TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

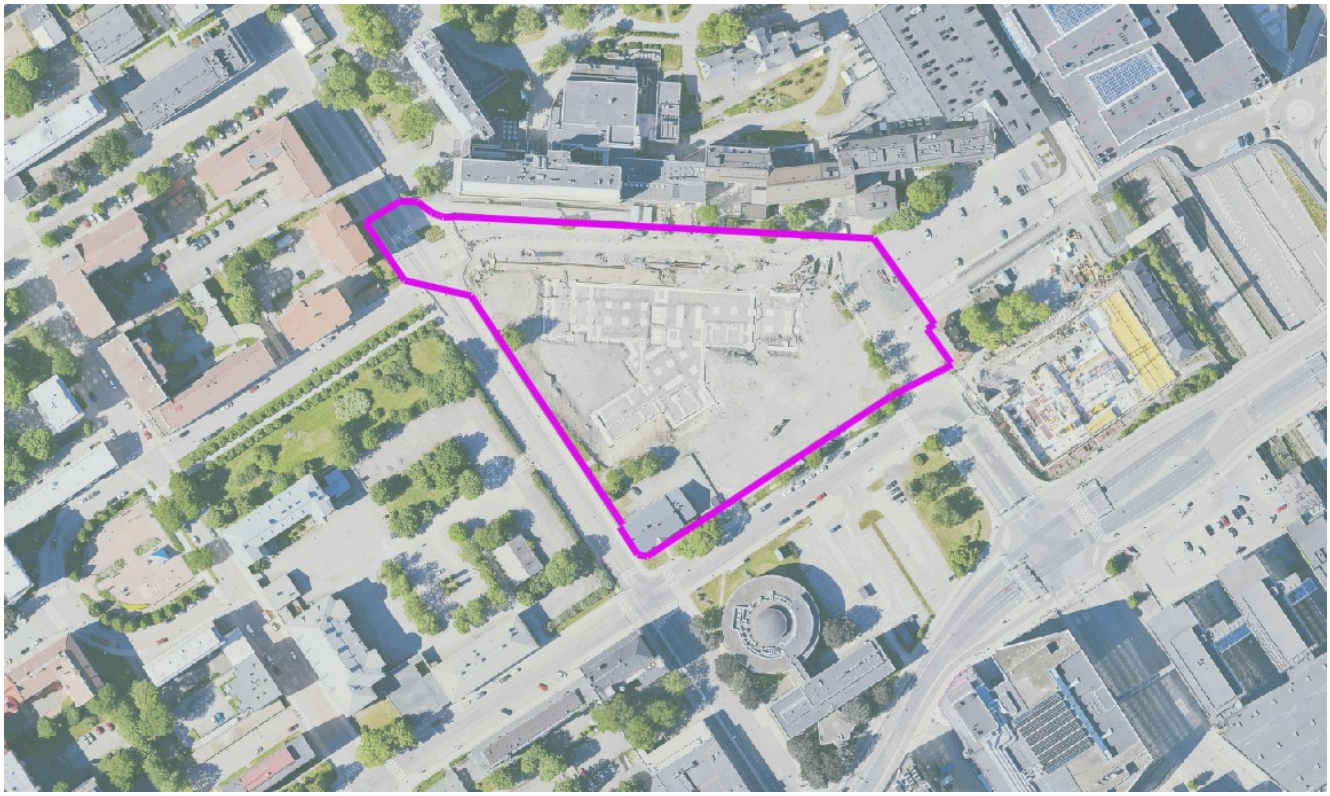
KIINAMYLLYNKATU
Selostus

Diaarinumero: 10146-2018
Asemakaavatunnus: 14/2018

Asemakaavanmuutos

25.9.2024
Muutettu 20.11.2024

Kaupunginosa: 001 I
Osoite: Kiinamyllynkatu 13, Sirkkalankatu 1a



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
1.1 Tunnistetiedot 4
1.2 Kaava-alueen sijainti 5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 5
2 TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 LÄHTÖKOHDAT 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut 10
3.1.6 Liikenne 10
3.1.7 Tekninen huolto 10
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät 10
3.2 Suunnittelutilanne 12
3.2.1 Yleiskaava 12
3.2.2 Asemakaava 14
3.2.3 Rakennusjärjestys 14
3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri 14
3.2.5 Pohjakartta 15
3.2.6 Selvitykset 15
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat 15
3.2.8 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat 15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 16
4.2 Osalliset 16
4.3 Asemakaavan tavoitteet 17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana 18
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus 18
4.4.1 Käynnistäminen 18
4.4.2 Vireille tulo 18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen 18
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot 20
4.4.5 Ensimmäinen luonnoskäsittely 20
4.4.6 Ensimmäisen luonnoskäsittelyn jälkeen saadut mielipiteet 21
4.4.7 Varsinais-Suomen hyvinvointialueen lausunto 22
4.4.8 Toinen luonnoskäsittely 22
4.4.9 Lausunnot 23
4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset 26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 27
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus 27
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen 28
5.3 Aluevaraukset 30
5.3.1 Korttelialueet 30
5.3.2 Katu- ja liikennealueet 30
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset 30
5.6 Kaavan vaikutukset 31
5.6.1 Yleistä 31

5.6.2 Luonnonympäristö....31
5.6.3 Rakennettu ympäristö....31
5.6.4 Työpaikat ja palvelut....32
5.6.5 Liikenne....33
5.6.6 Tekninen huolto....33
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät....33
5.6.8 Ilmastovaikutukset....34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS....34

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä syyskuuta 2024 päivättyä ja 20.11.2024 muutettua asemakaavanmuutoskarttaa ***Kiinamyllynkatu (14/2018)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	36	36
Kadut:	Joukahaisenkatu (osa) Kiinamyllynkatu (osa) Lemminkäisenkatu (osa)	Joukahainengatan (del) Kinakvarngatan (del) Lemminkäinengatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	36	36
Katu:	Kiinamyllynkatu (osa)	Kinakvarngatan (del)
Korttelin sisäinen aukio:	Kiinamyllynkulma	Kinakvarnhörnet

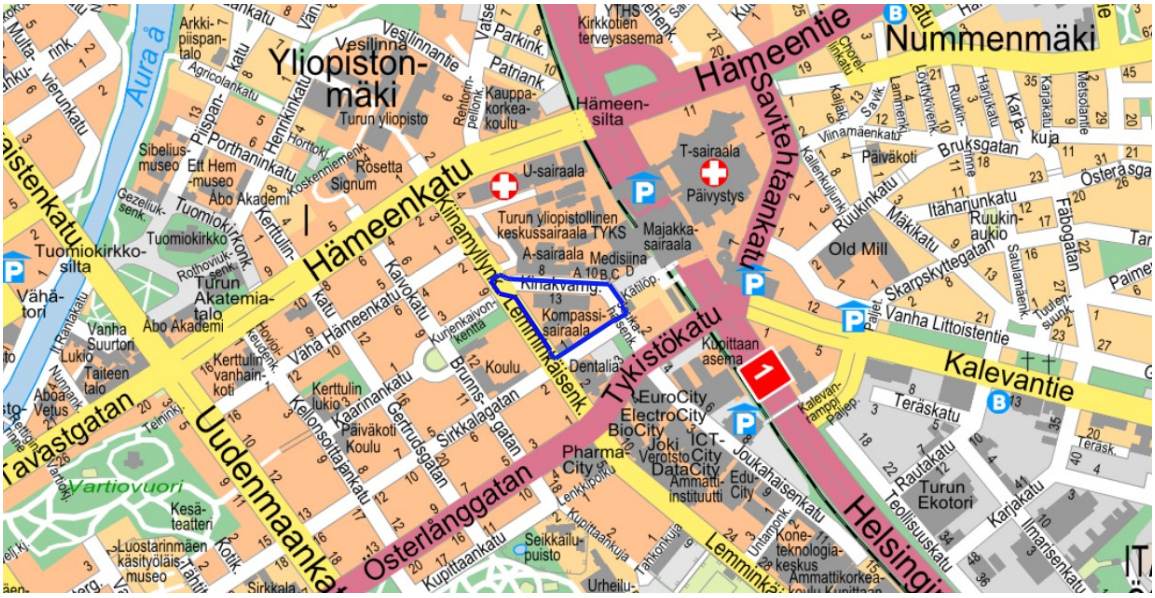
Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
I-36.-12-13

Asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).
Liikennesuunnittelu: liikennesuunnitteluinsinööri Taneli Pärssinen, liikennesuunnittelupäällikkö Maija Norava, kehittämispäällikkö Juha Jokela ja suunnittelupäällikkö Susan Nymander

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan I (1) kaupunginosan korttelille 36 (tontit 10 ja 11) ja korttelialueeseen liittyville Kiinamyllynkadun, Joukahaisenkadun ja Lemminkäisenkadun katualueiden osille. Suunnittelualueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.4.2021, muutettu 2.6.2023
2. Asemakaavakartta 25.9.2024, muutettu 20.11.2024
3. Tilastolomake 25.9.2024
4. Yhteenveto asemakaavan ilmastovaikutusten arvioinnista 25.9.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun raitiotien suunnitelmat ja selvitykset
2. Turun Tiedepuiston masterplan 2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	20.4.2021 § 122
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	24.4.2021
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	26.4.2021
Kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi	18.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	9.4.2024 § 115
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	14.10.-12.11.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kiinamyllynkadun, Joukahaisenkadun, Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun rajaama kaavanmuutosalue sijoittuu Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueelle.

Kaava mahdollistaa psykiatrisen sairaalan 2. vaiheen ja sairaalakoulun uudisrakentamisen. Kiinamyllynkadun alitse osoitetaan maanalainen yhteys, joka mahdollistaa toiminnan vaatiman kiinteän yhteyden toteuttamisen muuhun sairaalaan. Psykiatrisen sairaalan ja sairaalakoulun rakennusoikeus on yhteensä 37 000 k-m^2.

Toiminnoiltaan monipuolisen, elävän katutilan aikaan saamiseksi psykiatrisen sairaalan maantasokerrokseen osoitetaan palveluita ja muuta kadun suuntaan avautuvaa, yleisölle avointa toimintaa joukkoliikenteen pysäkkien äärelle.

Villa Medican tontti muutetaan liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten palvelujen korttelialueeksi. Villa Medica on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus ja se säilyy suojeltuna.

Kaava-alueeseen kuuluu korttelialueeseen liittyviä Kiinamyllynkadun ja Joukahaisenkadun katualueita, joille sijoittuu suunnitteilla oleva raitiotielinjaus, sekä pieni osa Lemminkäisenkadun katualuetta, joka kaavassa liitetään Villa Medican tonttiin kadun kulman muotoa muutettaessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Psykiatrisen sairaalan rakentaminen edellyttää, että osa viereisistä alueista on rakentamisen ajan työmaan käytössä.

Joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkejä ei voida toteuttaa Sirkkalankadulle ennen kuin katualue vapautuu rakennustyömaakäytöstä. Väliaikaiset runkolinjastopysäkit sijoittuvat Kiinamyllynkadulle.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskattuun seinämään jäi puhdistuksessa haitta-ainepitoisuuksiltaan ylemmät ohjearvot ylittäviä maamassoja, jotka tulee ottaa huomioon, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Turun keskustan ruutukaava-alueen reunalla keskussairaalan mäen eli Kiinamyllynmäen eteläpuolella. Kaava-alue sijaitsee Turun Tiedepuiston alueella ja toimii porttina Tiedepuiston Itäharjun laajennusalueelle. Ympäröivissä korttelissa on huomattavan paljon työpaikkoja ja alueen ohi kulkee tärkeitä paikallisliikenteen bussilinjoja.

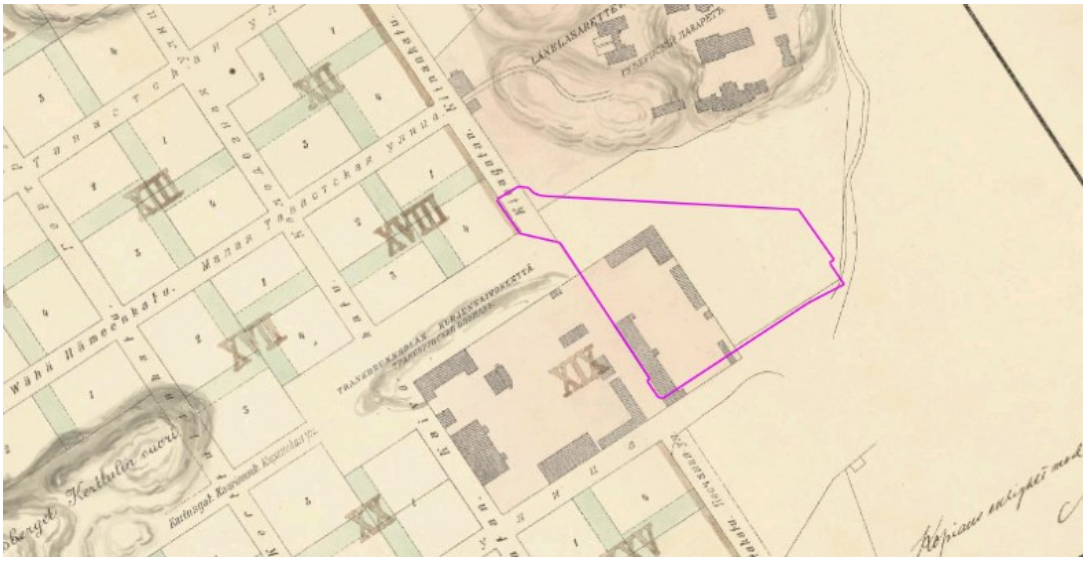
Tontilla 10 on aiemmin sijainnut sairaalan helikopterikenttä ja ns. Mikron rakennus. Tontille on toteutettu Psykiatrisen sairaalan 1. vaihe, jota varten on vuonna 2020 myönnetty poikkeamispäätös ja vuonna 2021 sitä vastaava rakennuslupa. Rakennus on otettu käyttöön marraskuussa 2024.

