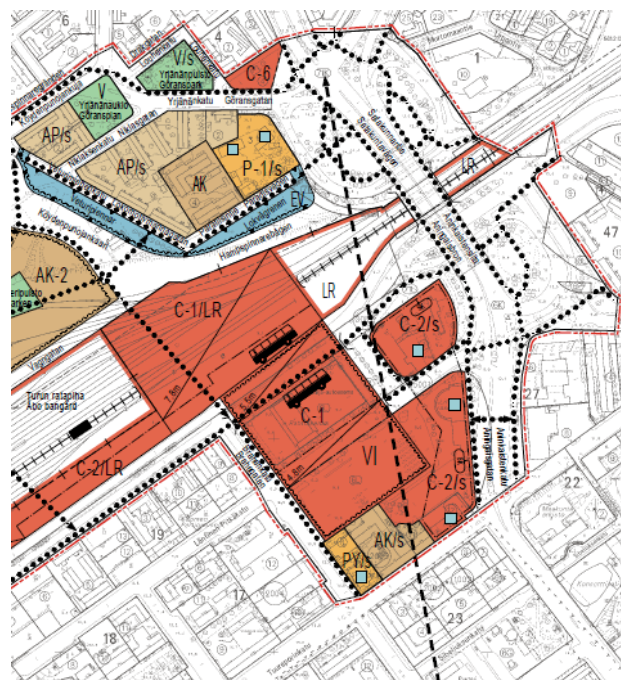
Alueen maankäytön suunnittelua ohjaa 28.11.2009 hyväksytty Ratapiha-alueen osayleiskaava. Siinä suunnittelualueen pohjoispuolella oleva alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolle saa sijoittaa matkakakeskuksen (C-1). Suunnittelualueen itäpuolella aluetta rajaa kerrostalovaltainen asuntoalue, jolla oleva kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuskanta säilytetään (AK/s). Brahenkadulla suunnittelualueutta sivuaa kevyen liikenteen reitti.

Suunnittelualueutta koskevat osayleiskaavamerkinnot ovat:

PY/s Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

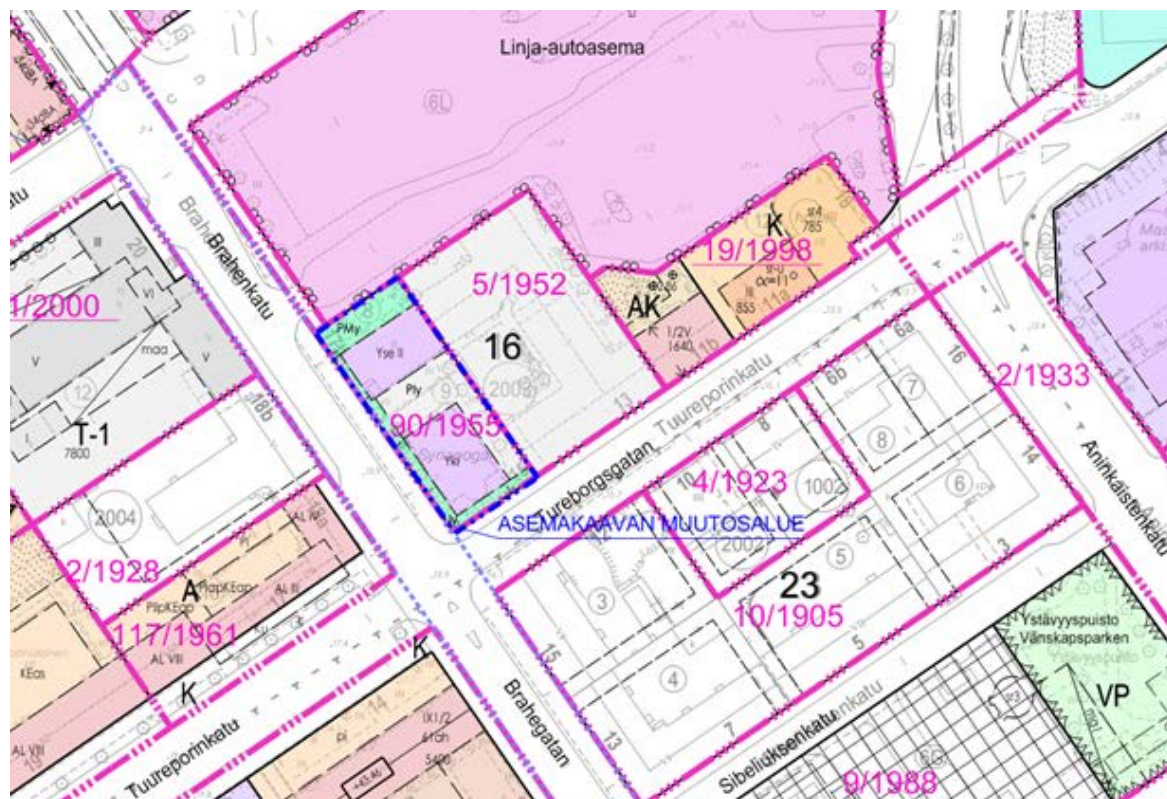
Kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennuskanta säilytetään. Suojelumääräykset on annettu aluetta koskevassa rakennussuojelulain mukaisessa suojelupäätöksessä (VN 15.12.1988).

■ Suojeltava rakennus/rakennelma.

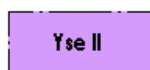


Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.3.1956 vahvistettu asemakaava 90/1955, joka on esitetty myös kaavakartalla. Alue on pääosin toteutettu voimassa olevan kaavan mukaan.



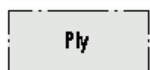
Asemakaavan 90/1955 kaavamääräykset:



2-kerroksisen yleisen rakennuksen rakennusala kerho- ja seurakuntataloa varten. Rakennus saa sisältää enintään kaksi asuntoa. Ullakosta saa sisustaa 143 m² askarteluhuoneeksi lisätiloineen.



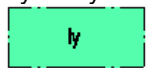
Yleisen rakennuksen rakennusala kirkkoa varten.



Yleisen rakennuksen tonttiin kuuluva rakentamatta jätettävä tontinosa.



Yleisen rakennuksen tonttiin kuuluva puutarhamaa, joka on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.



Yleisen rakennuksen tonttiin kuuluva rakentamatta jätettävä tontinosa, joka on istutettava maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Suunnittelualuetta koskevat päätökset, inventoinnit ja muut suunnitelmat

Valtioneuvoston päätös n:o 1230/561/88, pvm. 15.12.1988

Brahen- ja Tuureporinkadun kulmassa sijaitseva juutalainen synagoga on suojeltu rakennussuojelulain perusteella. Päätöksessä on annettu mm. seuraavat suojelumääräykset:

1. Rakennuksen ulkoasussa ja sisätiloissa sekä kiinteässä sisustuksessa saa tehdä vain ennallistavia muutoksia.
2. Rakennuksessa tehtäviin tavanomaista kunnossapitoa laajempiin korjauksiin on saatava Museoviraston lupa.
3. Rakennusta tulee käyttää alkuperäisessä käytössä synagogana ja/tai juutalaista uskontoa sekä kulttuuriperinnettä palvelevana muistomerkkinä.
4. Rakennusta tulee hoitaa siten, että sen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Turun maakuntamuseon suojelutavoitelistaus v. 2002

Turun keskusta-alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja puistot listauksessa Turun juutalaisen seurakunnan toimitalo on arvotettu luokkaan sr3 seuraavasti:

”Tontilla olevaa arvokasta rakennusta tai niiden osia ei saa purkaa. Mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on ne lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan antikvaarisia arvoja kunnioittaen. Rakennuslupaa käsitellessään rakennuslautakunnan on kuultava asiassa maakuntamuseota.”