Tontilla 11 sijaitseva Villa Medica on alun perin rakennettu vuonna 1897 tuolloiselle kasarmitontille kouluksi varuskunnan lapsille. Rakennus on suojeltu ja nykyisin toimistokäytössä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,0 ha.

Alueen kaavahistoria

Vuoden 1897 kaavatilanteessa nykyisen korttelin 36 etelälaidalla kasarmikortteli ulottui yli Engelin ruutukaavan linjakadun.



Kuva 2. Vuoden 1897 asemakaava. Kasarmikortteli ulottuu entisen linjakadun yli. Lääninsairaala on jo perustettu Kiinamyllynmäelle ja siitä muodostuu uusi yleisten rakennusten kaavakortteli ruutukaava-alueen ulkopuolelle.

Nykyinen kortteli 36 on saanut muotonsa vuonna 1928 laaditussa asemakaavassa, jossa Kiinamyllynkadun nykyinen linjaus rajasi Lääninsairaalan tontin laajennuksen ja linjakatu palautettiin.

Kuva 3. 1928 asemakaava, jossa osa vuoden 1897 kasarmikorttelista muodostaa uutta korttelia 36 ja Kiinamyllynkatu jatkuu laajennetun Lääninsairaalakorttelin ympäri kohti Kupittaan asemaa.

Linjakatu rakennettiin kuitenkin vasta 1970-luvulla. Kiinamyllynkatu jatkuu sairaalakorttelin ympäri ja ruutukaavan linjakatu – rajakatu – jatkuu Lemminkäisenkatuna Kurjenkaivonkentältä lähtien. Lemminkäisenkatu tuli erottamaan kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin muusta kasarmialueesta.

Korttelin 36 asemakaavaa on muutettu vuonna 1954. Seuraavan kerran kaavaa muutettiin vuonna 1959, 1974 ja 1981. Kortteliin rakennettiin kaavanmuutoksista huolimatta vasta 1980-luvulla Sirkkalankadun varrelle mikrobiologian laitos, Mikro (arkkitehtitoimisto Veijo Martikainen, 1982).

Kortteli 36 oli jo vuoden 1954 asemakaavanmuutoksella varattu nimenomaan sairaalan tarpeita varten. Se on säilynyt yleisten rakennusten korttelina. Vuoden 1971 asemakaavanmuutoksella tontti varattiin lääketieteellisen tiedekunnan tarpeisiin. Eri aikoina tehdyt asemakaavan muutokset ovat vaikuttaneet tontin rajoihin ja rajoja on määritelty uudelleen kulloisenkin liikennesuunnittelutilanteen perusteella. Karjaan-rata ylitettiin tasoristeyksellä Kiinamyllynkadun päästä, kunnes Helsingin valtatien rakentamisen yhteydessä nykyinen ympäristön katuverkko muotoutui. Rautatiesillan sijoitus Tykistökadun linjalle oli esitetty jo 1960-luvulla keskustan kehyskaavaselvityksen yhteydessä ja tuli v. 1976 yleiskaavassa hyväksytyksi tavoitteeksi.

(Kaavahistorian lähde: Iina Paasikivi. Asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee asemakaavanmuutosta ”Micromedicum” 15/2009)

3.1.2 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Kaava-alue on suhteellisen tasainen, maanpinta laskee kohti länsinurkkaa. Lemminkäisenkadun ja Kiinamyllynkadun kulmassa alueen korkeusasema on alhaisimmillaan +19.1. Maanpinnan korkeus nousee Kiinamyllynkatua itään päin mentäessä siten, että Joukahaisenkadulla korkeusasema on +23.8. Maanpinnan korkeus nousee myös Lemminkäisenkatua etelään päin mentäessä. Villa Medican pihalla korko on +24.2.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy teki vuonna 2016 Senaatti-kiinteistöjen toimeksiannosta ympäristöteknisen maaperätutkimuksen Turussa ns. Mikron kiinteistön alueella. Alue vastaa Kiinamyllynkadun asemakaavamuutoksen korttelialueita. Tutkimusraportissa todetaan alueen olevan maaperältään 1,0–2,5 m paksujen sekalaisten täytemaakerrosten peittämää, matalaa savialuetta, lukuun ottamatta alueen itäkulman kallioaluetta. Maaperää on kunnostettu Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä. Kallion pinta on ennen Psykiatrian 1. vaiheen rakentamista ollut näkyvissä avokalliopaljastumina korttelin koillisen puoleisessa kulmassa n. tasolla +24.8. Kallioperä alueella koostuu Geologian tutkimuskeskuksen kallioperäaineistojen perusteella pääasiassa syväkiviin kuuluvasta graniitista.

Kohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat tutkimusalueelta noin 2 kilometriä etelään (Kaarninko) ja noin 3,1 kilometriä pohjoiseen (Huhtamäki). Aiemmin tehtyjen tutkimusten perusteella pohjavesi virtaa alueella itä- ja eteläosista tasolta +19 luoteeseen tason +14 alapuolelle. Pohjaveden korkeustason vaihtelut voivat hiekkakerrosten takia olla huomattavia. Lähin pintavesistö on noin 800 m päässä luoteessa virtaava Aurajoki.

Alueella on sijainnut 1800-luvun puolivälistä 1970-luvulle asti Sirkkalan kasarmialueeseen kuuluneita rakennuksia, mm. rehusuojia ja pajarakennuksia. Villa Medica on rakennettu vuonna 1898 tuolloiselle kasarmitontille kouluksi varuskunnan lapsille. Se on uusrenessanssityylinen puurakennus, joka on määritelty historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Museoviraston rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa 2010 Sirkkalan kasarmialue on edelleen valtakunnallisesti merkittävänä kohteena, mutta kohdekuvauksessa ei ole erikseen mainittu entistä kasarmin koulua. Sen kulttuurihistoriallinen merkitys on kuitenkin sen yhteydessä ympäristöön ja historiaan. Rakennus on vuonna 2011 voimaan tulleessa kaavassa suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Kasarmikäytön jälkeen alueella on ollut mm. helikopterin laskeutumisalueita, pysäköintialue ja 1980-luvulla rakennettu Turun yliopiston mikrobiologian laitos, Mikro. Mikron rakennus purettiin talven 2018–19 aikana. Villa Medican tontille myönnettiin joulukuussa 2019 tilapäinen rakennuslupa piha-alueille. Tontille on rakennettu luvan sallimat 20 autopaikkaa, minkä vuoksi piha muodostuu pääosin pysäköintialueesta.

Kaavamuutosalueen kaupunkitilaa rajaavat toisaalla TYKS:n A-sairaalan ja lääketieteellisen tiedekunnan Kiinamyllynmäkeä kiertävä rakennusten muuri ja toisaalla Teknologiakeskuksen korttelin Tykistökadun varrelle muodostama ympäristöään korkeampi kokonaisuus. Radan äärellä olevaan kortteliin on alkanut rakentua 12-kerroksinen asuintalokokonaisuus. Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelissa 37 on hammaslääketieteellisen tiedekunnan 3- ja 4-kerroksinen rakennus Dentalia sekä pysäköintialue. Dentalian pyöreä osa on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja antaa paikalle omaleimaisen tunnistettavuuden. Kaavamuutosalueen länsipuolella olevaan Sirkkalan kasarmikortteliin on asemakaavalla osoitettu nelikerroksinen uudisrakennusala Lemminkäisenkadun varrelle. Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuva on hajanainen. Kortteli 36 on pitkään ollut vain osittain rakentunut ja se on muodostanut katujen suunnasta katsottuna varsin vehreää ympäristöä. Kaavaa valmisteltaessa korttelialue on ollut Villa Medican tonttia lukuun ottamatta työmaa-aluetta, koska Psykiatrisen sairaalan ensimmäistä vaihetta jo rakennettiin.

Korttelin 36 itäreunassa on Joukahaisenkadun katualueella hyväkuntoinen vuorijalavarivi. Sirkkalankadun puolella kasvaa muutamia puita molemmilla tonteilla.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta, joka on pinta-alaltaan 2,024 ha on kaupungin omistuksessa noin 94 % (1,8947 ha) ja yksityisessä omistuksessa n. 6 % (0,1293 ha).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Villa Medica on toimistokäytössä. Psykiatrian 1. vaihe eli Kompassisairaala on aloittanut toimintansa marraskuussa 2024. Siinä on työtilat noin 450 henkilölle.

3.1.6 Liikenne

Ympäröivissä kortteleissa on huomattavan paljon työpaikkoja ja oppilaitoksia, joiden vuoksi alueella on paljon jalankulkua ja pyöräliikennettä. Alueen kautta kulkee tärkeitä paikallisliikenteen bussilinjoja.

3.1.7 Tekninen huolto

Villa Medica on aiemmin liittynyt viemäriverkkoon vuosina 2028–19 puretun Mikron rakennuksen kautta. Nykyisin käytössä ovat määräajoin tyhjennettävät umpisäiliöt.

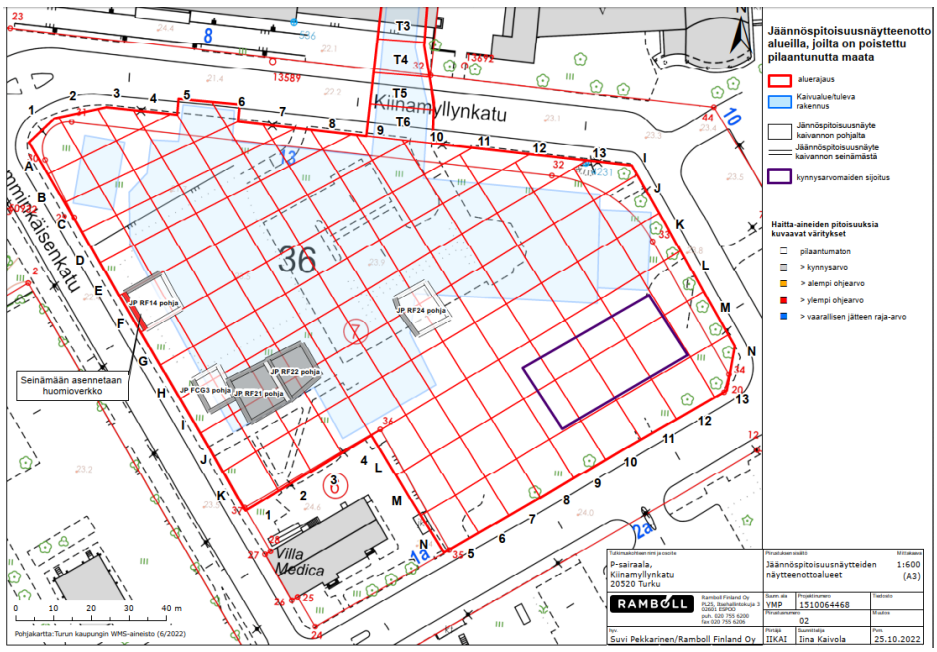
Alueella on muut tarvittavat kunnallistekniikan verkostot.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on aiemmin ollut toimintaa, joka on aiheuttanut pilaantuneisuutta. Maaperä on puhdistettu psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä. Vain Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskaan jäi ylemmät ohjearvot ylittävää maata.

Kunnostustyön yhteydessä otetuista jäännöspitoisuusnäytteistä tehtyjen kenttämittausten ja laboratorioanalyysien tulosten perusteella kunnostuksen kohteena olleen alueen maaperään ei jäänyt kunnostustavoitteet ylittäviä pitoisuuksia sisältäviä maamassoja. Tulevien rakennustöiden takia käytännössä koko kohdealueen maaperä kaivettiin kallioon asti.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella toimenpidealueen rajalle, Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskattuun seinämään, jäi haitta-ainepitoisuuksiltaan Vna 214/2007 ylemmät ohjearvot ylittäviä maamassoja jäännöspitoisuusnäytteen JP RF14 katu länsi (0,5–2 m) edustamalle alueelle. Näytteessä todetut pitoisuudet tulee huomioida, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä ja ohjearvot ylittävät maamassat ohjata asianmukaiseen vastaanottopaikkaan. Seinämän alueelle tullaan asentamaan huomioverkko tulevien rakennustöiden täyttöjen yhteydessä.



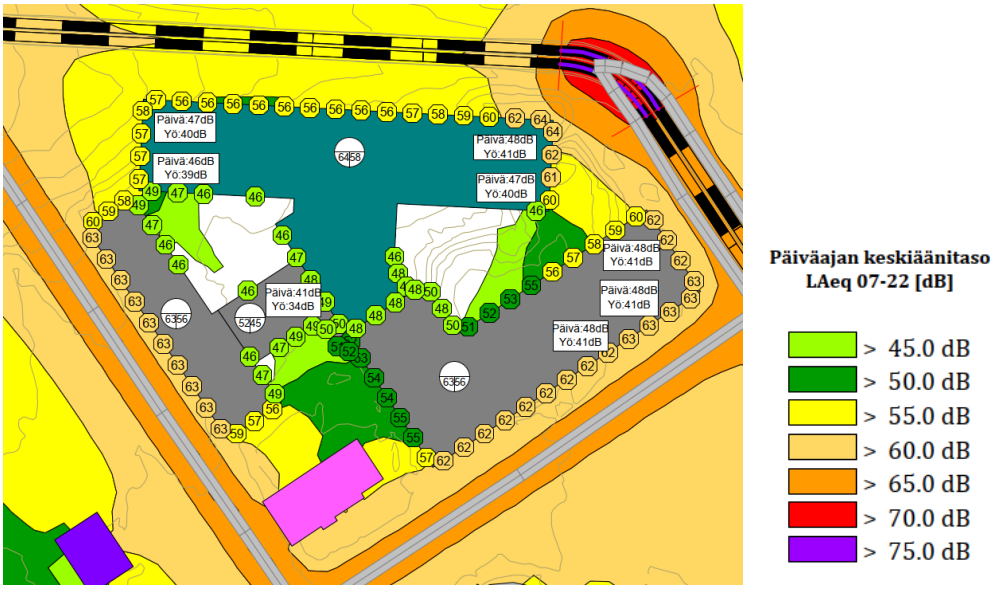
Kuva 4. Kaivanto- ja jäännöspitoisuuskartta

Toimenpidealueen maaperä puhdistettiin Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimen antaman päätöksen (diaarinumero 10703-2021) edellyttämään tasoon. Lisäksi alueen maaperä kaivettiin kunnostustyön jälkeen lähes kokonaisuudessaan kallioon asti. Maaperän puhdistamisen osalta ei tarvetta jatkotoimenpiteille ole.

Turun yleiskaavan 2029 meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2050 päiväajan melutaso kaavamuutosalueella ei ole alle 55 dBA, joten kaava-alueelle oli tarpeen laatia meluselvitys. WSP:n laatimassa Kiinamyllynkadun asemakaavan meluselvityksessä 12.9.2024 on huomioitu suunnitellun raitiovaunulinjauksen, rautatieliikenteen sekä katuliikenteen melun yhteisvaikutukset ennustetilanteessa.

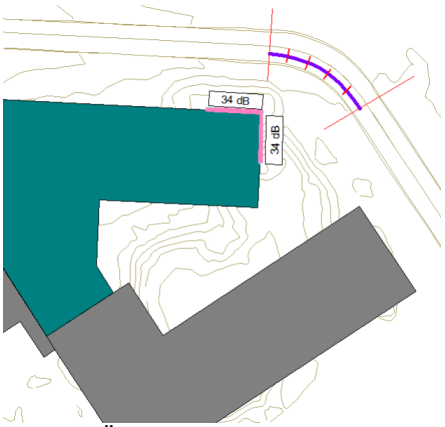
Asemakaava-alueen sairaalarakennusten piha-alueille kohdistuvat tieliikenteen aiheuttamat melutasot alittavat pääosin ohjearvotasot. Potilaiden ulko-oleskelualueet sijoittuvat kattopihoille ja parvekkeille. Kattopihoilla ohjearvotasot alittuvat. Lemminkäisenkadun ja Kiinanmyllynkadun kulmauksessa olevan metsäisen aukion ohjearvotaso ylittyy, mutta metsäaukio ei ole potilaiden varsinainen oleskelualue.

Uudisrakennuksien julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot ovat suhteellisen pieniä.



Kuva 5. Päiväajan keskiäänitaso (tekijä: WSP)

Raitiotieliikenteen kaarrekirskunnasta julkisivuille kohdistuu 79 dB enimmäisäänitaso, jonka perusteella on annettu äänitasoerovaatimus 34 dB kuvan 6 mukaiselle julkisivun osalle.



Kuva 6. Äänitasoerovaatimus julkisivun osalle (tekijä: WSP)

3.2 Suunnittelutilanne

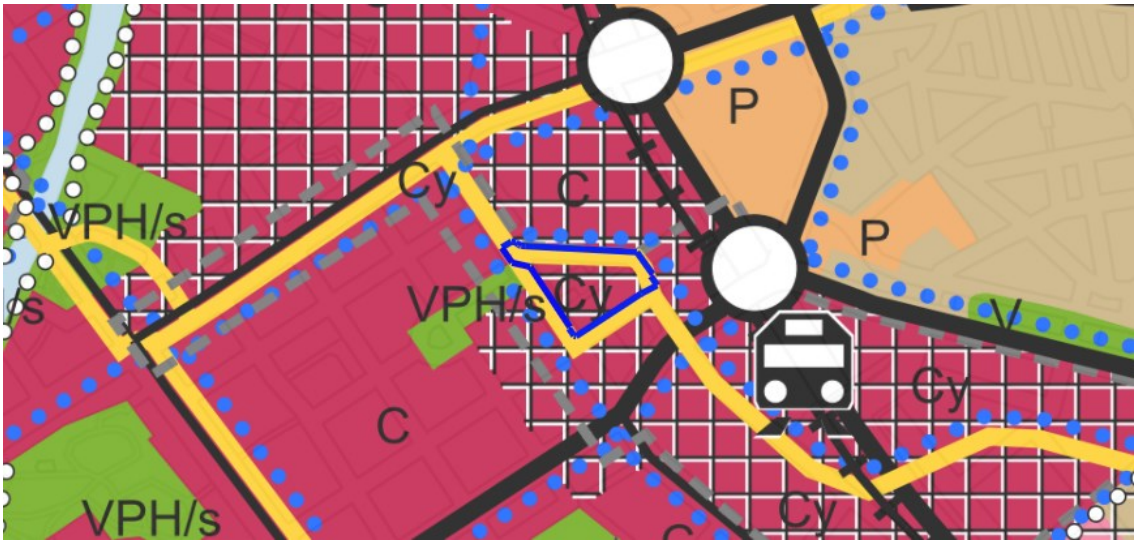
3.2.1 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on Ydinkeskusta – Tiedepuisto -aluetta Cy. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa.

Keskustatoimintojen alueita C ja Cy koskevat yleismääräykset ovat:
- Keskustatoimintojen alueella kehittämisen lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa niin korttelit kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen. Alueella tulee edistää kävelyn ja pyöräilyn roolia sekä jatkuvia verkostoja.
- Toteutusten tulee tukea kivijalkakauppaa ja sen toimintamahdollisuuksia varaamalla erikseen harkittaessa katuihin ja muihin yleisiin alueisiin rajautuvien rakennusten ensimmäiset kerrokset liike- ja palvelukäyttöön.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä on kiinnitettävä huomiota oleskeluun tarkoitettujen tilojen viihtyisyyteen.
- Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille.

Kaavamuutosalue on Yleiskaava 2029 ehdotuksen mukaan myös osa innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Turun Tiedepuisto on toiminnoiltaan monipuolinen osaamisen ja korkean teknologian työpaikkojen kasvukeskus. Alueelle voi sijoittua esim. opetustoimintaa, tutkimuslaitoksia, yritystoimintaa, terveys- ja hyvinvointipalveluja, asumista sekä muuta innovaatiokeskittymään oleellisesti kuuluvaa toimintaa. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista. Alueen kytkeytymistä osaksi kaupunkirakennetta tulee edistää kehittämällä sujuvat kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet keskustan palveluihin ja lähivirkistysalueisiin.

Yleiskaava 2029 ehdotuksen Kiinamyllynkatua, Joukahaisenkatua ja Lemminkäisenkatu ovat osa joukkoliikenteen laatukäytävää ja pyöräilyn pääverkostoa. Kaavamuutosalueen vieressä olevat Sirkkalankatu ovat osa joukkoliikenteen laatukäytävää.



Kuva 7. Ote yleiskaavan 2029 kartasta Yhdyskuntarakenne

Yleiskaavassa Villa Medica on merkitty arvokkaaksi rakennukseksi. Sen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Kohde on osoitettu jo aiemmalla asemakaavalla säilytettäväksi. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

Villa Medicaa vastapäätä sijaitseva Dentalia on merkitty yleiskaavassa arvokkaaksi rakennukseksi. Se on arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Jorma Järven suunnittelema Turun yliopiston hammaslääketieteen laitos Dentalia, joka on rakennettu vuonna 1965, on laitosarkkitehtuurin merkkiteos.

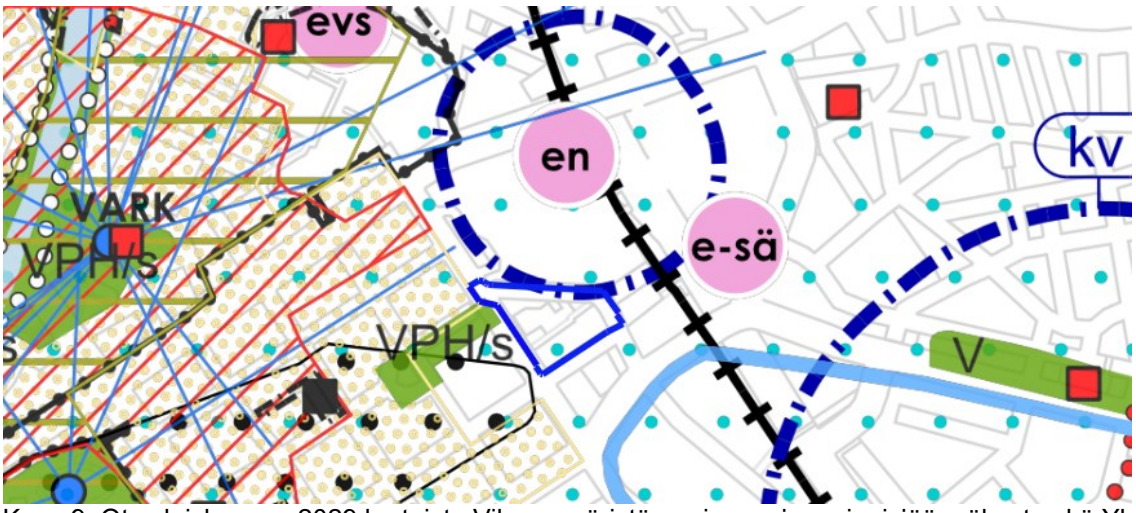
Kupittaan vanhan aseman rakennukset on jo suojeltu asemakaavalla.

Sekä Sirkkalan kasarmi että Turun yliopistollinen keskussairaala ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY), joiden rakennusten suojelut on tutkittu asemakaavoissa. Kurjenkaivonkenttä on osa Sirkkalan kasarmin aluetta, mutta se on merkitty yleiskaavaan myös omana arvokkaana rakennetun ympäristön kokonaisuutenaan: Engelin kaavan mukaiselle Kurjenkaivonkentälle rakennettiin Vaivaistalo 1830-luvulla. Nykyinen puistoaukio on rakennettu muuttuneen korttelijaon mukaisesti. Kurjenkaivonkenttä on suunniteltu yhtä aikaa A-sairaalan kanssa ja korostaa sen kaupunkikuvallista vaikutusta.

Kuva 8. Ote yleiskaavan 2029 kartasta Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet

Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset -kartalla Kurjenkaivonkenttä on osoitettu merkinnällä VPH/s: historiallinen puistoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä mahdolliset arkeologiset arvot ja luontoarvot.

TYKS:n lämpökeskuksen konsultointivyöhykkeen raja sivuaa kaavamuutosaluetta.