Turun maakuntamuseo/

Juutalaisen seurakunnan seurakuntatalo / inventointi v. 1962, täyd. ja tark. v. 2004/2005

Inventoinnissa seurakuntarakennus on arvotettu paikalliseksi ja todettu kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti sekä aatehistoriallisesti arvokkaaksi. Inventoinnissa on kirjallinen kuvaus seurakuntarakennuksen rakennushistoriasta ja rakenteista sekä sen sisätiloista. Inventointiin kuuluu lisäksi rakennuksen ulkokuvia. Ne on otettu sekä 1950-luvulla että vuosien 2004 ja 2005 aikana tehdyn täydennys- ja tarkistamistyön yhteydessä, jolloin myös rakennuksen sisäkuvat on otettu.

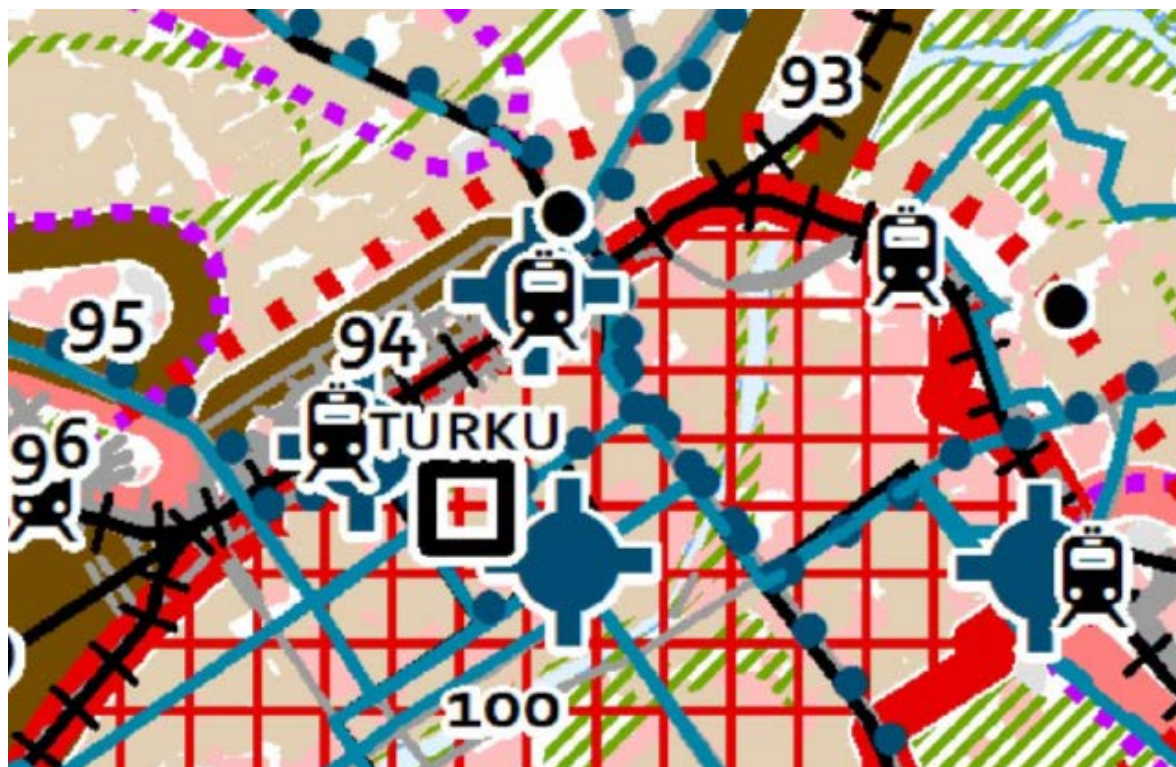
Matkakeskus










Matkakeskushankkeessa on kyse yhteisterminaalikonaisuudesta, jossa junaliikenne, kaukoliikenteen linja-autot, paikallisliikenne, henkilöautoliikenne ja kevyt liikenne kohtaavat. Linja-auto- ja junaliikenteen asemapalvelut on tarkoitus siirtää saman katon alle yhdessä muiden palveluiden ja toimintojen kanssa nykyisen ratapihan koillisosaan ja nykyisen linja-autoaseman ympäristöön.

Turun matkakeskuksen vaikutuksia ympäröivään kaupunkirakenteeseen, sen toiminnallista konseptia, toteuttamisedellytyksiä ja arkkitehtonista olemusta on alustavasti selvitelty vuosina 2004 - 2010 laadituissa luonnoksissa ja opinnäytetöissä. Matkakeskusalueen kehittämissuunnitelmiin sisältyy myös nykyisen linja-autoaseman kenttäalueen rakentaminen osaksi kaupunkirakennetta.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n, joka on luonteeltaan siihen sitoutuneiden kuntien yhteinen maankäyttöä ohjaava, ei juridinen maankäyttöstrategia. Suunnittelualue kuuluu siinä keskustatoimintojen alueeseen, jolle sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista.



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Keskustatoimintojen alue
Alueelle sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. |  | Pikaraitiotie |
|  | Joukkoliikenteen solmupiste |  | Kaupunkiliikenteen runkolinja |
|  | Kaupunkiseudun keskus |  | Kaupunkiliikenteen runkolinja, työpaikkarunkolinja |
|  | Junaliikenteen seisake |  | Tiheävuoroinen seutulinja
Lisäksi joukkoliikennejärjestelmään sisältyy alempi-tasoisia bussilinjoja, joita ei ole osoitettu kartalla. |
| | |  | Maakunnallisen paikallisjunaliikenteen verkko |