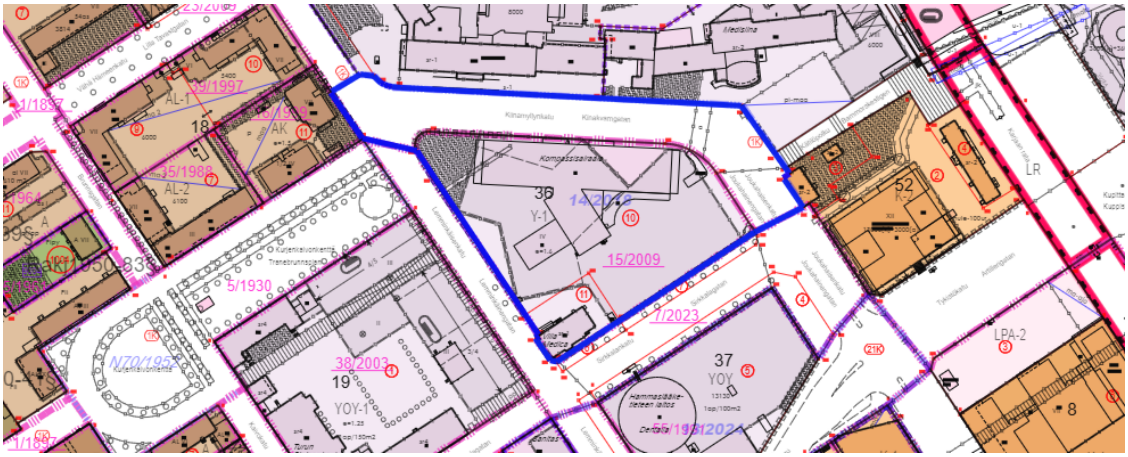


Kuva 9. Ote yleiskaavan 2029 kartoista Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset sekä Yhdyskuntatekniikka

3.2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella ovat voimassa asemakaavat 15/2009 (tullut voimaan 30.4.2011) ja 34/2013 (tullut voimaan 1.8.2015).

Asemakaavassa korttelin 36 tontit ovat yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Korttelin teholuku on 1,6. Rakennukset saavat olla korkeintaan nelikerroksisia. Korttelin koilliskulmassa on vesijohtoa varten varattu alueen osa. Villa Medica on suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutoksia, jotka tärvelevät rakennuksen julkisivuja, ikkunoita tai yksityiskohtia tai vesikattoa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista. Asemakaavassa on myös osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas tukimuuri, joka tulee uudisrakentamisen yhteydessä varjella tai rakentaa tarpeellisilta osiltaan uudelleen.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

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

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alueelle on kaavaprosessin aikana tehty tonttijako, joka on tullut voimaan 10.1.2024.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 6.8.2024.

3.2.6 Selvitykset

Maaperätutkimus, Mikron kiinteistö Turku. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 27.1.2016.

Kooste lentopintarajoituksista. CopterPoint 13.5.2017.

Raitioteiden aiheuttamat sähkömagneettiset kentät. Leena Korpinen, Elenhe Ky 11.6.2019.

Pohjavesiselvitys, P-sairaala, Turku. Ramboll 31.5.2021.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, P-sairaala, Sirkkalankatu 1a, Turku. Ramboll Finland Oy 9.9.2021.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, P-sairaala, Sirkkalankatu 1a, Turku. Ramboll Finland Oy 10.11.2022.

Meluselvitys. Kiinamyllynkadun asemakaavamuutos. WSP 12.9.2024.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2016 talousarvion yhteydessä Turun kampus ja tiedepuisto -kärkihankkeen asettamisesta. Kaupunginhallitus päätti 25.4.2016 § 163 käynnistää kärkihankkeen ja hyväksyä sen tavoitteet. Kaupunginvaltuusto päätti 14.5.2018 § 91 hyväksyä Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavat periaatteet ja että kärkihanke ohjaa kulloinkin toimivaltaisen toimielimen ja viranhaltijan valmistelua ja päätöksentekoa. Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 § 265 hyväksyä kärkihankkeen toteuttamissuunnitelman.

Kaupunginvaltuuston 20.4.2020 § 51 päätöksen mukaisesti raitiotietä suunnitellaan kaava-alueen Kiinamyllynkadulle ja Joukahaisenkadulle. Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356 siirtymisestä Satama–Varissuo-raitiotien toteutussuunnitteluun.

Turun kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2020 § 150, että bussien runkolinjasto otetaan käyttöön 1.7.2025. Kiinamyllynkatua kulkevat linjat siirtyvät päätöksen mukaisesti reitille Kiinamyllynkatu – Lemminkäisenkatu – Sirkkalankatu – Joukahaisenkatu. Sirkkalankadulla varaudutaan runkolinjojen kulkuun rakentamalla linjoille pysäkit, ja pysäkeillä varaudutaan kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti sähköbusseihin, joiden mahdolliselle latausinfralle tehdään tilavaraukset.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.11.2024 § 402 sopimuksen koskien Kiinanmyllynkadun väliaikaisten runkolinjapysäkkien toteuttamista.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevan korttelin 37 asemakaavamuutos Lemminkäisenkatu 2 on tullut vireille keväällä 2024.

3.2.8 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2017 § 11 vuokrata ns. Mikron tontin sairaanhoitopiirille ensisijaisesti psykiatrisen sairaalan toteuttamista varten 31.12.2067 saakka. Kaupunginhallitus on 6.2.2017 § 57 päättänyt em. kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen täytäntöönpanosta sekä Villa Medica-rakennusta koskevista toimenpiteistä. Varsinais-Suomen

Sairaanhoitopiirin kuntayhtymä edellytti muutamia muutoksia maanvuokrasopimukseen, ja sairaanhoitopiirin päätöksen mukaisesti muutettu maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 8.5.2017. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on 22.11.2017 § 511 päättänyt Villa Medica -rakennuksen vastaanottamisesta takaisin kaupungin omistukseen aiemmin sovitulla tavalla sekä sairaanhoitopiirin maanvuokrasopimuksen tarkistamisesta. Villa Medica on keväällä 2018 (maankäyttöjohtajan päätöspöytäkirja 13.4.2018 § 11) myyty rakennuksen nykyisille omistajille.

Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheelle on myönnetty poikkeamispäätös vuonna 2020 ja sen rakennussuunnittelu on edennyt rinnan kaavamuutoksen valmistelun kanssa. Päätöksessä myönnettiin seuraavat poikkeamiset kaavasta (MRL 58 §):

- Asemakaavassa määritetyn rakennusalan rajan ylittäminen. Vähäinen osa rakennuksesta istutettavalla alueella.
- Asemakaavassa määritetystä kerrosluvusta poiketaan (sallittu IV, rakennetaan VI, ylimmässä kerroksessa iv-konehuone, tekniset tilat ja ulkoilupihat).
- Asemakaavassa arvokkaaksi osoitettu tukimuuri puretaan.
- Asemakaavassa on määritelty, että alueelle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Rakennuksen käyttötarkoitus on sairaala.
- Huoltosisäänajo on liittymäkieltoalueelta.
- Sirkkalankadun varteen esitetään sijoitettavaksi tilapäisesti (10 vuodeksi) maantasopysäköintiä eikä pääosaa autopaikoista näin ollen sijoiteta kellariin.

P-sairaalan 1. vaiheelle on myönnetty rakennuslupa (rakennus- ja lupalautakunta 13.10.2021 § 291). Päätös lainvoimainen 22.11.2021.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen aluehallitus on 12.9.2023 § 296 hyväksynyt psykiatrian sairaalan II-vaiheen toiminnallisen suunnitelman.

Kaupunginhallitus on 24.5.2021 § 245 päättänyt, että Turun kaupunki osallistuu sairaalakoulun tilojen osalta Varsinais-Suomen Sairaanhoitopiirin psykiatriantalon 2. vaiheen hankesuunnitteluun.

Kaupunginvaltuusto päätti 23.9.2024 § 290 hyväksyä psykiatrian uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman Turun kaupungin järjestämisvastuulla olevan Sairaalakoulun osalta, hyväksyä esitetyt kustannusarviohaarukat vuokrista ja siirtyä hankkeessa suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin, että kiinteistölle 853-1-36-4 (nykyinen kiinteistönumero 853-1-36-10) laaditaan Psykiatrian uudisrakentamisen mahdollistava kaava. Kaavamuutoksen teki Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä eli nykyinen Varsinais-Suomen hyvinvointialue maanomistajan (Turun kaupunki) valtuuttamana.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteet Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen alueella

Kaupunginvaltuusto päätti 14.5.2018 § 91 Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavat periaatteet:

1. Turun Tiedepuisto on kaupunkiseudun merkittävin kehityskohde.
2. Turun Tiedepuiston kaupunkirakennetta monipuolistetaan kärkihankkeen tavoitteiden ohjaamalla tavalla. Ensisijaisena painopisteenä on työpaikkoihin ja osaamiseen perustuvan vetovoiman kasvu.
3. Turun Tiedepuiston kehittämisellä tuetaan tunnin junan täysimääräistä hyötyä valtakunnallisen ja seudun kasvun hyväksi.
4. Turun Tiedepuistossa liikkuminen on fiksua.
5. Turun Tiedepuisto on hyvinvoinnin kaupunginosa.
6. Turun Tiedepuistossa investoidaan innovatiivisesti.
7. Turun Tiedepuiston julkinen kaupunkitila on korkeatasoista.
8. Turun Tiedepuistoa kehitetään yhteistyössä ja kumppanuuksin Triple Helix -toimintamallin mukaisesti, julkisen ja yksityisen sektorin sekä yliopisto- ja korkeakoulumaailman jatkuvalla yhteistyöllä.
9. Turun Tiedepuiston kehittäminen ohjelmoidaan kunnianhimoisesti ja isojen kokonaisuuksien kautta.
10. Tiedepuisto -kärkihanke ohjaa yleiskaavoitusta käynnissä olevalla yleiskaavakierroksella kaupunkikehityksen uudistumisen painopisteen sijoittuessa Itäharjun puolelle.

Kaupunginhallituksen Turun Tiedepuiston kärkihanketta koskevassa täytäntöönpanopäätöksessä 18.6.2018 § 265 määriteltiin toteuttamissuunnitelma. Kehittämisen kärkiteemat ovat: rohkean kokeileva innovaatio- ja osaamiskeskittymä, logistisesti vetovoimainen fiksun liikkumisen keskus, 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas, ja kestävästi kasvava kaupunginosa.

Asemakaavanmuutoksen muut tavoitteet

Tavoitteena on, että Varsinais-Suomen hyvinvointialueen vuokraamalle kiinteistölle laaditaan Psykiatrisen sairaalan 2. vaiheen ja sairaalakoulun uudisrakentamisen mahdollistava kaava. Kiinteä yhteys muuhun sairaalaan on toiminnan kannalta tarpeellinen. Tätä varten kaavoitetaan maanalainen yhteys Kiinamyllynkadun alitse.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan Kiinamyllynkadun ja Joukahaisenkadun luonnetta ja mitoitusta kävelijä- ja pyöräilijäystävällisen katutilan aikaansaamiseksi. Tutkitaan

raitiotien mahdollistamista Kiinamyllynkadulla. Kaduille osoitetaan riittävä tilavaraus raitiotielle ja muille kulkutavoille.

Psykiatrisen sairaalan maantasokerrokseen pyritään joukkoliikenteen pysäkkien yhteyteen sijoittamaan palveluita ja muuta kadun suuntaan avautuvaa, yleisölle avointa toimintaa. Tällä tavoitellaan toiminnoiltaan monipuolista elävää katutilaa.

Tavoitteena on vaalia rakennetun kulttuuriympäristön arvoja aluetta täydennettäessä ja uudistettaessa.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Muutamista alkuperäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä tavoitteista on jouduttu kaavaa valmisteltaessa luopumaan.

Kaavaluonnosta tehtäessä on osoittautunut, ettei ole mahdollista integroida raitiotien edellyttämää sähkönsyöttöasemaa Psykiatrian rakennukseen. Mahdottomaksi osoittautui myös viihtyisän ja vehreän diagonaalisen kävely-yhteyden kaavoittaminen Villa Medican ja psykiatrisen sairaalan väliin Sirkkalankadulta Lemminkäisenkadulle samoin kuin sairaalan kahvilan ja ravintolan ulkoterassin sijoittaminen tuon kävelyreitin yhteyteen.

Aloitteentekijän tavoitteet muuttuivat prosessin aikana ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue totesi, että kaavan on mahdollistettava enemmän vuodepaikkoja suuremmalle potilasmäärälle kuin suunnittelun alkaessa oli tavoitteena.

Jotta joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkien edellyttämä kaava saatiin tehtyä runkolinjaston edellyttämässä aikataulussa, Kiinamyllynkadun kaava-aluetta pienennettiin vuoden 2023 alussa. Kaavasta irrotettiin siihen kuuluneet osat Sirkkalankatua, Lemminkäisenkatua, Joukahaisenkatua ja kortteleita 36 ja 37, joista muodostettiin Sirkkalankadun asemakaavamuutoksen alue. Sirkkalankadun asemakaava on tullut voimaan 13.1.2024.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan Varsinais-Suomen hyvinvointialueen (Varha), 1.1.2023 saakka Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin (VSSHP) kuntayhtymä, aloitteesta. Asemakaavanmuutosaloite on päivätty 28.8.2018.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 20.4.2021 § 122.

4.4.2 Vireille tulo

Kaava kuulutettiin vireille 24.4.2021.

Ilmoitus vireille tulosta sekä 20.4.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 26.4.2021.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 27.5.2021 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin kolme mielipidettä. Yksi mielipide oli saatu jo vuonna 2019.

Mielipide 1:

Vuonna 2019 saadussa mielipiteessä Psykiatriselle sairaalalle hyvä sijainti olisi U-sairaalan tontti, joka on lähellä sairaalamäkeä. Kaavamuutosalue on ytimessä, kun ajatellaan Kupittaan asemaa ja kaavailuja raitiotiestä ja muista alueen liikennejärjestelyistä. Tontille sopii paremmin dynaamisia uusia ajatuksia/ideoita kehittävä toiminta – tutkimus ja/tai yritykset – mahdollisesti nopeasti kehittyvään sairaalan toimintaan liittyvää. Tontille sopii uutta kehittävä toiminta, joka saattaa tuoda uusia innovatiivisia yrityksiä Turkuun.

Kaavoituksen vastine:

Kaupunginvaltuusto on 30.1.2017 § 11 päättänyt vuokrata ns. Mikron tontin sairaanhoitopiirille ensisijaisesti psykiatrisen sairaalan toteuttamista varten 31.12.2067 saakka. Kaupunginvaltuuston päätös ja siihen pohjautuvat sopimukset sitovat kaavoitusta.

Mielipide 2, Sirkkalankatu 1a:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipiteessä edellytetään Villa Medican tontin koon ja autopaikkojen määrän säilymistä ennallaan sekä sisäänkäyntien toimivuuden säilymistä Sirkkalankadun leventämisen yhteydessä. Tontti halutaan rajata aidoin ja portein.

Kaavoituksen vastine:

Villa Medican tonttia on jouduttu pienentämään Kiinamyllynkadun asemakaavasta vuoden 2023 alussa erotetussa Sirkkalankadun asemakaavamuutoksessa, jotta saatiin riittävästi tilaa joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkeille. Villa Medican piha-alueille on myönnetty 5 vuoden tilapäinen rakennuslupa vuonna 2019. Em. rakennusluvassa on myönnetty poikkeus asemakaavan mukaisesta autopaikkamäärästä ja todettu, että kyseessä on tilapäinen paikoitusalue viideksi vuodeksi. Tontin rajaaminen aidoin on rakennusjärjestyksen mukaan sallittua ja aitaamisen toteuttamistavasta on keskusteltu kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä.

Mielipide 3, Asukasyhdisty Kerttuli ry:

Kaavamuutoksen tavoitteet ovat Asukasyhdistys Kerttuli ry:n mielestä oikeansuuntaisia ja jalankulku- ja pyöräilyliikenteen tarpeet huomioivia. Asukasyhdistys toivoo, että viherympäristö tulee säilyttää uudisrakentamisesta huolimatta mahdollisimman ennallaan ja tarvittaessa korvata uudisistutuksilla, jotta alueen vehreys säilyisi nykyisellään.

Kaavoituksen vastine:

Kaavaehdotuksessa osoitetaan eri tavoin istutettavia alueita. Myös Kiinamyllynkadun asemakaavamuutoksesta erotetussa Sirkkalankadun kaavamuutoksessa, joka on jo tullut voimaan, on osoitettu istutuksia katualueille.

Mielipide 4, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Turku Energia Sähköverkot Oy (TESV) huomautti, että asemakaavaan tulee merkitä johtoalue keskijännitekaapeleille.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutosaluetta on mielipiteen jättämisen jälkeen muutettu siten, että kyseinen kohta ei kuulu kaava-alueeseen. Esitetty kannanotto liitetään vireillä olevaan Dentalian asemakaavamuutokseen.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Turun Tiedepuiston masterplanissa esitettiin vuonna 2017 ajatus Kiinamyllynkadun katulinjauksen siirtämisestä etelämmäksi. Uusi psykiatrinen sairaala sijoittuisi tuossa mallissa A-sairaalan eteen ja Kiinamyllynkadusta tulisi uusien rakennusten välissä kulkeva joukkoliikenne- ja kävelykatu. Sirkkalankadun tilalla olisi puisto.

Kuva 11. Turun tiedepuiston masterplanissa esitetty kuva Kiinamyllynkadun uudesta linjauksesta. Kuva: Lundén Architecture Company.

Kiinamyllynkadun kaavamuutosta valmisteltaessa tutkittiin masterplanin esittämän idean toimivuutta käytännössä. Suunnittelun lähtökohtina masterplanin lisäksi olivat alueen käyttäjien liikenteelliset tarpeet, joukkoliikenteen tarpeet, kaupungin liikennejärjestelmän toimivuus ja psykiatrisen sairaalan tarvitsema tila.

Hakijan konsultteina toimineet Arkkitehtiryhmä Reino Koivula Oy ja Ramboll tutkivat erilaisia sairaala- ja liikennevaihtoehtoja kaavoituksen ja liikennesuunnittelun ohjauksessa. Lopputuloksena todettiin, että Kiinamyllynkadun uuden katulinjauksen pohjoispuolelle jäävä tila on liian pieni psykiatrisen sairaalan rakentamiseen. Lisäksi Sirkkalankadun poistaminen osoittautui liikenteellisesti mahdottomaksi, kun otetaan huomioon alueelle kohdistuvat liikenteelliset tarpeet. Kiinamyllynkadun katutilasta olisi myös tullut erittäin leveä, mikä ei vastannut masterplanin tavoittelemaa ja esittämää viihtyisää kaupunkitilaa.

Päätettiin siis tutkia tarvittavien liikennemuotojen sijoittamista olemassa olevaan katuverkkoon ja psykiatrisen sairaalan sijoittamista ent. Mikron tontille.

4.4.5 Ensimmäinen luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 § 23 kaavan luonnoskäsittelyssä palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että

- 1.3.2022 aloittavalta hyvinvointialueelta saadaan lausunto uuden sairaalan tilatarpeesta ja aikataulusta osana uuden organisaation palveluverkkosuunnittelua,
- kaavaa tulisi tarkastella katutason avoimemman tilankäytön kannalta, jotta se integroituisi paremmin Tiedepuiston alueen muuhun toimintaan, ja
- alueen vehreyttä tulisi pyrkiä lisäämään.

Palautusehdotuksen perustelut olivat:
Kaavaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin

kanssa, mutta kun sairaanhoitopiiristä tulee jo 1.3.2022 alkaen osa hyvinvointialuetta, olisi hyvä kuulla myös uuden organisaation näkemyksiä psykiatristen palvelujen tilatarpeista tähän sijaintiin liittyen. Samalla voidaan vielä tarkastella kaavaa suhteessa Tiedepuiston suunnitelmiin ja alueen piha-alueisiin ja niiden vihreyteen.

4.4.6 Ensimmäisen luonnoskäsittelyn jälkeen saadut mielipiteet

Luonnoksen palautuksen jälkeen on saatu kolme mielipidettä. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen pyöräilyolosuhteisiin ja esitettiin kannanotto Villa Medican tontin järjestelyistä.

Mielipide 5, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy on jättänyt 7.3.2022 kannanoton koskien SYK:n omistamaa kiinteistöä 853-1-37-4.

Kaavoituksen vastine:

Kaavamuutosaluetta on mielipiteen jättämisen jälkeen muutettu siten, että kortteli 37 ei kuulu kaava-alueeseen. Kannanotossa esitettyihin seikkoihin on vastattu SYK:n Sirkkalankadun asemakaavamuutokseen jättämän kannanoton yhteydessä.

Mielipide 6:

24.8.2022 päivätty kannanotto keskittyy kaavamuutosalueen pyöräilyolosuhteisiin. Mielipiteen mukaan Kiinamyllynkadulle tulisi suunnitella ja rakentaa laadukas pyörätie. Lisäksi Lemminkäisenkadun ylitys tulisi suunnitella hyvin, mahdollisesti pyörätien jatkeena.

Liikennesuunnittelun ja kaavoituksen vastine:

Kiinamyllynkadulle suunnitellaan raitiotietä, jonka yhteydessä Kiinamyllynkadulle ja Joukahaisenkadulle rakennettaisiin laadukkaat yksisuuntaiset pyörätiet. Myös Lemminkäisenkadulle ja Itäiselle Pitkäkadulle suunnitellaan uusia yksisuuntaisia pyöräteitä. Kiinamyllynkadun ylittävän pyöräliikenteen asettaminen etuajo-oikeutetuksi heikentää joukkoliikenteen sujuvuutta eikä se paranna liikenneturvallisuutta. Yksisuuntaisten pyöräteiden myötä em. kadunylitys poistuu keskustan suuntaan kuljettaessa. Asemakaavoituksen yhteydessä ei ratkaista risteyksen väistämissääntöjä vaan ne päätetään myöhemmin katusuunnittelun yhteydessä.

Mielipide 7, Sirkkalankatu 1a:

Villa Medican tontin omistajatahot jättivät uuden mielipiteen 26.9.2023. He eivät hyväksy tonttiliittymän siirtoa Lemminkäisenkadulle, koska uusi liittymä vaikeuttaisi pihan nykyisenlaista käyttöä. Heille tärkeitä ovat autopaikat. Liittymän siirto edellyttäisi myös roskaaitauksen siirtoa. Kriittinen asia on myös tontin kaventaminen Sirkkalankadun puolelta. Pitää tutkia tarkemmin vaikutukset rakennukseen. Piha on saatava aidata, jotteivat linjaautoja odottavat tuki sisäänkäyntiä. Kaavan valmistelussa ei ole mielipiteen jättäjien näkemyksen mukaan välitetty heidän kommenteistaan. Heidän näkemyksensä mukaan muutos heikentää heidän rakennuksensa arvoa, jos heidän vaatimuksiaan kaavan yksityiskohdista ei oteta huomioon, ja tätä he eivät voi hyväksyä.

Liikennesuunnittelun ja kaavoituksen vastine:

Liikenne- ja katusuunnittelussa on tutkittu vaihtoehto, jossa tonttiliittymä voi säilyä Sirkkalankadulla runkolinjaston pysäkeistä huolimatta. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on vuonna 2024 yhdessä Villa Medican omistajien kanssa sovittu, että liittymä siirretään

Lemminkäisenkadulle. Piha-alueille on myönnetty tilapäinen rakennuslupa vuonna 2019. Kaavan valmistelun yhteydessä on vuonna 2024 päästy omistajien kanssa yhteiseen näkemykseen tontin autopaikkojen järjestämisestä. Tonttia on pienennetty Sirkkalankadun puolelta Sirkkalankadun kaavamuutoksessa. Katusuunnittelun yhteydessä on tutkittu kadun ja tontin rajan tulevia rakenteita ja järjestelyjä yksityiskohtaisesti. Pihan aitaaminen on mahdollista.

4.4.7 Varsinais-Suomen hyvinvointialueen lausunto

Varsinais-Suomen hyvinvointialueelta saatiin pyydetty lausunto (Varsinais-Suomen hyvinvointialueen aluehallitus 20.6.2023 § 254), jonka mukaan:

Psykiatrian toimialueen toiminnallinen suunnitelma ja tarveselvitys valmistuivat 2019. Tarveselvityksen mukaan Mikron tontille oli tarkoitus rakentaa noin 42.000 brm² kokoinen uudisrakennus, johon lähes koko psykiatrian toiminta olisi sijoittunut.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hanke jaettiin kahteen vaiheeseen. Ensimmäinen vaihe toteutetaan nykyiseen asemakaavaan myönnetyllä poikkeamisluvalla. 1-vaiheen rakennustyöt (20 390 brm2) valmistuvat elokuun lopussa 2024. Toisen vaiheen toteuttaminen vaatii kaavamuutoksen.

Hyvinvointialue on syksyn 2022 ja kevään 2023 aikana teettänyt ulkopuolisen selvityksen psykiatrian 2-vaiheen toiminnallisesta suunnitelmasta hyvinvointialueen näkökulmasta huomioiden perustason mielenterveyspalvelut. Oleellisin muutos aikaisempaan nähden on vuodeosastojen potilaspaikkamäärän kasvaminen 154 vuodepaikasta 177 vuodepaikkaan.

Nyt kaavoituksen alla olevaan toisen vaiheen rakennusmassaan on tarkoitus sijoittaa psykiatrian toiminnan loput vuodeosastopaikat (74 ss), sitä tukeva avohoito ja toiminnan tarvitsemat tukipalvelutilat.