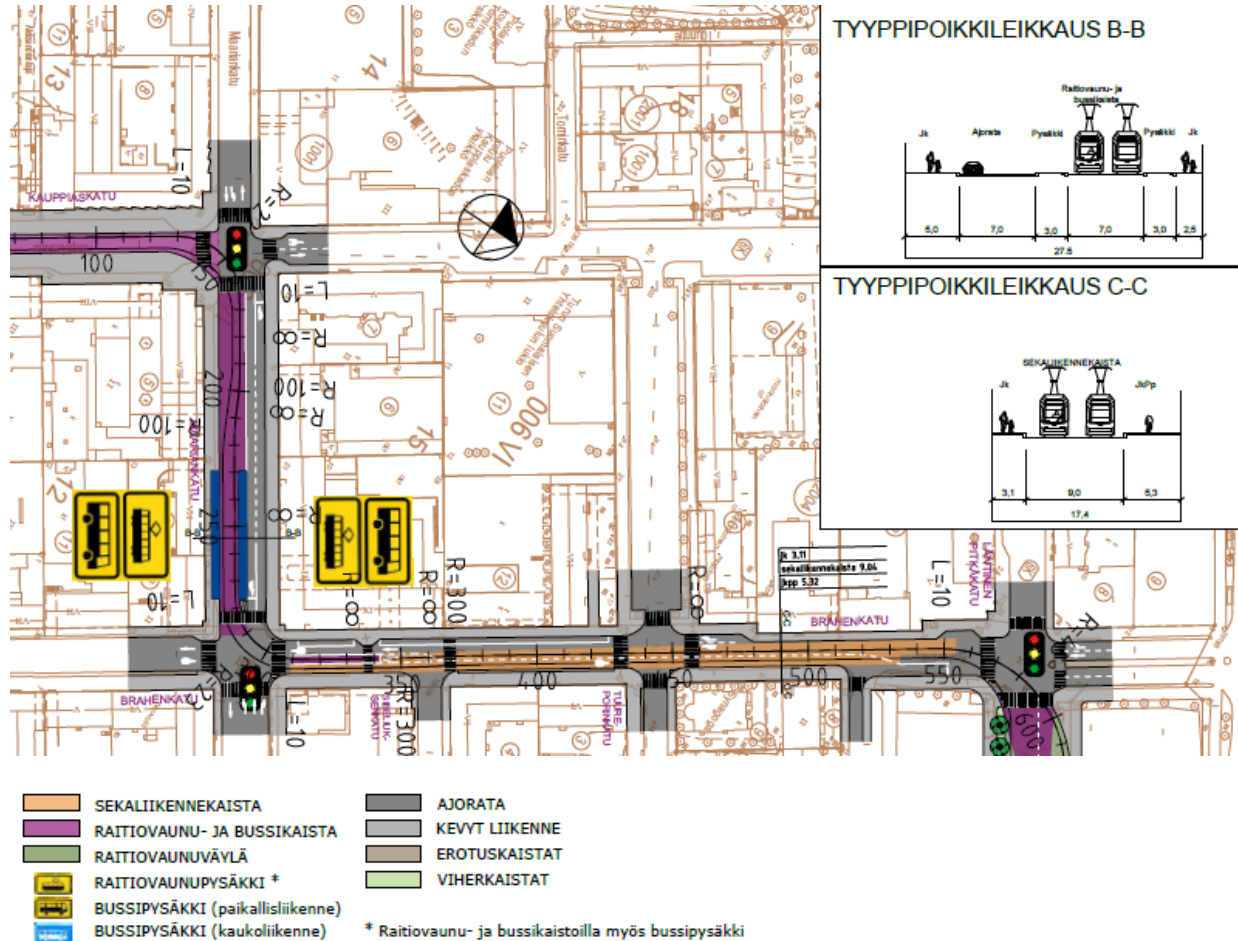
Raitiotie

Seuraavalla sivulla olevassa 15.10.2014 päivytyssä otteessa Raitiotien yleissuunnitelmasta raitiotie on sijoitettu Brahenkadulle nykyisen ajoradan kohdalle ja autot kulkevat raitio- ja bussiliikenteen kanssa samoilla kaistoilla. Raitiotien yleissuunnitelmassa myös bussit siirtyvät Aninkaistenkadulta valtaosin Brahenkadulle, mikä tarkentuu jatkosuunnittelussa. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Läntisellä Pitkädellä matkakeskuksen kohdalla ja Maariankadulla Brahenkadun liittymän länsipuolella. Raitiotien yleissuunnitelma on tarkoitus viedä kaupunginvaltuustoon elokuussa 2015.

TURUN RAITIOTIE
KESKUSTA-RUNOSMÄKI
YLEISSUUNNITELMA

ASEMAPIIRUSTUS JA PITUUSLEIKKAUS, PLV 0 - 600

Piirustus
RATA R01
Mittakaava
1:2000 / 1:400
Pvm.
15.10.2014



Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 § 184 hyväksynyt rakennusjärjestyksen, joka on ollut voimassa vuoden 2007 alusta lähtien.

Keväällä 2015 on käynnistetty rakennusjärjestyksen päivitystyö, joka on tarkoitus saada valmiiksi kuluvan vuoden aikana.

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt on merkitty Turun kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos ja se on tarkistettu 30.1.2015.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Turun juutalainen seurakunta.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti arvokas synagogarakennus sekä mahdollistaa huonokuntoisen seurakuntarakennuksen korvaaminen asumiseen ja juutalaisen seurakunnan toimintaan liittyvällä rakentamisella, joka soveltuu ympäristön mittakaavaan ja kaupunkikuvaan eikä vaikeuta lähiympäristön tulevaisuuden rakennushankkeita. Lisäksi kaava pyrkii ehkäisemään terveydelle vaaraa aiheuttavia haittoja ja riskejä.

Kaavanmuutoksen tavoitteet ovat yhteneväisiä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa, maakuntakaavassa ja Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä olevien suuntaviivojen kanssa, mutta ovat seurakuntatalon osalta ristiriitaiset maakuntamuseon suojelutavoittelusta kanssa

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun käynnistäminen ja kaavanmuutoksen vireille tulo

Turun juutalainen seurakunta teki 22.2.2013 aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Aloitteessa esitetään asumista ja seurakuntatiloja sisältävän uudisrakennuksen rakentamista nykyisen huonokuntoisen seurakuntarakennuksen tilalle, koska se ei enää vastaa seurakunnan nykytarpeita, eikä sille kalliisti korjattunakaan ole löydettävissä sopivaa käyttöä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 4.2.2014 § 40 tiedokseen kaavoitusyksikön laatiman osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Synagoga”.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta ja 17.2.2014 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelomakkeineen lähetettiin osallisille aloitusvaiheen kuulemista varten kirjeenä 19.2.2014. Em. aineisto on lisäksi ollut tutustuttavissa internetissä, Turku-Pisteessä ja ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä.

Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettiin vv. 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksissa työnimellä ”Synagoga”.

Vuorovaikutus ja osalliset

Vuorovaikutus järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Siinä osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- Alueen ja naapurialueiden kiinteistön- ja osakkeiden omistajat, vuokraajat, käyttäjät sekä yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Toispual jokke ry ja Meidän Turku - Vårt Åbo ry
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Museovirasto ja Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Neuvottelut ja viranomaisyhteistyö

Vuodenvaihteen 2013/2014 molemmin puolin käytiin seurakuntatalon purkamiseen / säilyttämiseen liittyviä neuvotteluja juutalaisen seurakunnan, Turun museokeskuksen ja Museoviraston edustajien kanssa.

Neuvottelujen alkuvaiheessa Museovirasto esitti toiveen rakennushistoriallisen selvityksen laatimisesta. Tuolloin kävi ilmi, että Turun museokeskuksella ei ole resursseja sen laatimiseen, mutta että seurakuntatalosta oli jo olemassa melko tuoreet ja kattavat inventointitiedot ja että seurakunnan arkistossa olivat tallella sen rakentamiseen liittyvät asiakirjat. Niiden osalta sovittiin, että seurakunta siirtää ko. asiakirjat Maakunta-arkistoon.