Hyvinvointialueen näkemyksen mukaan kaikki kaavaluonnoksessa uudisrakennuksen käyttöön suunniteltu rakennusoikeus tarvitaan jatkossa psykiatrian käyttöön lisääntyneen vuodepaikkamäärän takia. Erityisen tärkeää on psykiatrian vuodeosastotoiminnan keskittäminen yhteen paikkaan. Avohoitotoiminnan sijoittamisesta vuodeosastotoiminnan yhteyteen saadaan psykiatrian näkökulmasta suurempaa synergiaetua kuin sairaalakoulun sijoittumisesta uudisrakennukseen. Sairaalakoulun sijoituspaikaksi esitetään A-sairaalan C-siipeä tai sairaalamäellä olevaa rakennusta 10.

Psykiatrian hankkeen tavoitteena on alun alkaen stigman vähentäminen. Toisen vaiheen yhteyteen on suunniteltu rakennusta ja ympäristöä palveleva avoin ravintola, jossa on myös pieni ulkoalue. Ko. alueelle on tarkoitus suunnitella muuta avoimempaa tilaa. Lisäksi Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmaan syntyvän aukion käyttöä on ideoitu kaavoituksen kanssa käydyissä keskusteluissa. Hyvinvointialue pitää alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä tärkeänä.

Hyvinvointialue toivoo kaavamuutoksen pikaista eteenpäinviemistä, jotta hankkeen toisen vaiheen eteenpäinviemistä voidaan lähteä suunnittelemaan.

4.4.8 Toinen luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.4.2024 § 115 hyväksyä 29.2.2024 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen Kiinamyllynkatu pohjaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin seuraavalla lisäyksellä:

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaavaehdotuksen laadinnassa pyritään arkkitehtonisin

keinoin pienentämään uudisrakennuksen luomaa korkeus- ja massavaikutelmaa. Massoittelussa tulee pyrkiä rakennusten keventämiseen ylimpien kerrosten sisäänvedolla ja massojen rytmittämisellä muin keinoin kuin vain julkisivuväriä muuttamalla.

Maantasokerroksien arkkitehtonisesti erilaisella käsittelyllä on muodostettava aktiivinen jalustaosa rakennukselle. 8-kerroksisen rakennuksen maantasokerroksen toiminnot tulee järjestää siten, että kadun varresta tulee toiminnallisesti monipuolinen ja kutsuva. Kadunvarressa tulee olla useita sisäänvedettyjä sisäänkäyntejä ravintola- ja liiketiloihin. Näyteikkunallisia liiketiloja tulee olla vähintään 70 % katujulkisivun pituudesta. Keveyttä voidaan toteuttaa myös esimerkiksi pilari-, holvi- tai vastaavin ratkaisuin.

Rakennukselta edellytetään erittäin korkeaa arkkitehtonista laatua. Julkisivujen on oltava harmoniset. Rakennusmateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja aikaa kestäviä. Sisäpihaa ympäröivien rakennusten julkisivujen ja rakennusosien tulee muodostaa rauhallinen ja harmoninen kokonaisuus sairaalaan saapuville. Ulkoilutilojen luonteeseen ja laatuun on panostettava kaikin mahdollisin keinoin. Kasvillisuutta tulee istuttaa kaikkialle missä se on mahdollista.

Lautakunnan 9.4.2024 edellyttämät lisäykset ovat mukana kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä.

4.4.9 Lausunnot

25.9.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kasvatuksen ja opetuksen hallinnolta, Museopalveluilta, Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Digita Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes)**,** Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueelta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä.

Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja lisäksi kannanotto Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Lausunto 1, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes):

Kaavamuutosalue sijaitsee Tukesin valvoman laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen (Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Kiinanmyllynkatu 4–8, Turun kantasairaala) välittömässä läheisyydessä. Kohde on toiminnan laajuudeltaan lupalaitos ja sen konsultointivyöhyke on 0,2 km. Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien laitosten (ml. Varsinais-Suomen hyvinvointialueen kantasairaala) konsultointivyöhyke määritetään tontin rajasta.

Kemikaalilainsäädännön mukaan herkkien kohteiden, kuten sairaalat ja koulut, sijoittamista vaarallista kemikaaleja varastoivien ja käsittelevien kohteiden läheisyyteen tulee välttää, mutta koska kyseisessä tapauksessa vaarallisia kemikaaleja käsittelevä laitos on sairaala, on perusteltua sijoittaa kaavaesityksen mukaisesti muita sairaalatoimintoja ja sairaalakoulu samaan yhteyteen. Sijoituksessa tulee kuitenkin huomioida nykyisen laitoksen pistemäisesti sijoitettujen kemikaalien aiheuttamat riskit. Kantasairaalan happisäiliöiden onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavamuutosalueelle.

Suunnitelmissa tulee myös huomioida tulevan sairaalalaajennuksen (Psykiatrinen sairaala) mahdollisten kemikaalivarastojen aiheuttamien riskien vaikutukset sekä uusiin että olemassa oleviin toimintoihin sairaala-alueella ja lähikortteleissa. Tukesilla ei ole tiedossa tuleeko muutos lisäämään vaarallisten kemikaalien varastointia alueella.

Kaupunkiympäristön vastine:

Psykiatriseen sairaalaan ei tule kemikaalivarastoja.

Lausunto 2, Varsinais-Suomen pelastuslaitos:

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä tulisi varmistaa pelastuslaitoksen riittävät sammutusvedenottopaikat.

K-1 korttelissa lienee olemassa oleva katosrakennelma lähellä rajaa 36–39. YS-1 korttelin rakennusala ulottuu ko. rajaan kiinni. YS-1 korttelin rakennussuunnittelussa tulee huomioida, että naapurin mahdollisen katospalon leviäminen YS-1 korttelin rakennuksiin on rajoitettua.

Tukesin antama lausunto asemakaavanmuutosehdotuksesta tulee huomioida.

Kaupunkiympäristön vastine:

Turun Vesihuolto Oy:ltä saadun tiedon mukaan alueella on kaksi palovesiasemaa ja kaikissa alueen isoissa rakennuksissa on automaattinen sammutuslaitteisto.

Kaavamuutoksen ja uusien katusuunnitelmien toteuttamisen myötä K-1 -korttelialueen pihajärjestelyt muuttuvat, kun tonttiliittymä siirtyy Lemminkäisenkadulle. Kaavaehdotus ei mahdollista K-1 -korttelialueella sijaitsevan katosrakennelman säilymistä nykyisellä paikallaan, koska se sijaitsee kaavassa alueella, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Lausunto 3, Turku Energia Oy:

Alueen rakennukset ovat liitettävissä kaukojäähdytys- ja kaukolämpöverkkoon.

Kaupunkiympäristön vastine:

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 4, Turun Vesihuolto Oy:

Sirkkalankadulla on Turun Vesihuolto Oy:n runkovesijohto, jonka linjaus kulkee asemakaavanmuutosehdotusalueen itäisen nurkkauksen sisällä.

Vesijohdon päälle tai lähietäisyyteen (4 m putken kyljestä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms., koska ne vaikeuttavat vesijohdon kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estävät sen kunnossapidon ja saneerauksen kokonaan.

Kaupunkiympäristön vastine:

Kaavaehdotukseen on merkitty johtoa varten varattu alueen osa.

Lausunto 5, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen aiheuttaa keskijännitekaapeleille siirtotarpeen, joka on otettava suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon uutena kaapelireittinä sekä uusien kaapeleiden rakentamisena.

Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla yhteydessä TESV Oy:ön siirtojen toteuttamiseen liittyen vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta. Kustannusvastuusta tulee sopia vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Kaupunkiympäristön vastine:

Lisätään tiedot kaavaselostukseen.

Lausunto 6, Turun Museokeskus:

Museokeskus katsoo, että kaavamuutosehdotuksessa on kiitettävällä tavoin huomioitu laadukkaan kaupunkikuvan edellytykset tiivistyvässä, mittakaavaltaan vaihtelevassa ympäristössä. Esitetty täsmennys Villa Medican suojelumääräykseen on soveltuva. Museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Kaupunkiympäristön vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kannanotto, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa ehdotuksesta seuraavaa:

Kaavassa on hyvin tunnistettu ja arvioitu kaavan keskeisimmät ilmastovaikutukset. Kaava-alue sijaitsee lähtökohtaisesti hyvällä paikalla sen tiivistäessä kaupunkirakennetta, ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen on hulevesien osalta huomioitu kaavamääräyksissä. Ilmastonmuutoksen hillintään on kuitenkin hyvä vielä kiinnittää enemmän huomiota. Kaavaan olisi hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi Turussakin jo käytössä oleva: *”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”*

Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu viherkertoimen tavoitelukua YS-1 -korttelialueelle. Viherrakentaminen suunnittelualueella on haastavaa, mutta edes matalamman tavoitelu-vun asettaminen olisi suotavaa. Tarvittaessa vehreän ja viihtyisän kaupunkiympäristön turvaaminen suunnittelualueella tulee varmistaa lisäkaavamääräyksin.

Merkinnän sr-1 kaavamääräyksen mukaan ”Ullakolle saa suojelumääräykset huomioon ottaen rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa rakennusoikeutta ylittäen. Ullakon käyttöön ottaminen ei saa aiheuttaa muutoksia rakennuksen muotoon.” Ullakon käyttöön ottamisen mahdollistamista on vielä syytä harkita. Ullakoiden käyttöönoton edellyttämät muutokset saattavat olla suojeluarvojen kannalta haasteellisia. Määräyksen kohtaa ”…ei saa aiheuttaa muutoksia rakennuksen *muotoon*.” on syytä muuttaa muotoon ”… ei saa aiheuttaa muutoksia rakennuksen *ulkoasuun*.”

ELY-keskus muistuttaa, että pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä koko korttelialueelle. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta.

Kaupunkiympäristön vastine:

Kaavaan ei lisätä ehdotettua kestävään rakentamiseen ohjaava yleislausetta, koska se ei ole määräys, jonka toteutumista voi valvoa.

Kaavaan on lisätty korttelialueelle YS-1 määräys, joka edellyttää viherkertoimen vähimmäisarvoa 0,5.

Sr-1 -määräys on muutettu esitettyyn muotoon. Ullakon käyttöön ottamisen mahdollistaminen kaavassa on nähty järkeväksi.

K-1 -korttelialueelle on lisätty rakennusjärjestyksessä toimistokäytölle annetut määräykset toteutettavien pyöräpaikkojen määrästä, esteettömästä saavutettavuudesta ja sijainnista. Sairaalarakennuksille rakennusjärjestys ei anna määräyksiä auto- tai polkupyöräpaikkojen määristä. Polkupyöräpaikkatarpeen määrittely sairaalakäytölle ei ole selkeää, minkä vuoksi kaavassa ei anneta määräyksiä polkupyöräpaikoista YS-1 -korttelialueelle.

4.4.10 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.10.-12.11.2024.

Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kuva 12. Havainnekuva etelästä. Kuva: Arkkitehtiryhmä Reino Koivula ja Arco.

Alueen korttelirakenne tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Kiinamyllynkadulle ja Joukahaisenkadulle varaudutaan rakentamaan raitiotielinja, joka on osa keskustaa ja Varissuota yhdistävää joukkoliikenteen laatukäytävää. Tämän vuoksi korttelia joudutaan pienentämään sen itäreunalta.

Korttelin 36 tontti 13 on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä palvelujen korttelialueeksi. Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun kulmassa sijaitseva suojeltu Villa Medica voi siten säilyä nykyisessä käytössään.

Korttelin 36 tontti 12 on osoitettu sairaalatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös sairaalakoulun tilat. Psykiatrisen sairaalan ja sairaalakoulun kokonaisuuden muodostavat Kiinamyllynkadun, Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun varsille sijoittuvat rakennusmassat, joita korttelin sisäosan massat yhdistävät. Kiinamyllynkadun puoleisessa massassa on kuusi kerrosta, Sirkkalankadun puoleisessa kahdeksan kerrosta ja Lemminkäisenkadun puoleisessa viisi kerrosta. Sairaalatoiminnan vaatimusten takia kerroskorkeus on tavanomaista suurempi eli 4,2 metriä. Kiinamyllynkadun alitse osoitetaan maanalainen yhteys, joka mahdollistaa toiminnan vaatiman kiinteän yhteyden toteuttamisen muuhun sairaalaan.

Rakennusmassojen väleihin jää pihatiloja, joista itäinen toimii sisääntulopihana sairaalan ja sairaalakoulun saatto- ja noutoliikenteelle. Toinen pääsisäänkäynti avautuu Sirkkalankadulle ja on ainoastaan jalankulkijoiden käytettävissä. Läntinen sisäpiha on varattu huolto- ja ambulanssiliikenteelle. Eteläinen sisäpiha avautuu Villa Medican suuntaan ja on istutettu.

Tontilla 12, Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmauksessa on katuaukiolle/torille varattu alueen osa. Nimistötoimikunnassa 27.8.2024 sille annettiin nimi Kiinamyllynkulma. Aukiolle tulee suunnitella julkinen luonne ja se on sovitettava pintamateriaalein Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun toteutukseen. Aukiolle tulee istuttaa pensaita ja suurikokoiseksi kasvavia puita. Kiinamyllynkadulle on kaavassa osoitettu istutettavaksi puurivi.

Potilaiden ja sairaalakoulun oppilaiden ulkoilutiloina käytetään parvekkeita ja kattopihoja.

Korttelin kivijalkaan varattavat, kadun suuntaan avautuvat liike- ja ravintolatilat sijoittuvat Joukahaisenkadun ja Lemminkäisenkadun äärelle eli joukkoliikenteen pysäkkien viereen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2,024 ha.

YS-1 -korttelialueelle on osoitettu 37 000 k-m^2 rakennusoikeutta pääasiassa sairaalatoimintaa palvelevien rakennusten ja sairaalakoulun rakentamista varten. Rakennusoikeudesta tulee rakentaa 200 k-m^2 liiketilaksi ja 550 k-m^2 ravintolatilaksi ensimmäiseen kerrokseen. Alueella saa rakentaa viherkattoisia katoksia rakennusalaa ja rakennusoikeutta ylittäen.

Alueelle sijoittuu 177 vuodepaikkaa ja arviolta 950 työpaikkaa.

K-1 -korttelialueella on liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten ja yksityisten palvelujen rakennusoikeutta 415 k-m^2, joka vastaa suojellun Villa Medican ensimmäisen kerroksen alaa. Villa Medican ullakolle saa suojelumääräykset huomioon ottaen rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa rakennusoikeutta ylittäen. Ullakon käyttöön ottaminen ei kuitenkaan saa aiheuttaa muutoksia rakennuksen muotoon. Tontin kulmaa katujen risteyksessä muotoillaan uudelleen siten, että tonttiin liitetään pieni osa Lemminkäisenkadun katualuetta.

Kaavassa osoitetaan korttelialueelle YS-1 kaksi ajoneuvoliittymää ja korttelialueelle K-1 yksi ajoneuvoliittymä. Huoltoon liittyvä satunnainen liikenne on mahdollista liittymäkiellosta huolimatta Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmassa sekä psykiatrisen sairaalan eteläisen sisäpihan kohdalla.

YS-korttelialueen autopaikat sijoittuvat sairaalarakennuksen alle lukuun ottamatta sisäpihalla olevia saatto- ja noutoliikenteen paikkoja sekä huoltopihalla tarvittavia autopaikkoja. K-korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka/ liike- ja toimistotilan 140 k-m^2.

Muodostuvan kaupunkiympäristön laadullisten tavoitteiden saavuttamiseksi ja piha-alueiden viihtyisyyden varmistamiseksi kaavassa on määräyksiä ja merkintöjä istutuksista ja istutettavista alueista.

Kaavamuutoksen yhteydessä siirretään Joukahaisenkadun ja Kiinamyllynkadun välistä rajaa. Kiinamyllynkatu on perinteisesti rajannut sairaalan mäkeä, ja sen itäinen osa on sijoittunut sairaalanmäen ja Kupittaan aseman väliselle alueelle. 1.8.2015 voimaan tulleessa kaavassa TYKS U2 (34/2013) Kiinamyllynkadun itäinen osa on muutettu osaksi sairaalatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja pieneltä osalta osaksi jalankululle varattua katua eli Kätilöpolkua. Nyt Kiinamyllynkadun ja Joukahaisenkadun rajaa siirretään Kätilöpolun kohdalta kohti etelää siten, että raja jatkossa sijoittuu Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun risteykseen. Tämä on nähty järkeväksi osoitteiden määräytymisen ja opastamisen loogisuuden vuoksi.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu toteuttaa yleiskaavaa 2029 ja Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavia periaatteita. Kaavamääräyksillä edistetään viihtyisän ja käveltävän kaupunkiympäristön toteutumista kivijalkapalveluineen, mikä on olennaista Tiedepuiston porttina toimivalla alueella. Kaavamääräykset tähtäävät julkisen kaupunkitilan korkeatasoisuuteen.

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu Kiinamyllynkadun ja Joukahaisenkadun luonnetta ja mitoitusta kävelijä- ja pyöräilijäystävällisen katutilan aikaansaamiseksi. Kiinamyllynkatu ja Joukahaisenkatu ovat osa keskustasta Varissuolle suunniteltua joukkoliikenteen laatukäytävää, joten katutilan suunnittelussa on huomioitu raitiotien rakentaminen.

Ratkaisut tukevat kestäviin kulkutapoihin tukeutuvaa elämäntapaa. Alue liittyy laadukkailla joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja keskustan palveluihin. Toiminnoiltaan monipuolisen, elävän katutilan luomiseksi kaava edellyttää kadun suuntaan avautuvaa, yleisölle avointa toimintaa. Sirkkalankadulle suunniteltujen runkolinjaston pysäkkien ja kaava-alueelle suunnitellun raitiotien pysäkin yhteyteen sijoittuu kivijalkapalveluja.

Turun Tiedepuiston kärkihankkeen kymmenestä ohjaavasta periaatteesta toteutuu kaavan vaikutuksesta mm. alueen kaupunkielämän monipuolistaminen, jonka yhteydessä on erityisesti mainittu varautuminen sairaalatoimintojen tarpeisin. Kaava osoittaa psykiatriselle sairaalalle toiminnan kannalta tärkeän kiinteän yhteyden muuhun sairaalaan Kiinamyllynkadun alitse. Kaavassa esitetty rakentaminen sijoittuu yleiskaavassa 2029 esitetyn TYKS:n lämpökeskuksen konsultointivyöhykkeen rajan ulkopuolelle.

Varsinais-Suomen hyvinvointialueen muuttunut asiantuntijanäkemys tarvittavista vuodepaikoista on kaavaprosessin aikana kasvattanut Sirkkalankadun äärelle sijoittuvan rakennusmassan kerroslukua. Tilaohjelmaan lisätyt tilat on täytynyt sijoittaa Sirkkalankadun äärellä olevaan rakennukseen, koska psykiatrisen sairaalan 1. vaihe on ollut vuonna 2020 myönnetyn poikkeamispäätöksen ja vuonna 2021 myönnetyn rakennusluvan perusteella jo rakenteilla kaavaa valmisteltaessa ja koska Lemminkäisenkadun äärelle sijoittuva rakennus on rungoltaan liian kapea vuodeosastojen sijoittamiseen.

Alkuperäisten suunnitelmien mukaan Sirkkalankadun äärellä oleva rakennus olisi ollut saman korkuinen kuin Kiinamyllynkadun varren rakennus ja näitä massoja korttelin sisäosassa yhdistävä rakennuksen osa. Sen sijaan, että rakennuskokonaisuus olisi pääasiassa 6-kerroksinen, nousee Sirkkalankadun äärellä oleva rakennus kahdeksan kerroksen korkeuteen.

Rakennusten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon vaaditaan kiinnittämään erityistä huomiota. Rakennusmateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja aikaa kestäviä. Maantasokerroksien arkkitehtonisella käsittelyllä on muodostettava aktiivinen jalustaosa rakennukselle, mikä on olennaista jalankulkijan kokemukselle. 8-kerroksisen rakennuksen maantasokerroksen toiminnot tulee järjestää siten, että kadun varresta tulee toiminnallisesti monipuolinen ja kutsuva.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja vaalimiseksi aluetta täydennettäessä ja uudistettaessa kaava edellyttää, että 8-kerroksisen rakennuksen julkisivujen suunnittelussa on otettava huomioon K-1 -korttelialueella oleva suojeltu rakennus ja sen mittakaava. Lisäksi uudisrakennuksien luomaa korkeus- ja massavaikutelmaa tulee pienentää arkkitehtonisin keinoin. Keinoina tulee käyttää ylimpien kerrosten sisäänvetoa ja massojen rytmittämistä.

Psykiatrisen sairaalan tontille Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmaukseen sijoittuu aukio, jonka kautta kuljetaan mm. yhdelle Lemminkäisenkadun varressa olevan rakennuksen sisäänkäynneistä. Aukio on samassa tasossa katujen risteyksen kanssa ja esteetön yhteys aukiolle tulee risteyksestä. Aukio tarjoaa ohikulkijoille pysähtymispaikan ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita, mikä tuo vehreyttä ja viihtyisyyttä tiiviisti rakentuvalle alueelle. Psykiatrisen sairaalan potilaiden ulko-oleskelu sijoittuu kattopihoille ja parvekkeille.

K-1 -korttelialueelle on osoitettu istutettavia alueen osia, jotta suojellun rakennuksen tontti laadultaan vastaisi suojellun rakennuksen arvoa. Tähän on pyritty myös tontin ja

katujen välisen raja-alueen suunnittelulla, jota on tehty katusuunnitteluvaiheessa tontin omistajien ja kaupungin yhteistyönä. Joulukuussa 2019 K-1 -korttelialueen muodostavalle tontille on myönnetty piha-alueiden tilapäinen rakennuslupa, jossa tontille on mahdollistettu 20 autopaikkaa. Tämän vuoksi tontti on hyvin täynnä autopaikkoja. Kaavavalmistelun yhteydessä on vuonna 2024 yhdessä Villa Medican omistajien kanssa päästy pysäköinnin järjestämisen suhteen ratkaisuun, joka turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja nykyistä paremmin.

Muodostuvan kaupunkiympäristön ja piha-alueiden vehreyden ja viihtyisyyden varmistamiseksi kaavaan lisättiin määräyksiä istutuksista. Molemmilla korttelialueilla ne osat pihoja, joita ei käytetä huolto- tai kulkuväylinä, tulee istuttaa. Istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet tulee esittää pihasuunnitelmassa. Kaupunkikuvallisista syistä istutuksia määriteltiin myös karttamerkinnöin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YS-1
Sairaalatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös sairaalakoulun tilat. Kaavassa on osoitettu liike- ja ravintolatilojen vähimmäismäärät, jotka sisältyvät asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen.

YS-korttelialueelle saa rakentaa viherkattoisia katoksia rakennusalaa ja rakennusoikeutta ylittäen. Kiinamyllynkadun alittava tunneli saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

K-1
Liike- ja toimistorakennusten sekä palvelujen korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Alueen liikennejärjestelyt perustuvat nykyiseen katuverkkoon.

Kiinamyllynkatu ja Joukahaisenkatu ovat osa yleiskaavassa 2029 osoitettua pyöräilyn pääverkostoa.

Kiinamyllynkatu ja Joukahaisenkatu ovat osa keskusta-Varissuo joukkoliikenteen laatukäytävää. Raitiotiepysäkin sijoittamisen mahdollistamisen vuoksi Kiinamyllynkadun ja Joukahaisenkadun katualuetta on tarpeen laajentaa länteen, mikä pienentää nykyistä tonttia 10.

Kaava-alueeseen kuuluu 7082 m^2 Kiinamyllynkadun, Joukahaisenkadun ja Lemminkäisenkadun katualueita. Kaavalla muodostuu katualuetta 109 m^2.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Turussa on käytössä vihertehokkuuden tavoitetasot eri maankäyttötyypeille. Tavoiteltu viherkerroin 0,6 saavutetaan K-1 -korttelialueella. Sen sijaan korttelialueella YS-1 ei ole mahdollista saavuttaa tavoiteltua viherkerrointa 0,7, koska psykiatrisen sairaalan toimivuus edellyttää pinta-alaltaan tietyn kokoisia rakennusmassoja ja koska tonttia on myös kahdessa aiemmassa kaavassa pienennetty. Rakentamatta jäävä osuus tontin pinta-alasta on tämän takia pieni. Jotta pihan laatua ja vehreyttä voidaan kuitenkin ohjata, kaavassa on viherkerroinmääräys 0,5 sekä muita viherrakentamisen määrää ja laatua koskevia määräyksiä.

YS-1 -korttelialueelle on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa Joukahaisenkadun ja Sirkkalankadun kulmaukseen.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia voi verrata esim. nykytilanteeseen tai voimassa olevaan asemakaavaan. Koska psykiatrisen sairaalan 1. vaihe on jo rakentunut, tarkastellaan tässä vaikutuksia verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen.

Kiinamyllynkadun asemakaavanmuutos on vaikutukseltaan merkittävä. Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava, että asemakaava on osa laajempaa kaupunkirakenteen muutosta Tiedepuiston alueella. Kiinamyllynkadun asemakaavan muutoksessa vaikutusten arvioinnissa korostuvat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, palvelujen tarjontaan ja liikenteen järjestämiseen.

5.6.2 Luonnonympäristö

Psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä louhittiin tontin koilliskulmassa näkyvissä ollut avokallio.

Ennen psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamista tontilla havaittiin rohtokoirankieltä. Rohtokoirankieli (Cynoglossum officinale) on erittäin uhanalaiseksi luokiteltu vanhan kulttuurin seuralaiskasvi. Sitä ei pystytty rakentamisen yhteydessä säilyttämään, joten kaava edellyttää, että sitä tulee kaupungin ympäristönsuojelun ohjauksessa istuttaa YS-1 -korttelialueelle rakennusten aurinkoisille seinustoille.