Kaavoitusyksikkö lähetti Museovirastolle 23.1.2014 päivätyn lausuntopyyynnön, jossa Museovirastoa pyydettiin arvioimaan rakennushistoriallisen selvityksen tarpeellisuutta suhteessa em. Turun museokeskuksen laatimaan Juutalaisen seurakunnan seurakuntatalosta vuonna 1962 ja vuosina 2004 ja 2005 täydennetyin ja tarkistetun inventoinnin riittävyteen.

Museovirasto ilmoitti 6.2.2014 päivätyssä lausunnossaan, että Turun maakuntamuseon tekemä inventointiselvitys antaa edellytykset yleispiirteisen arvion tekemiselle, mutta että ennen varsinaista kannanmuodostusta rakennuksessa on syytä suorittaa sekä ulkopuolen että sisätilojen tarkempi katselmus, jonka yhteydessä sovitaan mahdollisten lisätietojen tarve.

Seurakuntarakennuksessa pidettiin 21.3.2014 katselmus, jonka jälkeen Museovirasto ilmoitti 1.4.2014 päivätyssä lausunnossa kaavan lähtökohdista kantanaan seuraavaa:

”Rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta Museovirasto pitää ensisijaisena nykyisen seurakuntatalon säilyttämistä ja kunnostamista seurakunnan tarpeisiin. Ellei rakennukselle ole kuitenkaan kohtuudella löydettävissä luontevaa käyttöä eikä se kunnostettunakaan sovellu käyttäjän muuttuneisiin tarpeisiin, voi vaihtoehtoinen maankäyttö tulla kysymykseen. Tämä vaihtoehto on kuitenkin perusteltava kaavoituksen yhteydessä ja kiinnitettävä huomiota rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuviin vaikutuksiin. Erityisesti on huolehdittava siitä, että synagogan kaupunkikuvalinen merkitys ei heikkene.”

Turun juutalainen seurakunta on Museoviraston lausunnon johdosta laatinut liitteenä 3 olevan 16.4.2014 päivätyn kirjelmän: Turun juutalaisen seurakunnan seurakuntatalo, perustelu uudisrakennukselle kaavoituksen yhteydessä.

Laatimansa kirjelmän lisäksi seurakunta on teettänyt seurakuntarakennuksen korjaamisesta kustannusarvion NL-Rakennuslaskenta Oy:llä, joka laati arvionsa ohjelmalla: Kustannustietojärjestelmän mukainen tavoitehinta-arviolaskelma TaKu 2014.

NL-Rakennuslaskenta Oy:n 6.5.2014 päivätty lausunto kustannusarviosta on:

”Laskelmassa korjausaste ylittää 70 prosenttia, jolloin tulisi vakavasti harkita uudisrakennusta vanhan rakennuksen tilalle, joka olisi kokonaisratkaisultaan edullisin vaihtoehto kustannusten ja tilojen käyttötarkoituksen kannalta.”

Kaavan valmistelun aikana Turun juutalaisen seurakunnan edustajien kanssa on neuvoteltu mm. 15.10.2014 ja 22.1.2015. Lisäksi Turun VAK-ratapihasta johtuvista kaavaan tarvittavista turvallisuusmääräyksistä neuvoteltiin 23.2.2015 Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen edustajien kanssa.

Vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet

Mielipiteitä jätettiin v. 2014 loppuun mennessä kaksi. Lisäksi Ympäristönsuojelu ilmoitti, että: ”Suunnittelualueella ei sen tiedostojen perusteella ole mahdollisesti pilaantuneita maanaineksia, joten tämän asian osalta ei lisäselvityksiin tai kaavamääräyksiin ole tarvetta.”

Meidän Turku - Vårt Åbo ry esittää mielipiteenään, että: ”Yhdistyksellä ei ole mitään sitä vastaan, että tontilla tutkitaan uudisrakentamisen mahdollisuutta, edellyttäen kuitenkin, että synagoga ei joudu alisteiseen asemaan ympäristössään ja että lisärakentaminen on maltillista ja ympäristöön sopivaa.”

Keskikaupunkiseura Toispual Jokke ry tuo mielipiteessään huomiotaavaksi seuraavaa:

Yleisesti seura kannattaa kaupunkirakenteen tiivistämistä paikoissa, jotka eheyttävät kaupunkikuvaa ja tarjoavat hyviä paikkoja asumiseen ja sitä että synagoga saa suojelumerkinän asemakaavaan.

Seurakuntatalon kunnosta ja sisätilojen luonteesta seuralla ei ole käsitystä, mutta ulkoisesti se edustaa melko puhtasveristä 1950-luvun arkkitehtuuria epäsymmetrisine kattomuotoineen, harmaine roiskerappauksineen ja aukotuksineen.

Vuoden 1956 kaavassa seurakuntatalon korkeus on ilmeisesti haluttu sovittaa Synagogan mittakaavaan. Rakennusten sijainti kaupunkirakenteessa ja -kuvassa on kuitenkin ristiriitainen sillä Brahenkadun puolelta seurakuntatalon ja synagogan suhde on tasapainoinen, kun taas Läntiseltä Pitkädulta tarkasteltaessa tilanne ei ole kovin harmoninen, sillä pieni seurakuntarakennus on jäänyt 1920-luvun massiivisten kerrostalojen väliin ja 1920-luvun kerrostalon pääty näyttäisi odottavan jatkoa Brahenkadun suuntaan rajaamaan tehokkaammin asema-aukiota.

Yhdistys ehdottaakin seurakuntatalon arkkitehtonisista arvoista huolimatta, että tontille tehtäisiin ainakin kaupunkikuvallinen tutkielma massoittelusta, jossa seurakuntarakennus korvataan viereisen 1920-luvun kerrostalon korkuisella rakennusmassalla. Lisäksi ehdotetaan, että kaavoituksessa tulisi ottaa huomioon korttelin mahdollinen laajentaminen tulevaisuudessa Läntisen Pitkädun suuntaan ja että seurakuntatoimintojen lisäksi tontille voisi sopia vanhusten palvelutalo, koska ahtaalle tontille on hankala sijoittaa autopaikkoja.

Kaavoitusyksikön vastine mielipiteisiin:

Kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen soveltuu kaupunkikuvaan ja ettei uudisrakennus heikennä synagogan merkitystä siinä. Lisäksi ehdotus ottaa huomioon mahdolliset kaupunkirakenteen tulevaisuuden laajentamistarpeet mm. Läntisen Pitkädun suuntaan. Kaavakartalla on Schauman Arkkitehdit Oy:n laatima havainnekuva, josta ilmenee uudisrakennuksen massan sijoittuminen kaupunkikuvaan.

Lausunnot

23.2.2015 päivätyistä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot 30.4.2015 mennessä Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, Turun Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Museovirastolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta.

Vesiliikelaitos ja **Ympäristötoimialan rakennusvalvonta** ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole asemakaavanmuutosehdotuksesta huomautettavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus on ilmoittanut, ettei se anna lausuntoa.

Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy ja **Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi** eivät ole toimittaneet lausuntoa, eikä niillä siten katsota olevan huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos lausuu, että asemakaavanmuutoksesta aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja että Turun juutalaisen seurakunnan omistamille tonteille tulee arvonnousua. Siksi kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäytösopimus, jolla kiinteistönomistaja osallistuu alueen yhdyskuntarakennekustannusten rahoittamiseen.

Kaavoitusyksikön vastine: Maankäytösopimuksen solmimista kaupungin ja kiinteistönomistajan välillä on edellytetty 17.2.2014 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että pihapiirin uudisrakennuksen myötä rakennuskorkeus kasvaa ja synagoga jää nykyistä alisteisempaan asemaan. Toisaalta uudisrakennus eheyttää ympäristöä sen vastatessa korkeudeltaan ja julkisivulinjoiltaan naapuritontin kerrostaloa sekä lähiympäristön vallitsevaa rakennuskorkeutta. Lisäksi kaavamääräyksiin on pyritty ohjaamaan uudisrakennuksen sopeuttamista, rakennustapaa ja massoittelemista suhteessa synagogaan.

Kaavaehdotuksen perusratkaisua uudistuvasta maankäytöstä Museovirasto pitää kuitenkin hyväksyttävänä ja Turun juutalaisen seurakunnan esittämät perustelut uudisrakennuksen tarpeelle ja sille miksi se ei voi hyödyntää nykyistä seurakuntataloa ovat riittävät. Ratkaisu vaikuttaa kuitenkin huomattavasti kaupunkikuvaan.

Siksi Museovirasto esittää kaavaehdotuksessa edelleen harkittavaksi miten synagogan kaupunkikuvallinen asema parhaiten säilytetään:

1. Sillä vaikka synagogan kohdalle edellytetty uudisrakennuksen rungon sisäänveto tuonee pihaan hieman väljyyttä, luo rakennus ikään kuin taskun synagogalle ollen kadunvarressa rungoltaan leveämpi, mikä sulkee näkymää Brahenkadulta. Nykyisessä seurakuntatalossa on sen sijaan sisäänkäynti ja massan sisäänveto Brahenkadun varrella, mikä tekee näkymän kadulta pihamaan yli synagogalle avarammaksi.

Museovirasto huomioi lausunnossaan lisäksi, että:

2. Synagogarakennuksen suojelupäätöksen on tehnyt valtioneuvosto, mutta muutoin sen kaavamerkintä ja -määräykset ovat asianmukaiset ja kokonaisuuteen kuuluva puusto on otettu hyvin huomioon.

Kaavoitusyksikön vastine:

1. Kaavan valmistelussa on pohdittu synagogan kaupunkikuvallista asemaa ja tavoiteltu uudisrakentamisella rauhallista, ympäristöön sopeutuvaa taustamaista seinää synagogalle. Ja vaikka kaavassa edellytetty sisäänveto antaisi lisää tilaa sekä pihalle että synagogan sisäänkäynnille, johtaa se osaltaan rikkonaisempaan julkisivuun. Näin ollen kaavamääräyksestä poistetaan julkisivun sisäänvetoa koskeva osuus.

Synagogan sisäänkäyntijulkisivun näkyminen Brahenkadulle pienenee vain vähän. Rakennusalaa ei siitä syystä ole tarpeen muuttaa etenkin kun se johtaisi uudisrakennuksessa entistä hajanaisempaan julkisivusommitteluun.

2. Tarkistetaan synagogarakennuksen suojelupäätöksen tekijäksi valtioneuvosto.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että

1. Kaava-aineistossa esitettyä suuronnettomuuden todennäköisyyttä ei sen näkemyksen mukaan voi määrittellä pieneksi ilman sovittujen riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamista (liite 8) ja tulevaisuuden toiminnan sitouttamista. Pelastuslaitoksen näkemys sitoutumisesta on esimerkiksi kemikaaliratapihan vaarallisten aineiden kuljetusmäärien vertaaminen toteutettuihin riskienhallintatoimenpiteisiin. Raja-arvot tulee selvittää.
2. Mikäli tontin rakennusala toteutetaan kaavan sallimassa laajuudessa, eivät pelastuslaitoksen toimenpiteet esim. varateiden suhteen ole mahdollisia. Mikäli uudisasuinrakennuksen varatiejärjestelyt on tarkoitus toteuttaa pelastuslaitoksen toimenpitein, on sille varattava tila tai hankkia rasite naapuritontille.

Kaavoitusyksikön vastine:

1. Maaliskuussa 2010 sovittiin mm. Liikenneviraston, VR-Yhtymä Oy:n ja Turun kaupungin kesken ratapiha-alueen riskienhallintatoimenpiteistä ja todettiin, että niiden toteuttamisen myötä turvallisuus saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Tuoreimmassa aluetta käsittelevässä turvallisuusselvityksessä (1.6.2015 Logomon sillan asemakaava) on selvitetty kuljetusten määrän muutosten vaikutuksia riskiin. Selvityksessä on myös ajantasainen tilannekatsaus siitä, miten ratapiha-alueen riskienhallintatoimenpiteet on toteutettu.

Kuljetusten määrä ja laatu on määritelty Trafín hyväksymässä Turun järjestelyratapihan turvallisuusselvityksessä 25.11.2010 ja sitä tarkistetaan määrävuosittain tai aiemminkin mikäli kuljetuksissa tapahtuu merkittäviä muutoksia, ks. selostuksen sivu 6.

2. Pelastuslaitoksen edellyttämien pelastusreittien johdosta uudisrakennusta koskevaan kaavamääräykseen lisätään lause: "Kaikkien asuntojen tulee avautua joko Brahenkadun tai synagogan suuntaan, koska pelastusreittiä ei voida järjestää tontin pohjoiskulmaan."

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus, pvm 23.2.2015, pidettiin julkisesti nähtävillä 30.3. – 28.4.2015 välisenä aikana. Muistutuksen jätti Liikeapulaisten Talo Asunto Oy, os. Tuureporinkatu 13.

Liikeapulaisten Talo Asunto Oy:n muistutus seuraavia kokonaisuuksia koskien:

1. Uudisrakennus:

- a. Asemakaavanmuutos mahdollistaa ympäristöstään liiksi poikkeavan uudisrakentamisen, joka heikentää Synagogan kaupunkikuvallista asemaa. Uudisrakennuksen tulee jatkaa tontin 2003 rakennuksen julkisivun ja vesikaton linjaa sekä olla harjakattoinen sillä poikkeava vesikattolinja aiheuttaa rakenteellisen riskin tontin 2003 rakennukselle.
- b. Vaatimus katolle sijoitettavasta 100 m²:n suuruisesta kattamattomasta oleskelualueesta tulee poistaa sillä se on sopimaton tontin pienuus ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö huomioon ottaen. Läheinen Puolalanpuisto tarjoaa hyvät ja turvalliset mahdollisuudet eri-ikäisten kaupunkilaisten oleskeluun ja ulkoiluun.

Oleskelualuevaatimus yhdessä esteettömän saavutettavuuden kanssa edellyttää, että oleskelualueen tasanteelle asti tulee ulottaa hissi, mikä käytännössä tarkoittaa yhden ylimääräisen kerroksen rakentamista.

Uudisrakentamisen tasakattoisuus ja oleskelualueen sijoittaminen suoraan tontin 2003 päätyseinää vasten havainnekuvassa esitetyllä tavalla toteutettuna mahdollistaa talviaikaan lumen kertymisen tontin 2003 rakennuksen seinää vasten, jolloin lumen sulamisvedet voivat aiheuttaa kosteusongelmia rakennuksen rakenteisiin. Mutta mikäli oleskelualue sijoitetaan katolle, se ei saa sijaita tontin 2003 rakennuksen välittömässä läheisyydessä.

- c. C-rapun asumisviihtyvyyttä heikkenee, koska uudisrakennuksen Brahenkadun puoleinen siipi tulee liian lähelle tontin 2003 linja-autoasemaan ulottuvaa siipeä. Siksi vaatimus rakentaa rakennus kiinni linja-autoaseman puoleiseen rajaan asti, tulee poistaa.

2. Maanalainen rakentaminen, siihen liittyvät rakenteelliset ratkaisut ja autopaikoitus:

- a. Maanalaisen tilan ilmanvaihtolaitteita ja hormeja ei saa sijoittaa uudisrakennuksen synagogan puolelle eikä tontin 2003 rakennuksen läheisyyteen. Laitteet eivät myöskään saa muodostaa rakennuksen ja ympäröivien rakennusten kattolinjoista merkittävästi poikkeavia ulkonemia vaan ne tulee sijoittaa rakennuksen vesikattolinjan mukaisesti.
- b. Maanalainen rakentaminen saa ulottua korkeintaan suoraan rakennuksen alle, koska kaavaehdotuksessa edellytetty 2 autopaikkaa/120 k-m² autopaikkamäärä on liian suuri.

Autopaikat voisi osoittaa esim. keskustan pysäköintilaitoksiin tai hyödyntää asukas-pysäköintipaikkoja (linja-autoasema). Autopaikkavaatimuksen voisi poistaa kokonaan perustuen tontin keskeiseen asemaan Brahenkadun varrella ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä.

3. Kortteli- ja piha-alue:

Kaavaehdotus mahdollistaa synagogan tontilla olevista neljästä puusta kahden poistamisen, mikä vähentää tontin puistomaisuutta. Muistuttaja esittää, että kolme täysikasvuista puuta tulee säilyttää ja mahdolliset pelastustieratkaisut ratkaista siten, että tontin puistomaisuus ei kärsi.

Kaavoitusyksikön vastine:

1. Uudisrakennus

- a. Synagogan kaupunkikuvallista asemaa koskevalta osalta ks. Museoviraston lausunnon s. 16 oleva kaavoitusyksikön vastineen kohta 1.

Muistutuksen johdosta kaavamääräys, jossa uudisrakennuksen edellytetään jatkavan tontilla 2003 olevan rakennuksen julkisivun ja räystään linjoja täydennetään muotoon: "Rakennuksen tulee jatkaa tontilla 2003 olevan klassistisen asuinkerrostalon julkisivun, räystään ja harjan linjoja sekä muodostaa taustamainen seinä synagogalle."

- b. Oleskelualueutta koskevaa määräystä ei poisteta sillä kattoterassi on talon asukkaiden ainoa mahdollinen yhteinen ulko-oleskelualue. Ja kuten selostuksen s. 21 on perusteltu, sille ei korttelialueen arvokas miljöö huomioon ottaen ollut osoitettavissa maan tasolla riittävän suurta, yhtenäistä ja suotuisiin ilmansuuntiin avautuvaa sijoituspaikkaa.

Huomionarvoista on myös se, että nykyhissien tekniikka ei enää vaadi suurta konehuonetta ja vaikka lähtökohtaisesti uudisrakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, etteivät ne vaaranna naapurirakennusten rakenteita, muutetaan oleskelualueutta koskeva kaavamääräys muotoon: "Uudisrakennuksen katolle saadaan sijoittaa noin 100 m²:n suuruinen yhtenäinen, kattamaton ja esteettömästi saavutettava oleskelualue, ei kuitenkaan kiinni tontin 2003 rajaan."

Kaavakartassa on edellä esitetyiltä osin muutettu havainnekuva.

- c. C-rapun asumisviihtyvyyys ja näkymät eivät tule merkittävästi heikkenemään sillä uudisrakennuksen linja-autoaseman puoleiselle tonttirajalle ulottuvan siipiosan pituus on sama kuin Liikeapulaisten talon C-rapun siipiosa. Lisäksi siipien välinen etäisyys tulee olemaan n. 30 m, joten muistutus ei tältä osin anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

2. Maanalainen rakentaminen, siihen liittyvät rakenteelliset ratkaisut ja autopaikoitus:

- a. Kaavassa maanalaisen tilan ilmanvaihtolaitteet ja -hormit edellytetään sijoitettavan uudisrakennuksen vaipan sisään, joten rakennuksen seiniin ei niiden vuoksi tule ulkoneamia. Katolle tulevat kyllä sijoittumaan ilmanvaihtolaitteiden hormit läpivienteineen.
- b. Uudisrakennuksen autopaikoitus tulee lähtökohtaisesti ratkaista sen omalla tontilla, joten niitä ei voi sijoittaa katualueille eikä myöskään esim. linja-autoaseman pysäköinti-alueelle. Ja juuri hyvistä julkisen liikenteen yhteyksistä johtuen kaavassa on voitu edellyttää normaalia väljempää autopaikkavaatimusta: 1 autopaikka asuintilojen 120 k-m² kohti. Muistutuksessa on virheellisesti mainittu 2 autopaikkaa 120 k-m² kohti.

Kaavassa oleva maan alle sijoitettavan pysäköintitilan aluevaraus antaa mahdollisuuden toteuttaa sen siinä laajuudessa, mutta se saa olla pienempikin.

3. Kortteli- ja piha-alue:

Liikeapulaisten talon pelastustiejärjestelyiden vuoksi kaavassa ei ole voitu edellyttää uudisrakennuksen ja synagogan välisellä kaistalla kasvavan kahden puun säilyttämistä. Kokonaisuuteen kuuluva puusto on kuitenkin pyritty ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon, kuten myös Museovirasto on lausunnossaan todennut.

Muistutuksen johdosta poistuvia puita korvaamaan kaavaan merkitään kaksi istutettavaa puuta. Toinen niistä osoitetaan synagogatontin Brahenkadun puoleiseen laitaan ja toinen tontin 2003 puoleiseen laitaan.

5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalue käsittää kaksi kiinteistörekisterissä olevaa tonttia, joiden yhteispinta-ala on 0,1519 ha. Alue on kaavanmuutoksessa osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YKA-1). Korttelialueen autopaikat tulee kahta lukuun ottamatta toteuttaa maanalaisena.

Brahen- ja Tuureporinkadun kulmassa olevalla 825 m²:n suuruisella tontilla 9 sijaitsee kaksikerroksinen rakennussuojelulla suojeltu synagoga, jonka koko kartalta mitattuna on n. 606 k-m². Se vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,74$. Suojellun rakennuksen kerroslukua tai rakennusoikeutta osoittavaa lukua ei ole merkitty kaavakartalle, mutta sen rakennusoikeus on kuitenkin otettu huomioon liitteenä 2 olevassa tilastolomakkeessa.

Kaava-alueen pohjoisosassa Brahenkadun varrella oleva tontti 8 on kooltaan 694 m². Tontilla olevan seurakuntarakennuksen koko kartalta mitattuna on n. 604 k-m². Rakennus on mahdollista korvata kuusikerroksisella 2000 k-m²:n suuruisella uudisrakennuksella, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 2,88$.

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

YKA-1 = Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueen pohjoisosassa olevalle tontille 8 on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen 2000 k-m² käsittävän uudisrakennuksen. Se on rakennettava kiinni tontin rajaan sekä linja-autoaseman että naapuritontin 2003 puolella. Rakennuksen pohjakerrokseen saa rakennusoikeutta ylittäen rakentaa maanalaisen tilan ajoyhteyden sekä jätehuolto-, varasto- ja väestönsuojatiloja.

Uudisrakennuksen rakennusalalle saa rakennusoikeutta ylittäen rakentaa yhden maanalaisen kerroksen pysäköintiä, jätehuoltoa, varastointia, väestönsuojaa tms. varten.

Korttelialueen tontilla 9 olevan rakennusalan merkintä on srs-1. Sillä sijaitseva synagoga-rakennus on rakennussuojelulain nojalla suojeltu ja sen suojelumääräykset on annettu VN päätöksessä n:o 1230/561/88, pvm.15.12.1988.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista ja korttelialueella on sallittava pihatoimintoihin, autopaikoitukseen, jätehuoltoon yms. liittyvät yhteisjärjestelyt tonttirajoista riippumatta.

Kaupunkikuvaan liittyvät kaavamääräykset:

Uudisrakennus ei saa heikentää synagogan merkitystä kaupunkikuvassa ja sen ulkoisen ilmeen edellytetään sopivan ympäröivään rakennuskantaan. Siksi uudisrakennus tulee rakentaa naapuritontilla 2003 olevan kuusikerroksisen klassistisen asuinkerrostalon julkisivun, räystään ja harjan linjaa jatkaen sekä siten, että se muodostaa taustamaisen seinän synagogalle.

Lisäksi kaavassa on varsin yksityiskohtaisia määräyksiä niin julkisivujen, sokkeleiden kuin parvekkeiden osalta eikä erillisiä jätehuolto-, pyöräsuoja- tms. katosrakennelmia sallita sillä korttelialueen yleisilmeen halutaan olevan mahdollisimman pelkistetty ja selkeä siten, että synagogarakennuksella on siinä päärooli.

Katualueelle ulottuvia erkkereitä ei myöskään sallita sillä Brahenkatu on tontin kohdalla kapeimmillaan ja vireillä olevien suunnitelmien mukaan kadun rooli on enenevässä määrin muuttumassa joukkoliikennettä palvelevaksi.

Uudisrakennuksen pohjoissivun perustukset tulee toteuttaa siten, että naapurirakennus voidaan tulevaisuudessa rakentaa tonttirajaan kiinni. Samasta syystä ko. julkisivulla rajoitetaan ikkunoiden rakentamista siten, että niitä saa Brahenkadun puoleisesta tonttirajasta mitattuna olla vain 5 m leveällä osuudella. Kuitenkin kyseisen julkisivun kahdessa ensimmäisessä kerroksessa saa olla ikkunoita ja aukotusta koko julkisivun pituudelta, kunhan ne ovat tarpeen vaatiessa myöhemmin ummistettavissa.

Yhtenäisen ja rauhallisen yleisilmeen luomiseksi korttelialue edellytetään lisäksi aidattavan yhtenäisellä metallirakenteisella aidalla. Samasta syystä korttelialueen piha-alueiden mahdolliset tukimuurit tms. rakenteet tulee verhoilla luonnonkivellä ja piha-alueet tulee istuttaa ja hoitaa puistomaisesti.

Puustolla on merkittävä rooli kaupunkikuvassa. Siksi synagogan tontin katuja vasten olevilla sivuilla kasvavat lehmukset on määrätty suojeltavaksi s-1 -merkinnällä ja hoidettavaksi neliomäiseen muotoon leikattuna puurivinä, jonka läpi ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu neljä puuta säilytettävän / istutettavan puun merkinnällä, yksi Brahenkadun varteen ja kolme tontin 2003 puoleiselle rajalle.

Asumisviihtyvyyteen liittyvät kaavamääräykset:

Uudisrakennuksen kolmella sivulla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dBA, jotta sisätilojen melutaso vaimenee määräykset täyttävälle tasolle.

Kooltaan n. 100 m²:n suuruisen oleskelualueen saa sijoittaa uudisrakennuksen katolle, koska sille ei korttelialueen arvokas miljöö huomioon ottaen ollut osoitettavissa maan tasolla riittävän suurta, yhtenäistä ja suotuisiin ilmansuuntiin avautuvaa sijoituspaikkaa. Vaikka oleskelualueella ei saakaan kattaa, on se katolle sijoitettuna vähemmän alttiina liikenteestä aiheutuvalla melulla ja ilmansaasteilla. Ja jotta eri-ikäiset käyttäjät voisivat nauttia ulkoilmasta vaivatta ja turvallisesti, edellytetään oleskelualueelle järjestettävän esteetön kulku.

Varsinaista leikkialuetta kaavassa ei edellytetä siksi, että kaava-alueelta vain n. 300 metrin etäisyydellä sijaitsee Puolalanmäen puisto, josta löytyy kaksikin leikkipaikkaa. Eri suunnasta, mutta samalta etäisyydeltä löytyy urheiluun liittyviä aktiviteetteja tarjoava Parkinkenttä.

Turvallisuuteen liittyvät kaavamääräykset:

Erillistä turvallisuusselvitystä alueelle ei ole tarpeen laatia, koska suuronnettomuuden todennäköisyys aiemmin vastaaviin kohteisiin laadituissa turvallisuusselvityksissä on todettu riittävän pieneksi, jotta aluetta voidaan osoittaa asumiseen.

Mutta, koska kiinteistöt eivät omalla toiminnallaan voi vaikuttaa ratapihalla mahdollisesti tapahtuvan suuronnettomuuden todennäköisyyteen, eivätkä vähentää mahdollisen suuronnettomuuden välittömiä vaikutuksia, niin siksi kiinteistöjen ja niiden sisällä olevien ihmisten haavoittuvuutta on syytä vähentää torjuntatoimia tehostamalla.

Edellä olevasta johtuen korttelialueen rakennusluvista on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto ja kaavassa on voimassa mm. hälytysjärjestelmiin, ilmanvaihtoon ja rakenteiden kestävyteen sekä tiiveyteen liittyviä määräyksiä, niin kauan kuin läheinen Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín nimeämä järjestelyratapiha.

Lisäksi korttelialueen rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään +9,70 m. Turun ratapihan korkeustaso on noin tasoa +9,40 m, jolloin vältetään siltä, että ilmaa raskaammat kaasut pääsisivät valumaan rakennuksiin.

Maanalaisten pihatasojen kannen on pelastustien osalta kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino, mutta korttelialueen tonttien välisellä rajalla saa palomuurin jättää rakentamatta sillä edellytyksellä, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävissä järjestelyin.

Uudisrakennuksen pelastusreittiä ei välttämättä saada järjestettyä korttelialueen pohjoiskulman kautta, koska linja-autoaseman alueen tuleva käyttö on vielä avoinna. Siksi kaavassa on syytä määrätä uudisrakennuksen kaikki asunnot avautumaan joko Brahenkadun tai synagogan suuntaan. Lisäksi kaavassa on ollut syytä määrätä pelastustie ulottumaan naapuritontin 2003 rajalle asti sillä pelastustoimet naapuritontilla olevan rakennuksen massoittelun ja siinä olevien porttikäytävien ahtauden vuoksi ei muutoin olisi mahdollista.

Pysäköintiin ja tonttiliittymiin liittyvät kaavamääräykset:

Autopaikoitus tulee kahta pihapaikkaa lukuun ottamatta toteuttaa rakenteellisena uudisrakennuksen kellarikerroksessa ja pi-maa-1 -merkittyjen piha-alueiden alla. Myös polkupyörät, joita rakennusjärjestyksen määräysten mukaan tulee varata kaksi asuntoa kohti, tulee sijoittaa säältä suojattuun lukittavaan tilaan.

Autopaikat tulee osoittaa korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön ja niitä edellytetään rakennettavan yksi asuintilojen 120 k-m² kohti, korttelialueen yhteiskäyttö-, kokoontumis- ja tekniset tilat eivät siis mitoiteta niitä. Kaavassa ei ole ollut tarpeen määrittellä vieraspysäköintipaikkoja sillä korttelialue sijaitsee kaupungin keskustassa pysäköintilaitosten ja hyvien joukko- ja muiden liikenneyhteyksien läheisyydessä.

Koska Brahenkatu on jo tällä hetkellä yksi kävelyn ja pyöräilyn merkittävistä pääreiteistä ja koska tonttiliittymä tulee olemaan alamäessä, jolla pyöräilijöiden nopeudet väkisinkin kasvavat oli maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan yläpään, tontin puolelle, tarpeen määrätä tasainen odotustila, jolta on riittävät näkemäalueet Brahenkadun jalkakäytävän ja pyörätien suuntaan. Näiden vaatimusten toteutumisesta tulee rakennuslupavaiheessa esittää Turun kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavan yksikön hyväksymä suunnitelma.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaava mahdollistaa juutalaisen seurakunnan huonokuntoisen seurakuntarakennuksen purkamisen ja korvaamisen kuusikerroksisella uudisrakennuksella, mikä tulee muuttamaan kaupunkikuvaa.

Kaavan mahdollistama uudisrakennus tulee mittakaavansa puolesta eheyttämään ja täydentämään lähiympäristönsä jossain määrin hajanaista kaupunkikuvaa kuten myös kaupungin pohjoispuolen sisääntuloväylältä avautuvaa koko kaupungin siluettikuvaa.

Kaavan määräyksillä on pyritty varmistamaan, että uudisrakentaminen toteutuisi mahdollisimman laadukkaasti vaikeuttamatta lähialueella suunnitteilla olevia muita toimintoja. Erityisen tärkeä tavoite on ollut, että synagogarakennuksen arvo turvataan ja sen asema kaupunkikuvassa ei vaarannu vaan ennemminkin korostuu.

Väestöön ja asumiseen

Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti lähellä keskustan palveluita ja työpaikkoja sekä hyvien liikenneyhteyksien äärellä on erinomainen, kunhan melu- ja muut turvallisuutta uhkaavat ympäristövaikutukset saadaan eliminoitua.

Naapureiden elinolot eivät juuri tule muuttamaan, lähinnä uudisrakennus tulee muuttamaan joidenkin asuntojen ikkunoista avautuvia näkymiä.

Täydennysrakentaminen edistää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja vireyttä sekä on kestävä kehityksen mukaista. Kaava toteuttaa mm. Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä keskusta-alueelle asetettua laskennallista 8 000 asukkaan väestönkasvutavoitetta aikavälillä 2010 - 2035. Asuinkerrostalojen osalta rakennemallin laskennalliseksi lähtökohdaksi on määritelty 1,2 asukasta asuntoa kohti ja 60 k-m² asuntoa kohti. Viitesuunnitelmassa asuntojen lukumääräksi on esitetty 21 kpl, mistä laskettuna asukkaiden määrä tulisi olemaan 25 henkilöä.

Liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavanmuutoksen johdosta Brahenkadulle tulee uusi tonttiliittymä, mutta muutoin uusien asukkaiden tuottama liikennemäärien lisäys lähikaduilla tulee olemaan vähäistä, sillä autopaikkoja tulee viitesuunnitelman pohjalta olemaan yhteensä 21 kpl. Niistä 19 kpl sijoitettaiisiin maanalaisiin tiloihin ja 2 kpl piha-alueelle.

Korttelialueelta on osoitettavissa riittävästi autopaikkoja siellä toimivia ja asuvia varten. Seurakunnallisia tapahtumia varten ei ole esitetty nykyistä enempää autopaikkoja, joten tältä osin tilanne ei nykyiseen verrattuna tule muuttamaan.

Yhdyskuntatekniseen huoltoon

Uudisrakentaminen ei edellyttäne suuria toimenpiteitä yhdyskuntateknisen huollon verkon osalta, sillä se on valmiina korttelialuetta rajaavilla katualueilla, mutta naapuritontin 2003 viemärien tonttiliittymät tulee rakentaa ja mahdollisesti myös reitittää uudelleen.

Ympäristön häiriötekijöihin

Uudisrakennus tulee jonkin verran suojaamaan synagogarakennusta korttelialueen pohjoispuolella olevilta eri liikennemuotojen aiheuttamilta häiriöiltä.

Rakentamisen aloittavat purku-, kaivu- ja mahdolliset louhintatyöt, kuljetukset sekä varsinainen rakentamisvaihe tuottavat alueelle jonkin verran ylimääräistä häiriötä. Tämä vaihe on kuitenkin rajallinen ja alueen rakentajan/rakennuttajan tehtävänä on huolehtia siitä, että häiriötilanteet minimoidaan ja ettei rakentamisesta aiheudu ympäristölle turvallisuusriskejä eikä muutakaan vahinkoa.

Talouteen

Täydennysrakentaminen olemassa olevien katu- ja yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita on kuntataloudellisesti suotavaa, koska jo tehtyjen investointien hyötyosuus paranee kohtuullisen pienin toimenpitein ja kustannuksin. Myös väestöpohjan kasvu on eduksi erilaisten palveluiden tuottamiselle.

Terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisulla ei heikennetä kaava-alueen tai sen lähiympäristön terveellisyys- ja turvallisuustilannetta, kunhan esim. liittymien osalta kaavassa vaaditut reunaehdot toteutuvat.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavoituksen yhteydessä kaupungin ja maanomistajan välille laaditaan maankäytösopimus, jossa sovitaan mm. kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteisiin aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

Varsinaiset rakentamistoimet kaava-alueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun mm. naapurikiinteistön 2003 kanssa sen viemäriinjojen sijoittamisesta on sovittu sekä muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 23. päivänä helmikuuta 2015
Muutettu 16.6.2015 (lausunnot, muistutus)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari

Kaavasuunnittelija Marja Westerlund