Uudisrakennus tulee pienentämään pohjaveden imeytymisaluetta, mutta sen vaikutus pohjaveteen yleensä on vähäinen. Rakentaminen ei alenna pohjavettä jo havaittujen alimpien pohjavesitasojen alapuolelle. Näin ollen rakentaminen ei vaikuta nykyisiin rakennuksiin, katuihin tai putkijohtoihin.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä joukkoliikenteen laatukäytävien varrella. Suunnitelma tukeutuu nykyiseen katuverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Kiinamyllynkadun ja Joukahaisenkadun muutos on osa yleiskaavaan merkityn joukkoliikenteen laatukäytävän toteutusta. Alueelle toteutuu yhtenäisenä jatkuva pyöräilyn pääverkosto, mikä tukee liikkumismuodoltaan kestävää arkielämää. Liikennemuotojen ja kaupunkirakenteen kehittämisellä edistetään kaupungin tavoitetta vähähiilisestä yhdyskuntarakenteesta.

Kaupunkikuva

Rakentamisen korkeus ja tehokkuus alueella kasvaa. Uuden rakentamisen mittakaava liittyy Kiinamyllynkadun puolella A-sairaalan mittakaavaan ja Sirkkalankadun puolella uusien sairaalarakennusten ja Kupittaan vanhan aseman tontin 12-kerroksisen asuinkokonaisuuden korkeampaan mittakaavaan. Uudisrakentamisen luomaa korkeus- ja massavaikutelmaa pienennetään arkkitehtonisin keinoin eli ylimpien kerrosten sisäänvedolla ja massojen rytmittämisellä muulla tavoin kuin ainoastaan julkisivuväriä muuttamalla.

Kaavan toteutuminen muuttaa merkittävästi paikallista kaupunkikuvaa. Kaavamääräysten mukaisesti uudisrakentamisen arkkitehtuuri on erittäin korkealaatuisia, rakentamisen

toteutus korkeatasoista ja rakennusmateriaalit korkealaatuisia ja aikaa kestäviä. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Maantasokerroksien arkkitehtonisesti erilaisella käsittelyllä muodostetaan aktiivinen jalustaosa rakennukselle. Erityisesti Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan maantasokerroksen toiminnot järjestetään siten, että kadun varresta tulee toiminnallisesti monipuolinen ja kutsuva. Katutilasta ja kaupunkikuvasta tulee elävä, kun kadunvarressa on useita sisäänvedettyjä sisäänkäyntejä näyteikkunallisiin ravintola- ja liiketiloihin.

Suojellun Villa Medican viereen rakennetaan sitä mittakaavaltaan suurempi sairaalarakennus. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseksi 8-kerroksisen rakennuksen julkisivujen suunnittelussa otetaan huomioon Villa Medica ja sen mittakaava.

Villa Medican tontilla on puin ja pensain istutettavaa aluetta Sirkkalankadun varrella, jotta rakennuksen lähiympäristö muodostuu suojellulle rakennukselle sopivaksi. Psykiatrisen sairaalan tontin puin ja pensain istutettava alue puolestaan erottaa uudisrakentamisen Villa Medican tontin pysäköintialueesta. Pysäköintialue jaetaan istutuksin pienempiin osiin ja se rajataan istutuksin myös Lemminkäisenkadun suuntaan. Vehreyden myötä Villa Medican tontti muodostuu viihtyisämmäksi kuin se on nykyisten pihajärjestelyjen aikana, jotka ovat vuonna 2019 myönnetyn tilapäisen rakennusluvan mukaiset.

Koko kaava-alueella istutetaan ne osat pihoja, joita ei käytetä huolto- tai kulkuväylinä. Istutettava kasvillisuus, pihojen pinnat, lumitilat sekä kalusteet ja varusteet tulee esittää pihasuunnitelmassa. Psykiatrisen sairaalan tontille saa rakentaa rakennusoikeutta ylittäen viherkattoisia katoksia, jotka osaltaan lisäävät viihtyisyyttä. Tontin tiiviyden takia potilaiden ulko-oleskelutiloja sijoitetaan psykiatrisen sairaalan rakennusten katoille ja parvekkeille. Ulkoilutilojen luonteeseen ja laatuun panostetaan erityisesti.

Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun kulmaukseen sijoittuva aukio, jolla on pensaita ja suurikokoiseksi kasvavia puita, tarjoaa ohikulkijoille levähdyspaikan muutoin tiiviisti rakennetulla alueella. Aukion luonne on julkinen ja se on sovitettu pintamateriaalein Kiinamyllynkadun ja Lemminkäisenkadun toteutukseen. Aukio jatkaa Kurjenkaivonkentän muodostamaa vehreää kaupunkitilaa A-sairaalan eteen.

Kiinamyllynkadun varteen istutetaan kaupunkitilan viihtyisyyttä lisäämään pylväsmäisiä puita. Kadulle ei mahdu latvuksiltaan yhtä laajoja puita kuin aiemmat olivat, mikä johtuu suunnitellun raitiotien tilantarpeesta.

Viherympäristö ja hulevedet

Korttelialueiden viherrakentamista ohjaa asemakaavassa määrätty siniviherkerroin, joka ilmoittaa tontin pinta-alan ja viherrakentamisen suhdeluvun vähimmäisarvon. Siniviher-toimen tarkoituksena on varmistaa, että kortteleihin toteutetaan hulevesien viivyttämiseen riittävä määrä vihreitä pintoja. Korttelien kasvillisuus ja viherrakentaminen parantavat myös pienilmaston laatua.

Kaavassa määrätään korttelialueiden hulevesien osalta viivytystilavuuden vähimmäismäärä vettäläpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Viivytys kortteleissa hidastaa hulevesien johtumista kaupungin hulevesijärjestelmään sadetapahtumien aikana. Tämä vähentää kaupunkitulvien todennäköisyyttä.

5.6.4 Työpaikat ja palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa hoidon laadun parantamisen, kun psykiatrinen sairaala tuodaan somaattisen hoidon äärelle ja sairaaloiden välille rakennetaan maanalainen yh-

teys. Samalla mahdollistetaan sairaalakoulun sijoittuminen lähelle oppilaita. Psykiatriseen sairaalaan sijoittuu 177 vuodepaikkaa ja arviolta 950 työpaikkaa. Sairaalakouluun sijoittuu koko psykiatrian opetus, yhteensä noin 65–90 oppilasta, ja henkilökuntaa on keskimäärin päivän aikana paikalla n. 30 henkilöä.

Lisäksi psykiatrisen sairaalan kivijalkaan sijoittuu kaikille avoimia ravintola- ja liiketiloja, ja viereiselle tontille suojeltuun rakennukseen toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Uudet joukkoliikennepalvelut parantavat alueen palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta.

5.6.5 Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla. Kupittaa on liikenteen solmupiste, jossa eri kulkutavat yhdistyvät ja mahdollistavat matkaketjut. Kupittaan rautatieasema sijaitsee noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Kaava-alue mahdollistaa osaltaan yleiskaava 2029 mukaisen liikennejärjestelmän kehittämisen ja suunnitellun raitiotien. Joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkien ja suunnitellun raitiotiepysäkin myötä alueesta muodostuu vilkas pysäkkialue.

Alueelle toteutetaan laadukkaat olosuhteet pyöräilylle ja kävelylle.

Psykiatrisen sairaalan rakentaminen edellyttää, että osa Sirkkalankadusta on rakentamisen ajan työmaan käytössä. Joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkejä ei voida toteuttaa Sirkkalankadulle ennen kuin katualue vapautuu rakennustyömaakäytöstä, minkä vuoksi Kiinamyllynkadulle suunnitellaan ja rakennetaan väliaikaiset runkolinjastopysäkit.

5.6.6 Tekninen huolto

Kiinamyllynkadulla on psykiatrisen sairaalan 1. vaiheen rakentamisen yhteydessä suunniteltu ja toteutettu tarvittavia johtosiirtoja vuonna 2022. Siirroissa on otettu huomioon raitiotielinjan mahdollinen rakentaminen.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen aiheuttaa Turku Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapeleille siirtotarpeen, joka on otettava suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon uutena kaapelireittinä sekä uusien kaapeleiden rakentamisena.

Villa Medica on aiemmin liittynyt viemäriverkkoon vuosina 2018–19 puretun Mikron rakennuksen kautta. Kaavamuutosta seuraavan rakentamisvaiheen yhteydessä selvitetään uutta viemärijärjestelyä Villa Medican osalta.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Uudisrakennuksien julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot ovat tehdyn meluselvityksen mukaan suhteellisen pieniä. Raitiotieliikenteen kaarrekirskunnasta julkisivuille kohdistuu 79 dB enimmäisäänitaso, jonka perusteella on annettu äänitasoerovaatimus 34 dB Kiinamyllynkadun äärellä olevan rakennusmassan koilliskulman julkisivuille.

Toimenpidealueen maaperä puhdistettiin Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimen antaman päätöksen edellyttämään tasoon. Lisäksi alueen maaperä kaivettiin kunnostustyön jälkeen lähes kokonaisuudessaan kallioon asti. Maaperän puhdistamisen osalta ei tarvetta jatkotoimenpiteille ole.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella toimenpidealueen rajalle, Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskattuun seinämään, jäi haitta-ainepitoisuuksiltaan Vna 214/2007

ylemmät ohjearvot ylittäviä maamassoja. Näytteessä todetut pitoisuudet tulee huomioida, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä ja ohjearvot ylittävät maamassat ohjata asianmukaiseen vastaanottopaikkaan. Seinämän alueelle tullaan asentamaan huomioverkko tulevien rakennustöiden täyttöjen yhteydessä.

5.6.8 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen uusien rakennusten rakentamisen, esirakentamisen ja infran rakentamisen hiilipäästöjen kautta. Kaava kuitenkin mahdollistaa paremmat joukkoliikenteen palvelut. Mahdollinen raitiotie samoin kuin kaava-alueen viereen sijoittuva joukkoliikenteen runkolinjasto vähentävät yksityisautoilua alueen suuriin työpaikkoihin ja Kupittaan asemalle. Lisäksi kaavassa parannetaan pyöräilyn olosuhteita. Kaiken kaikkiaan kyseessä on joukkoliikenteen ja pyöräilyn olosuhteiden merkittävä parannus. Sairaalatoiminnan aiheuttamaa liikennettä vähentää se, että psykiatriseen sairaalaan toteutetaan maanalainen yhteys sairaalan muihin rakennuksiin.

Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat hiiltä varastoivan viherrakenteen määrän väheneminen ja yksipuolistuminen. Suuria puita on hävinnyt ja häviää kaavan mukaisen käytön toteutuessa. Uusia puita kuitenkin pyritään kaavan ohjaamana istuttamaan niihin paikkoihin, missä se on mahdollista.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta olennaista hulevettä imeyttävää pinta-alaa poistuu, mutta alueelle istutetaan uusia puita, jotka auttavat vedenkierron muutosten hallinnassa. Lisäksi kannattaa huomata, että uudisrakennus tulee pienentämään pohjaveden imeytysaluetta, mutta sen vaikutus pohjaveteen yleensä on vähäinen.

Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä erittelyohjeita. Haastavasti selvitettäviksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot rakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytettävissä ajantasaista ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Psykiatrisen sairaalan rakentaminen kiinni tontin rajoihin edellyttää, että osa viereisistä alueista on rakentamisen ajan työmaan käytössä.

Joukkoliikenteen runkolinjaston pysäkkejä ei voida toteuttaa Sirkkalankadulle ennen kuin katualue vapautuu rakennustyömaakäytöstä. Väliaikaiset runkolinjastopysäkit sijoittuvat Kiinamyllynkadulle.

Turun Vesihuolto Oy:n runkovesijohto on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tulee keskijännitekaapeleille siirtotarpeen, joka on otettava suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon uutena kaapelireittinä sekä uusien kaapeleiden rakentamisena. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:ön siirtojen toteuttamiseen liittyen vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta. Kustannusvastuusta tulee sopia vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Villa Medican viemäröinnin järjestämisen tapa ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Jäännöspitoisuusnäytteenoton perusteella toimenpidealueen rajalle, Lemminkäisenkadun vastaiseen luiskattuun seinämään, jäi haitta-ainepitoisuuksiltaan ylemmät ohjearvot ylittäviä maamassoja. Näytteessä todetut pitoisuudet tulee huomioida, jos ko. alueella tehdään maankaivutöitä ja ohjearvot ylittävät maamassat ohjata asianmukaiseen vastaanottopaikkaan. Seinämän alueelle tullaan asentamaan huomioverkko tulevien rakennustöiden täyttöjen yhteydessä.

Turussa 25. päivänä syyskuuta 2024
Muutettu 20.11.2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo