

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä helmikuuta 2004 päivättyä asemakaavanmuutokarttaa.

ASEMAKAAVANMUUTOS: "Mäntymäki 1-8 -korttelit"

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 37/2000

Diarionumero: 10759-2000

Turun kaupunki

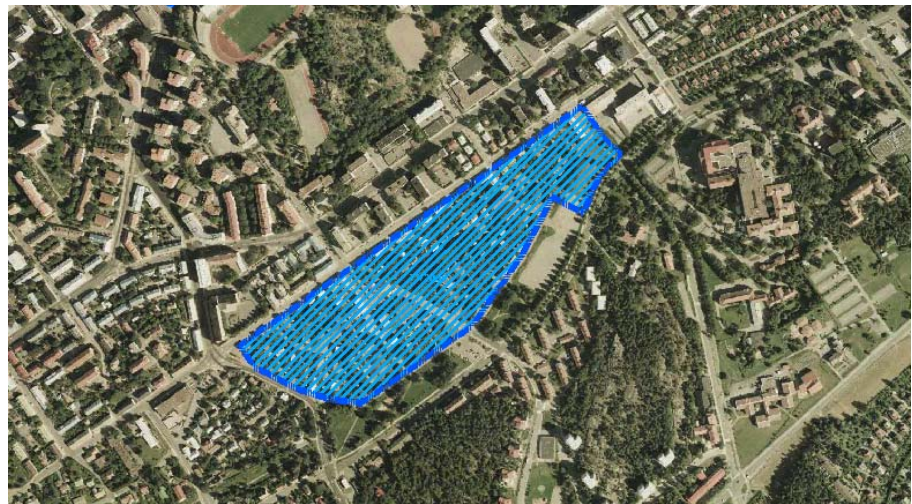
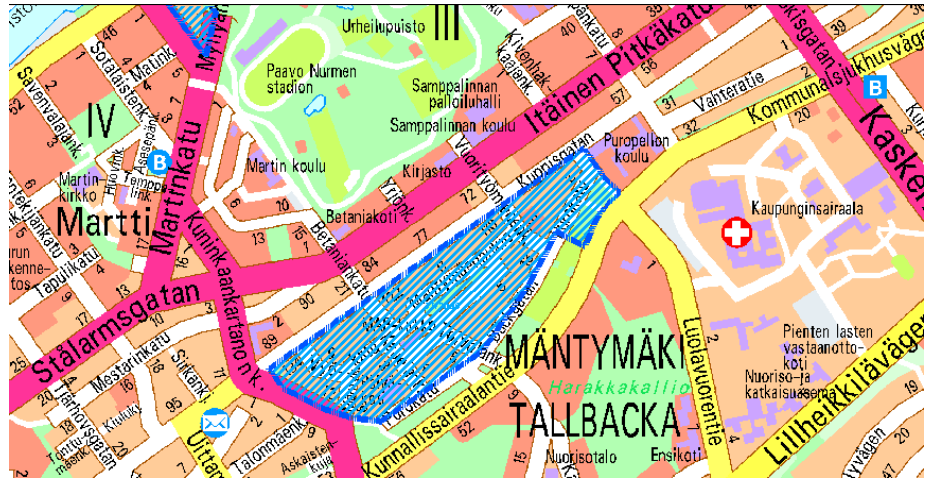
#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	031 MÄNTYMÄKI	031 TALLBACKA
Korttelit:	1-8, 28	1-8, 28
Kadut:	Betaniankatu (osa) Kallelankatu Lastenodinkatu Mäntymäenaukio Mäntykatu Purokatu (osa) Toivolankatu (osa) Vuorityömiehenkatu (osa) Vyökatu Nimetön katu Lastenpolku Seimenpolku	Betaniagatan (del) Karlborgsgatan Barnhemsgatan Tallbackaplan Tallgatan Bäckgatan (del) Toivolagatan (del) Bergborrharegatan (del) Gördelgatan Gata utan namn - -
Puistot:	Mäntymäenaukio Sikaojanpuisto	Tallbackaplan Svindickesparken

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.  
Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi.

### 1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin ruutukaava-alueen eteläpuolella.



### 1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on toteuttaa vuonna 1984 valtuuston hyväksymää perusparannusalueitten asemakaavojen uusimispäätöstä.

### 1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.1.2001, täydennetty 15.8.2002

Liite 3: Asemakaavanmuutoksen luonnospäätös ja luonnoskartta

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueelta on laadittu alustava luonnos vuonna 1986. Uudelleen asemakaavanmuutosta viriteltiin 1990-luvun alussa. Nyt käsillä oleva, uuden lain mu

kainen prosessi lähti käyntiin, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin asukkaille ja muille osallisille helmikuussa 2001. Alueella pidettiin yleisötilaisuus 5.3.2001.

Alustavan luonnoksen esittelyn yhteydessä korttelissa 1. virisi jo aiemmissa vaiheissa esillä ollut vastustus uudesta tonttijaosta korttelin keskellä. Luonnoskäsittelyyn vietiin kaksi vaihtoehtoa (luonnos 5.2.2003). Ympäristö- ja kaavoituslautakunta teki 25.3.2003 § 141 päätöksen esittelyn mukaisesti: korttelin 1. osalta päätettiin hyväksyä lähtökohdaksi asemakaavan ja tonttijaon säilyttäminen alkuperäisen asemakaavasuunnitelman mukaisena kaupunkitaiteellisen arvon perusteella. Puropellon koulun vieressä oleva koulun laajennustontti (rakentamaton) päätettiin muuttaa puistoksi.

Luonnospäätöksen jälkeen pidetyssä viranomaisneuvottelussa kävi ilmi, että jos korttelissa 1. olevaa, asemakaavaa vanhempaa "maalaistaloa" ei asemakaavanmuutoksessa suojella, saattaa kaava olla MRL:n 45 §:n, kaavan laatimisperusteitten vastainen.

Kaavaehdotus laaditaan vaihtoehtovertailussa olleen säilyttävän vaihtoehdon pohjalta, mutta lausunnoissa tulisi ottaa kantaa myös eri vaihtoehtojen ympäristövaikutuksiin.

## 2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos pyrkii suojelemaan Mäntymäen alueen ainutlaatuisia kaupunkiympäristöä ja ottamaan riittävästi huomioon sekä varhaisemmat kerrostumat että alueen muut ympäristöarvot ja uudemmat kerrostumat.

Kiinteistötekniisesti tärkein kaavanmuutoksen ominaisuus on säilytettävien rakennusten rakentamismääräykset ja sisäisten laajennusten huomioon ottaminen.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on tapahtunut rakennusten peruskorjausta ja sisäistä laajentamista koko rakennuskiellon ajan. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus määräytyy rakennusalan ja kerrosluvun perusteella. Asuntojen laajentaminen ullakolle on vaatinut poikkeamispäätöstä asemakaavasta. Asemakaavanmuutoksella voidaan ohjata rakentamista alueella siten, että alueen kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.

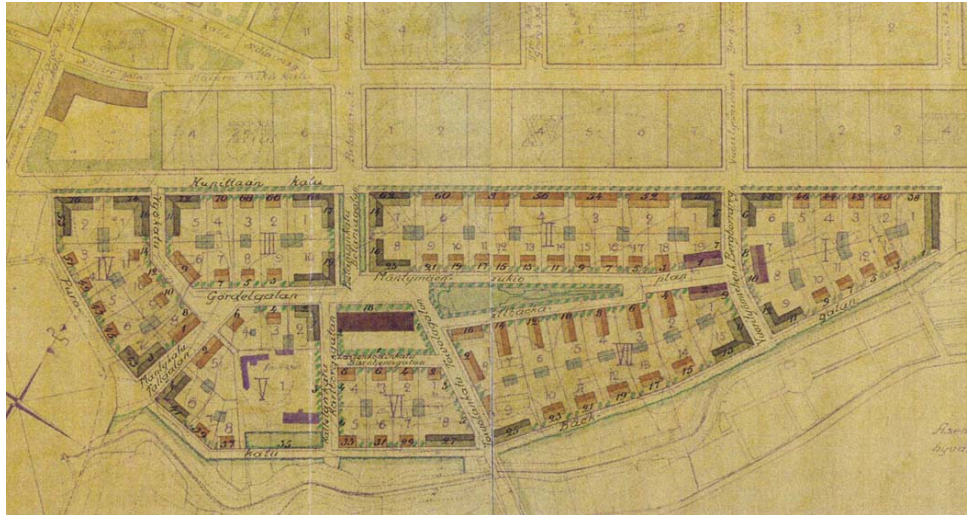
# 3. LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### Alueen yleiskuvaus

Alueen katuverkko ja korttelirakenne sekä valtaosa rakennuksista on rakennettu vuonna 1927 suunnitellun vuokra-alueitten järjestelyehdotuksen mukaan ("Järjestelyehdotus Tiluslohkoille N:o 31, 32, 33 ja 34 Turun Eteläisellä Takamaalla"). Tämä suunnitelma on viimeinen niistä 1910- ja 1920-

luvuilla laadituista uusista asemakaavoista, joissa noudatettiin aiemmasta ruutukaavoituksesta poikkeavaa, voimakkaan kaupunkitaiteellista muotokieltä ja joiden rakentamista säädeltiin tiukoilla rakennusjärjestyksillä. Nämä kaupunkialueen laajennukset suunniteltiin vanhan asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle, kaupungin omistamalle ns. takamaalle, jossa tontit asuntopoliittisen tavoitteitten perusteella vuokrattiin. Pienet asunnot ja kivijalkakadut olivat alueella vallitsevia. Se ei ole olemukseltaan verrattavissa myöhemmän ajan omakotialueisiin.

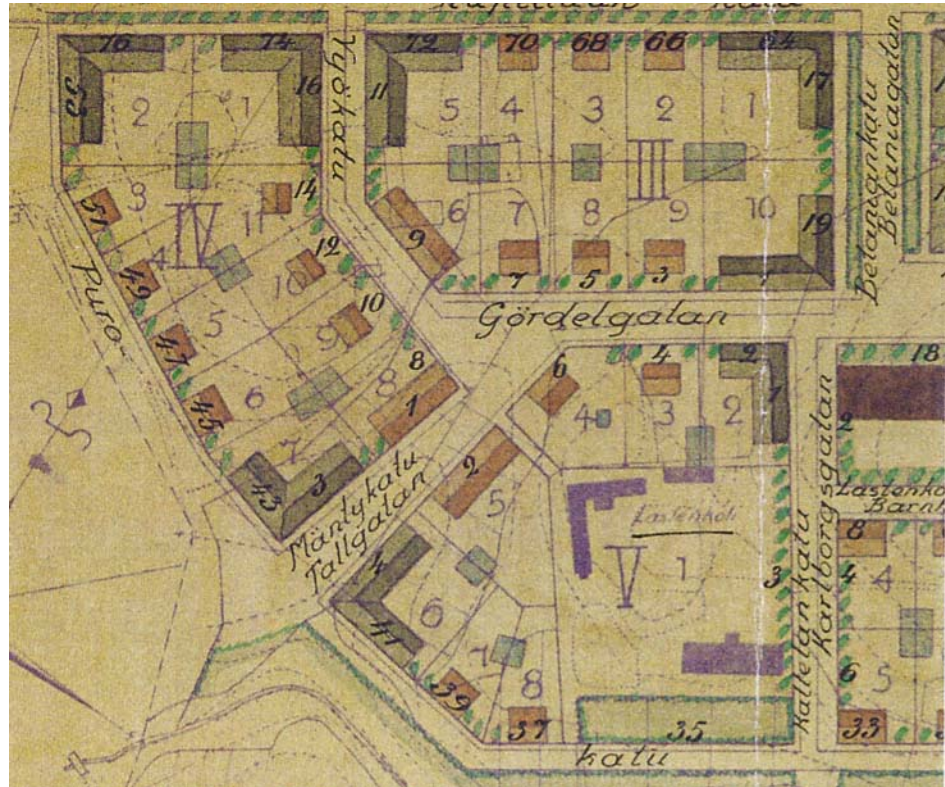


## Luonnonympäristö

Alueen rajat muodostuvat Kupittaaankadusta, joka oli jo Engelin asemakaavassa (1828) asemakaava-alueen raja- eli linjakatu ja etelän puolella Sikaojan laaksosta. Sikaoja on sittemmin 1940-luvulla putkitettu ja laakso on täytetty puistoalueeksi. Alueen perusmuoto noudattelee maaston korkeussuhteita. Alueella on kallioisia mäkiä, jotka vanhoissa kartoissa näkyvät mäntyisinä peltosaarekkeina.

Pihoja on hoidettu puutarhoina ja alueella on paljon vanhoja, istutettuja puita. Paikoin pihat ovat lähes umpeen kasvaneita.





## Rakennettu ympäristö

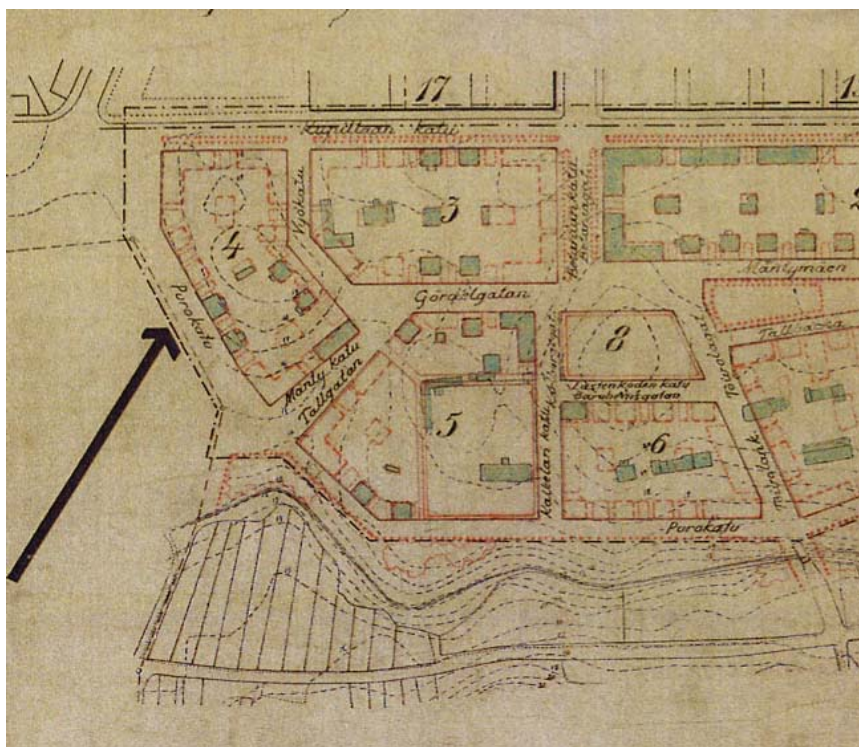
Asemakaavaa edeltävältä ajalta alueella on joitakin rakennuksia:

Kallelankadun varrella on päiväkodin tontilla (kortteli 5. tontti 1) hyvin kapearunkoinen vinkkelitalo. Se on alkuperäiseen suunnitelmaan merkitty "Lastenkodin" tontille. Tämä rakennus on mahdollisesti rakennettu jo ennen vuotta 1831, jolloin alueesta laaditussa kartassa mainitaan paikalle mitatusta tontista. Onko kyse Karlborgin huvilasta (Kallelankatu - Karlborgsgatan), joka mainitaan olleen Mäntymäen alueella ja jonka nimi oli ehdolla koko kaupunginosan nimeksi, siitä ei karttamateriaalin perusteella ole tietoa. Mäntymäen nimeksi oli ehdolla Kesäkaupunki ja Karlborginkaupunki.

Korttelissa 1. on neljän tontin alalla vaakamestari J.C. Trappin v. 1832 perustaman maalaistalon päärakennus ja lautarakenteinen suuli Kupittaankadun varrella. Tämän rakennuksen säilyminen, mahdollinen suojelu ja sille tontin muodostaminen on aiheuttanut alueen pitkällisen ristiriidan ja se on pitänyt kaavanmuutosta vireillä aina vuodesta 1986.



Tontin 6.-6 (Purokatu 31) ja 7.-8 (Toivolankatu 2) rakennukset näkyvät myös vuonna 1936 laaditussa asemakaavakartassa vanhoina rakennuksina. Niillä ei kuitenkaan ole esitetty olevan suojelua edellyttävää antikvaarista arvoa.



Pääosa rakennuskannasta sekä pientaloista että osaketaloista on rakennettu 1920- ja 30-luvun vaihteessa. Vuoden 1936 asemakaavakartalla voidaan todeta suunnitelman toteutumisen siihen mennessä. Noin kolmasosa tonteista on rakennettu kuitenkin vasta 1940- ja 50-luvuilla. Nämä rakennukset erottuvat arkkitehtuuriltaan 20-luvun rakennuksista. Purokatu 5 ja 7 (kortteli 1. tontit 11 ja 12) on kaksi 1960-luvulla rakennettua ympäristöstään poikkeavaa

omakotitaloa, joiden rakentamista varten tonttien asemakaava on muutettu (vahv. 30.6.1965).

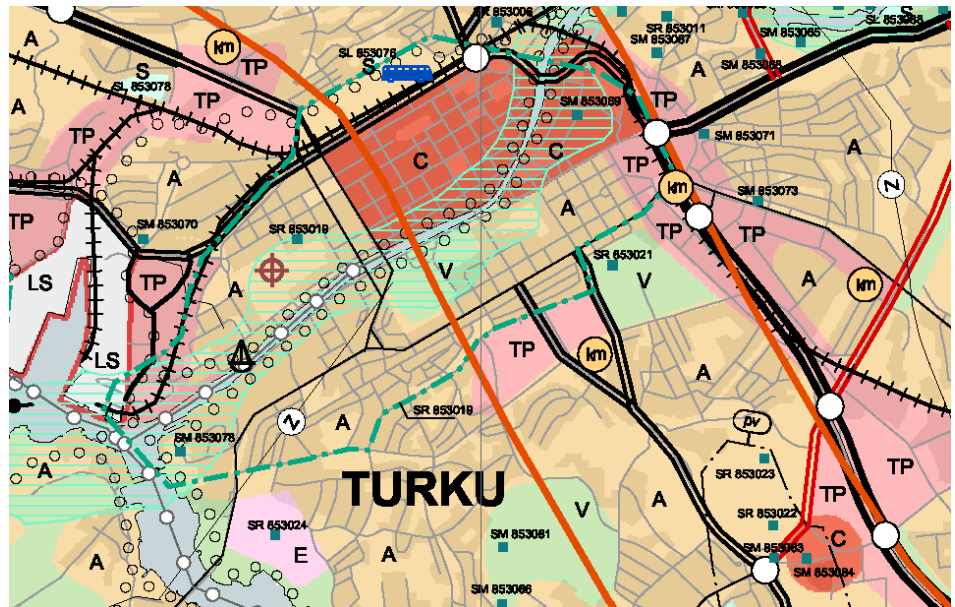
## Maanomistus

Alueen rakentaminen on alun perin toteutettu vuokratonttialueena. Nyttämmin kaupunki on tarjonnut asuintontteja ostettavaksi ja osa alueen tonteista on yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Seutukaava

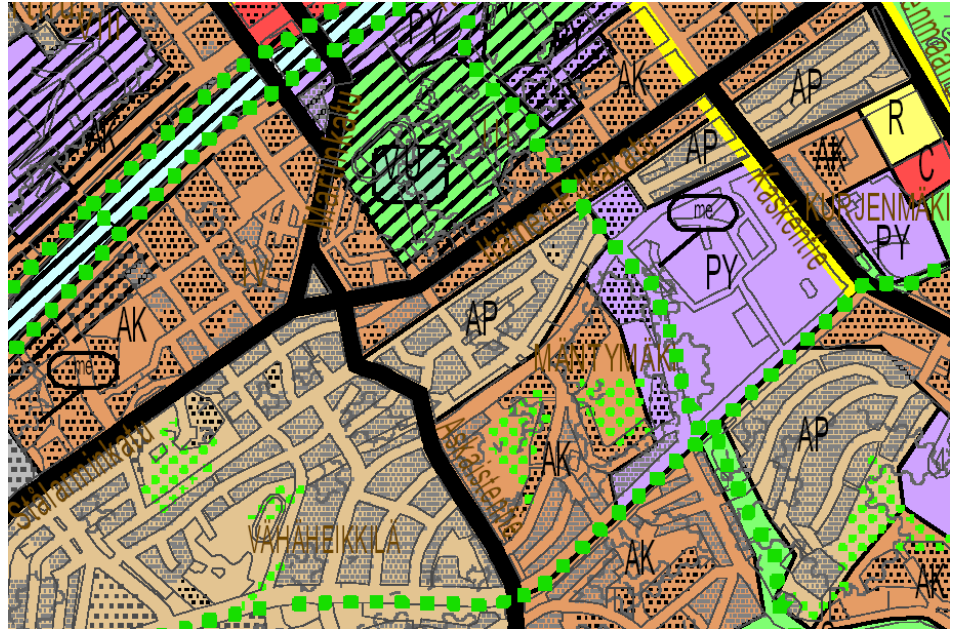
Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991).



Uusi Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 25.11.2002 ja se on alistettu valtioneuvoston vahvistettavaksi.

## Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaavassa alue on pientalovaltaisesta asuntoaluetta. Yleiskaavan rakennussuojelun inventoinnissa Mäntymäki on todettu kaupunkikuvallisena kokonaisuutena ja määrätty kohteet on todettu antikvaarisesti arvokkaiksi suojelukohteiksi.

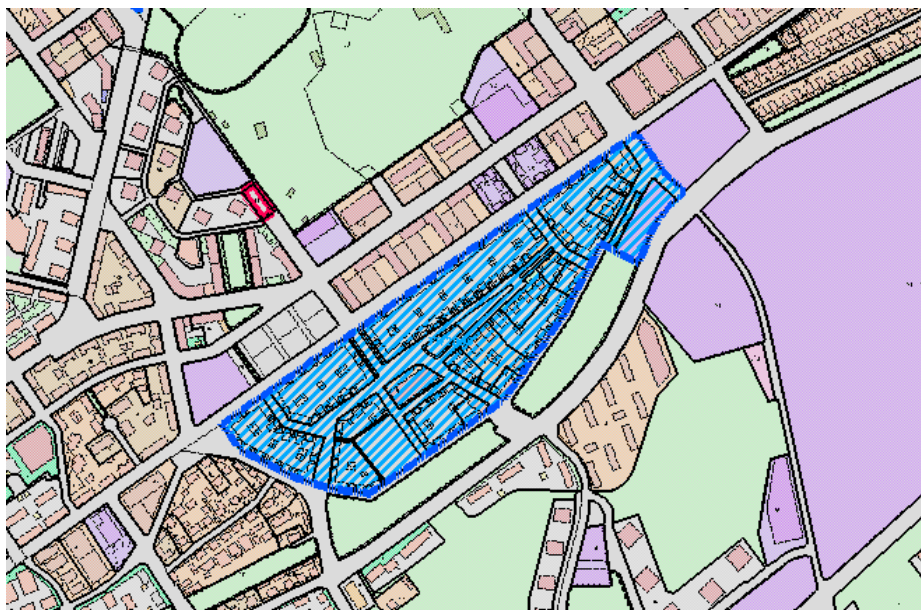


## Asemakaava

Alueella on pääosin voimassa sen ensimmäinen virallinen asemakaava, vahvistettu 18.9.1934, joka perustuu vuokra-alueiden järjestelyehdotukseen (Kv 5.5.1927). Korttelissa 7 on eniten tonttikohtaisia asemakaavanmuutoksia: tonttien 2-4 kohdalla maaston muodosta johtuva muutos omakotitonteiksi (vahv. 30.8.1945); tonttien 6, 7, 10 ja 1009 kohdalla autotallimääräyksen muutos ja tonttijaon muutos, tontin 15 kohdalla rakennusalan muutos (18.11.1952) ja tontin 2009 rakennusalan muutos (30.8.1945). Sama asemakaava on myös voimassa korttelin 6. tontilla 8 edellistä tonttia vastapäätä Toivolankadun ja Purokadun kulmassa. Tämä muutos on koskenut rakennusalan sijaintia. Korttelissa 1. kahden tontin asemakaavaa (1.-11 ja -12) on muutettu omakotitontiksi (30.6.1965). Saman korttelin tontti 1, Purokadun ja Kupittaankadun kulmassa on asemakaava uusittu (12.11.1965) rakennusalan kerrosluvun suhteen. Mäntymäenaukion varrella, keskellä aluetta sijaitseva kortteli 8. on MAP-kirkon tontti (vahv. 23.10.1962). Tämä kortteli on alkuperäisessä suunnitelmassa määritelty julkisen rakennuksen tontiksi. Kallelankadun päiväkodin tontin (kortteli 5. tontti 1) taakse Mäntymäenkadulta alkuperäisessä kaavassa suunniteltu polku on nimikaavalla 13.3.1953 määrätty Lastenpoluksi ja Seimenpoluksi.

Kortteli 28 on Sikaajanpuistoon rajoittuva rakentamaton yleisten rakennusten kortteli opetustoimintaa varten. Sen asemakaava on vahvistunut 7.10.1957, samaan aikaan kuin Puropellon koulun kaava. Tontti on osa laajaa yleistenrakennusten vyöhykettä, mutta rakentamaton.





## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on uusittu v. 2002 (Kv 4.3.2002 § 45).

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu viimeksi 3.2.2004.

## 4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

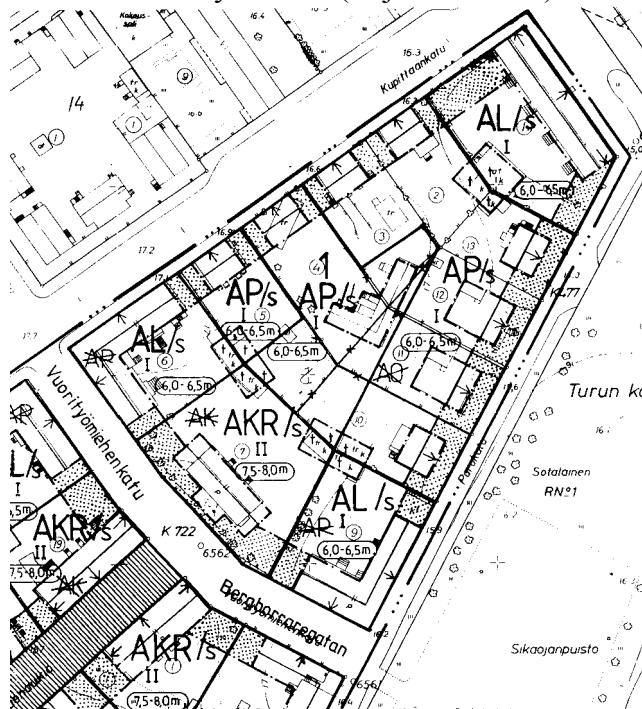
### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Mäntymäen kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, historiallinen alue on yksi perusparannuskokeilualueista. Näistä tehtiin asemakaavanmuutospäätös kaupunginvaltuustossa syyskuussa 1984. Tavoitteena on, että vanhojen rakennusten kunnostus, perusparannus ja asuntoalan lisäys rakennusvaipan sisällä tehdään kaavanmuutoksella mahdolliseksi niin, että alueitten historialliset ominaispiirteet säilyvät. Mäntymäen alueella kiinteistötekniisesti em. koskee ennen kaikkea suuria, usean asunnon asuinkiinteistöjä, joilla voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus on yksikerroksista asuinrakennusta varten. Tontinvuokra perustuu rakennusoikeuteen, ei tontin alaan kuten omakotitonteilla. Asuntoja on laajennettu ullakolle ja kivijalkakerrokseen, joissakin rakennuksissa kivijalkakerroksessa on erillisiä (rakennusoikeuteen luettavia) osakkeita. Rakennusoikeuden ylitys vaatii aina, milloin se ei ole vähäistä, ympäristökeskuksen myöntämän poikkeamisluvan. Alueella tapahtuvaa muuta rakentamista on voitu ohjata rakennuskiellon voimassa ollessa rakennusluvan yhteydessä annettavalla kaavoittajan lausunnolla. Asemakaavan muuttamiseksi asetettu rakennuskielto on purettu vuoden 2003 alusta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty helmikuussa 2001 ympäristön asukkaille ja muille osallisille. Alueella pidettiin yleisötilaisuus 5.3.2001. Tilaisuudessa on alustavaan luonnokseen oltu pääasiassa tyytyväisiä, mutta liikennekysymykset olivat esillä.

Alustavassa luonnoksessa ehdotettiin korttelissa 1, tonteilla 3, 4, 11 ja 12 sijaitsevalle suojelurakennukselle (Kupittaankatu 104) muodostettavaksi omaa tonttia em. tonteista lohkaisemalla. Tontilla 4, jolla voimassaoleva asemakaava ei ole toteutunut, esitettiin kuitenkin Kupittaankadun varrelle rakennusala täydentämään katuvarren yhtenäistä linjaa. Tonttien 5, 10, 11 ja 12 vuokraoikeuden haltijat vastustavat jyrkästi tonttiensa pienentämistä ja kyseisen talon säilyttämistä (kirje 14.3.2001).



Kaavaratkaisu 1. korttelin vanhan rakennuksen suhteen on edelleen aiheuttanut eniten kannanottoja. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta kävi luonnosta käsitellessään paikan päällä, jossa yhteydessä oli osallisia läsnä. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta valitsi luonnoskäsitelyssä laadittavan ehdotuksen pohjaksi sen vaihtoehdon, ettei kyseistä rakennusta suojella pitkälti sen painostuksen perusteella, mitä ympäristön asukkailta tuli.

Luonnospäätöksen jälkeen pidetyssä viranomaisneuvottelussa edellytettiin, että em. rakennuksen ja sen pihapiiriin kuuluvan ulkorakennuksen suojelun toteuttamisesta tulee pyytää rakennuksen omistajan lausunto. Tällainen lausunto on kirjattu 8.8.2003. Siinä toistetaan jo aiemmissa vaiheissa esitetyt mielipiteet: ns. Trappin talon omistaja haluaa korjata antikvaarisesti hyväksyttävällä tavalla ja rakentaa Kupittaankadun varrelle uuden kadun suuntaisen asuinrakennuksen, kuten alustavissa luonnoksissa oli esillä.

#### 4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoite on ajanmukaistaa kaupunkikuvallisesti arvokkaan yhtenäisen alueen asemakaava niin, että alueen ominaispiirteet mahdollisimman hyvin säilyvät. Asemakaavanmuutoksessa otetaan huomioon ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja rakennuskerrostumat kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden lisäksi.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavanmuutoksen luonnoskäsittelyssä oli korttelin 1. sekä Purokadun ja Kunnallissairaalan tien välillä olevan korttelin 28. suhteen kaksi toisistaan riippumatonta vaihtoehtoa. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta teki päätöksen vaihtoehtojen välillä asemakaavatoimiston esittelyn perusteella kaupunkikuvallisen ja asemakaavahistoriallisen arvon perusteella niin, että korttelissa 1. pidetään voimassa asemakaavan tonttijako, eli em. Trappin taloa ei suojella ja kortteli 28 muutetaan puistoksi. Luonnoskirje on selostuksen liitteenä, koska siinä on esitetty vaihtoehtojen vaikutukset ja asiasta esitetyt mielipiteet.



#### Viranomaisneuvottelu 10.4.2003

Luonnospäätöksen jälkeen pidettiin asiasta viranomaisneuvottelu: Maakuntamuseo oli alustavasta luonnoksesta antamassaan lausunnossa epäillyt, että jos asemakaavanmuutos laaditaan niin, ettei korttelissa 1. olevaa ns. Trappin taloa suojella, saattaa kaava syntyä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n asemakaavan sisältövaatimusten vastaisesti. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, kaavaa edeltävältä ajalta, tulee tulkita sellaiseksi lain tarkoittamaksi ympäristön erityiseksi arvoksi, jota laki velvoittaa vaalimaan asemakaavaa laadittaessa. Toisaalta kaavaratkaisulta

edellytetään kohtuullisuutta, kyseisen rakennuksen korjauskelpoisuudesta on esitetty epäilyjä ja omistaja on vaatinut tontille kuitenkin suojeluperusteista poikkeavaa uudisrakennusoikeutta "kompensaatioksi" suojelusta ja naapurusto on epäillyt, että sosiaaliset haitat rakennuksesta jatkuvat. Tästä syystä oli viranomaisneuvottelun kanta se, että kyseisen talon omistajalta pyydetään lisäselvitys siitä, onko talo korjattavissa antikvaarisesti hyväksyttävällä tavalla ja onko korjaus taloudellisesti kohtuullinen. Viranomaisneuvottelussa suojeluarvion lähtökohtana oli se, että vanhan talon pihapiiri ulkorakennuksineen muodostavat kokonaisuuden. Neuvottelun tuloksena edellytettiin, että vaikka ehdotus laadittaisiin luonnoksessa hyväksytystä versiosta, tulee vaihtoehtoinen ratkaisu arvioida ja lausunnot pyytää niin, että kummankin ratkaisun ympäristövaikutukset esitellään.

#### 4.5.2 Ympäristövaikutusten arviointi

##### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin



Asemakaavanmuutoksen yleisenä tavoitteena on vaalia yhtenäistä, hyvää asemakaavalla syntyneitä kaupunkiympäristöä. Alkuperäisen asemakaavan tilanmuodostusta pyritään vaalimaan antamalla tarkkoja määräyksiä uudisrakentamisesta ja säilyttämällä rakennusalojen rajaukset sielläkin, missä kaava on vain osittain toteutunut. Tällaisia tontteja on korttelissa 3. tontti 5; korttelissa 4. tontit 1 ja 2, korttelissa 5. tontti 6 ja korttelissa 7. tontit 8 ja 15. Näillä tonteilla voidaan rakentaa nykyistä huomattavastikin enemmän.

Tonteilla 6.-6 ja 7.-8 on asuinrakennukset, jotka on rakennettu ennen kaavoittamista ja rakennukset ovat rakennusalan ulkopuolella. Nämä rakennukset eivät kuitenkaan omaa sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, jonka takia kaavaa olisi syytä muuttaa vastaamaan rakennettua tilannetta.



### *Purokatu 5-7*

Korttelissa 1. osoitteessa Kupittaankatu 44 (1.-4) Ns. Trappin talon tontilla ei ole yhtenäisen rakennustavan mukaan rakennettua asuinrakennusta. Voimassaolevan ja nyt ehdotuksena olevan asemakaavan toteutuessa tulisi Kupittaankadun ja korttelin tilamuodostus rakentumaan kaupunkikuvallisesti yhtenäisen rakennustavan mukaisesti.



Jos Trappin talon suojelu toteutetaan, kuten antikvaariset arvot edellyttävät, suojellen talo ja sen pihapiiriin kuuluva vaja, näkyy tämä Kupittaankadulle ympäristön yhtenäisestä kaupunkikuvasta poikkeavana, varhaisemmasta rakentamistavasta poikkeavana kerrostumana. Pihapiiri on mittakaavaltaan jotakuinkin ympäristön pihapiirien suuruisen, mutta haittaa Purokadun puolen tonttien (1.-11 ja -12) pihan rakentamista ja korttelin sisäosan tilanmuodostusta. Näiden talojen rakennustapa poikkeaa alkuperäisestä rakennustavasta. Ne on rakennettu 50-luvun omakotitaloina, taloustilat on toteutettu asuinrakennuksen kellarikerroksessa.

Korttelin 28 muuttaminen puistoksi ja paikan säilyttäminen avoimena maisemana perustuu Mäntymäen alueen kaupunkikuvalliseen arvoon historiallisena reunavyöhykkeenä ja Sikaajan vanhan jokuoman näkymiseen maisemassa. Kunnallissairaalantien kohdalla on jo 1800-luvun alkupuolelta asti ollut kulkuväylä (Väg till Lillheikele).

### **Vaikutukset maankäyttöön**

Asemakaavanmuutoksessa on haluttu vaalia myös kaupunkimaista maankäyttöä: tontteja ei ole määritelty pientalotonteiksi, vaan niilläkin tonteilla, jotka nyt ovat pientalokäytössä, asuntolukua ei ole rajoitettu ja korttelialueelle saadaan sijoittaa vähän myös myymälöitä ja työtiloja, kunhan ne eivät kohtuuttomasti haittaa asumista.

Asukkaat ovat yleisötilaisuuksissa tuoneet esille huolensa alueella tapahtuvasta holtittomasta ajelusta. Asemakaavanmuutoksessa on luovuttu Mäntymäenaukion muuttamisesta vain tontille ajon sallivaksi kevytliikenneväyläksi. Vyökadun ja Mäntykadun katualueilla on laadittu uudet liikennesuunnitelmat, jolla liikenneturvallisuutta ja miljööttä on tarkoitus parantaa.

Korttelin 28 muuttaminen puistoksi poistaa mahdollisuuden käyttää rakennustonttia koulutilojen laajentamiseen voimassaolevan asemakaavan mukaisesti tai rakennuskorttelin asemakaavan muuttamisen muuhun rakentamiseen sopivaksi. Alueesta on tehty ostotarjous ja kaavanmuutosaloite sen käyttämiseksi pientalorakentamiseen. Aloitteen perusteluna on kaupungin maankäyttöstrateginen tavoite pientaloasuntojen lisäämisestä keskustan tuntumassa.

Alueen muuttaminen puistoksi parantaa Puropellon koulun mahdollisuuksia käyttää aluetta liikuntapaikkana. Purokadun pallokenttä 2 on osittain korttelin alueella ja se menetettäisiin, jos kortteli rakennettaisiin.

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Suojelukiista 1. korttelissa on tuotu esille ennen kaikkea sosiaalisena haittana: ko. rakennus sijaitsee tonttijaon vastaisesti yhteensä neljän tontin alalla, joista rakennuksen omistaja hallitsee vain kahta. Rakennuslupaa uudisrakentamiseen verrattavaan korjaamiseen ei voida myöntää tonttijaon vastaisesti. Kun talo on ollut peruskorjaamattomana ja sen saniteetitilat tontin 3 talousrakennuksessa, sen käyttö asuinrakennuksena ei vastaa ympäröivän pientaloalueen asumistapaa. Vuokrasopimusten mukaan "maalaistalo" saa olla naapuritonttien alalla, kunnes se puretaan ja korvataan kaavan mukaisella rakentamisella.

Jos rakennus suojellaan ja sille muodostetaan tontti, sille voidaan myöntää rakennuslupa korjaamiselle. Jos taas rakennusta ei suojella eikä sille muodosteta tonttia, voi tilanne jatkua nykyisellään, koska vuokrasopimuksen perusteella mikään ei pakota rakennuksen purkamista. Tällöin rakennusta vuokrataan edelleen samaan tapaan kuin tähänkin asti ja sen sosiaaliset vaikutukset säilyvät nykyisellään.

Pitkään jatkunut päättämättömyyden aika ja ympäröivien tonttien vuokraoikeuksien siirto ilman riittävää tietoa valmisteilla olevasta kaavasta vanhojen vuokrasopimusten sanamuotoa noudattaen, on aiheuttanut mieliharmia ja epävarmuutta.

## 5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavanmuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset.

Asemakaavanmuutosalueella korttelirakenne, tonttijako ja rakennusoikeuden määrä säilyy pääpiirteissään alkuperäisessä, toteutuneessa muodossa.

#### A/s

Lähes koko alue on merkitty määräyksellä *A/s: asuinrakennusten kortteli-alue, jolla ympäristö tulee säilyttää*. Alueella ei siten ole eritelty pientaloja useamman asunnon taloista tai kerrostaloista. Määräys sallii myös vähäisen liike- ja toimitilarakentamisen alueella. Tällä määräyksellä on tarkoitus edistää alueen urbaanin luonteen säilymistä sekä asumisesta, myös pientasuntojen säilymistä ja toimitilojen säilymistä alueella.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusalan ja kerrosluvun perusteella. Kerroslukuun on lisätty oikeus ullakon ja kellarikerroksen käyttöönottoon niillä tonteilla, joilla kivijalkakerros on rakennettu korkeana, tai sellainen rakennustapa, uudisrakennettaessa olisi tilallisesti historiallista ympäristönmuodostusta tukevaa. Alue tulee säilyttää peruskorjaamalla, mutta erillisiä rakennuksia ei ole määritelty, kulttuurihistoriallisia kohteita lukuun ottamatta, suojelukohteiksi. Korjaamisesta ja rakentamisesta on annettu yksityiskohtaiset määräykset niin, että vanhan rakennuksen korvaaminen uudella ei ole ainakaan kannattavaa. Rakennusoikeuden lisäys alueella muodostuu ainoastaan asuntojen laajentamisesta rakennusvaipan sisällä. Korttelien kulmissa ja Kupittaankadun varrella olevat rakennukset on osittain rakennettu kahteen kerrokseen niin, että ensimmäinen "kivijalkakerros" on nykymääräyksen mukaan luettava kerrokseksi, vaikka se ennen on tulkittu kellariksi. Näiden suhteen kerroksen määrittelyyn on lisätty (k), oikeus rakentaa osittain tai kokonaan maanpäällinen kellarikerros julkisivukorkeuden (6,5 m) sallimissa puitteissa. Korttelialueitten yhteenlaskettu pinta-ala on 7 ha.

**Vaihtoehtoiset ratkaisut korttelin 1 tonttijaossa ja suojeluasiassa:** Kaa-vaehdotuksessa on A vaihtoehtona ns. Trappin talon pihapiirin, asuinrakennuksen ja varistorakennuksen suojelu ja sille tontin muodostaminen. Tonttiin on liitetty osia naapuritonteista vain sen verran, että rakennus tulee omalle tontilleen. Tontille ei tule sillä nyt sijaitsevien rakennusten lisäksi uudisrakennusoikeutta.

Tämä ei ole luonnospäätöksen mukainen vaihtoehto. Tämä vaihtoehto on se, mitä kaavaluonnoksen viranomaisneuvottelussa esitettiin MRL:n kaavan laatimisperusteiden mukaiseksi ratkaisuksi: *kaava on laadittava niin, ettei rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja hävitetä*. Toinen laatimisperuste: *"Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää"* on varmistettu niin, että

tontinhaltijalta on pyydetty lausunto siitä, että rakennuksen korjaaminen on taloudellisesti mahdollista. Annetussa lausunnossa on todettu, että rakennuksen omistaja on sitoutunut rakennuksen korjaamiseen (lausunto Marja ja Matti Ulmala 8.8.2003, jossa edelleen esitetään, että Kupittaaankadun varrelle säilytetään myös uudisrakennusoikeus ja pyydetään lisää aikaa lausunnon antamiselle vuoden loppuun, Marja Ulmala puhelinsoitto 21.11.03: Lausunto on, että rakennus korjataan).

Luonnospäätöksen mukainen vaihtoehto B: Asemakaava ja tonttijako säilyy voimassaolevan asemakaavan mukaisessa asussa muilta osin, paitsi, että Purokadun omakotitonteille on "palautettu" talousrakennuksen rakennusala ympäristön yhdenmukaisuuden perusteella. Tätä vaihtoehtoa ei ole kaavakartalla osoitettu, mutta se on luettavissa selostuksen kuvituksesta.

**AL/s** on määräyksenä kahdella tontilla Toivolankadun molemmin puolin. Alkuperäinen asemakaava on tältä osin muutettu ja niillä liiketilojen määrä on vähäistä suurempi ja rakentaminen muuten ympäristöstä poikkeavaa. Korttelialueitten yhteenlaskettu pinta-ala on 0,2 ha.

**AO/s** *Erillispientalojen korttelialue* koskee kahta tonttia 1. korttelissa, joiden asemakaava on alkuperäisestä muutettu (30.6.1965) ja jotka on rakennettu oman aikansa tyylin mukaisesti omakotitaloiksi. Niiden rakennusoikeus määräytyy rakennusalan ja kerrosluvun mukaan ( $180 \text{ k-m}^2$ ), kun se nyt on määritelty luvulla 150. Rakennusoikeus lisääntyy rakennusosalasta laskien  $30 \text{ k-m}^2$  ja sillä korvataan muilla tonteilla mahdollinen talousrakennusten rakennusoikeus. Näin rakennetulle omakotitontille ei erillinen talousrakennus ole lainkaan ympäristöön sopiva, koska rakennuksissa on alun perin kadulta sisään ajettava autotalli ja kellarikerros. Lisäksi tonttien maastosuhteisiin talousrakennuksen rakentaminen ei sovi.

**YK** *Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue* käsittää MAP-kirkon tontin. Se on alkuperäisen asemakaavan yleisten rakennusten tontiksi määrittelemällä paikalla keskeisellä Betanankadun päätenäkymällä ja aukion varrella. Voimassaoleva asemakaava määrittelee korttelialueen asuin-liikerakennukseksi, mutta kaavamääräyksellä se on todettu "kirkkojen tai seurakuntatilojen rakennusalueeksi". Rakennus on omalle ajalleen tyypillinen laadukas, julkinen rakennus (1960-luvulta) eikä sen arkkitehtuurissa ole haettu ympäröivän asuntoalueen arkkitehtonisiin piirteisiin sopeutumista. Se on yksi niistä kerrostumista, jotka rikastuttavat alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennusta ei kuitenkaan ole merkitty suojelukohteeksi, koska sen säilymiselle ei ole nähtävissä uhkaa.

Kerrosluku on I ja rakennusoikeus määritelty tonttiteholuvulla  $e = 0,7$ . Asemakaavan sisältö vastaa olemassa olevan rakennuksen mukaista rakentamista. Tontin pinta-ala on  $2450 \text{ m}^2$  ja rakennusoikeus  $1716 \text{ k-m}^2$ , josta käytetty  $1440 \text{ k-m}^2$ .

**YS** *Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue* on Kallelankadun päiväkodin tontti. Alkuperäisessä asemakaavassa se on merkitty yleisiä rakennuksia varten varatuksi alueeksi. Tontilla on jäljellä vanha rakennus mahdollisesti ennen vuotta 1830. Tämä on määritelty kaavassa "sr" Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus,



jota ei saa purkaa". Rakennusala on nykyisen päiväkotirakennuksen kohdalla ja rakennusoikeus määräytyy tonttiteholuvun  $e = 0,4$  mukaan. YS-tonttiin on lisätty aiemmin kaavassa ollut Lastenpolun katualue. Tontin länsikulmasta Mäntykadulle johtava polun osa on liitetty tonttiin 5.-5 käytännössä rakennetun tilanteen mukaisesti. Korttelialueen pinta-ala on  $4710 \text{ m}^2$  ja rakennusoikeus  $1413 \text{ k-m}^2$ , josta käytetty  $1327 \text{ k-m}^2$ .

### **Puistot**

Mäntymäenaukio on alkuperäisessä asemaakaavassa "istutusalue tai puisto leikkikenttineen". Alue on rakennettu asemakaavan mukaan ja muutoksessa se on säilytetty ennallaan. Puistoon on merkitty määräyksenä puurivi, sillä alkuperäisen istutustavan säilyttäminen on merkityksellistä alueen arkkitehtonisen tilamuodostuksen kannalta. Turku Energian luonnoksesta antaman lausunnon mukaan puiston kulmalle on muodostettu rakennusala "sähkönjakelun muuntamo" varten. Erillistä muuntamokorttelialuetta ei ole muodostettu puistoon miljöön suojelusyiden takia. Rakennusala sallii nykyisenkaltaisen muuntamon säilyttämisen paikalla.

Sikaojanpuistoa on laajennettu niin, että rakentamaton koulukortteli 28 on muutettu puistoksi. Korttelia ei ole tarvittu Puropellon koulun laajennukseksi ja se on käytännössä osa yhtenäistä puistovyöhykettä. Vyöhykkeellä on merkittävä kaupunkikuvallinen asema vanhan tiukasti rakennetun kaupungin kaava-alueen ja 1940-luvulla kaupungin laajennusalueitten välillä. Puistovyöhyke on syntynyt muinaisen Sikaojan laaksoon. Puistoalueitten yhteinen pinta-ala on  $0,7477 \text{ ha}$  ja siinä laajennusta  $0,48 \text{ ha}$  (Y-korttelialueen koko  $3820 \text{ m}^2$ ).

### **Kadut**

Alueen katuverkko on muotoutunut alkuperäisen asemakaavan mukaisesti. Alkuperäisessä asemakaavassa Kupittaankadulla on istutusalue Mäntymäen kaupunginosan puolelle, mutta sitä ei ole voitu palauttaa, vaikka miljöön kannalta se olisi erittäin perusteltua, koska koko johtolinjat kulkevat juuri samalla kohtaa. Betanianskadulle on merkitty puurivi. Purokadun ja Kunnallissairaalan tien välillä oleva katualue on määritelty pyörätieksi. Se on nimetty nimistötoimikunnan 12.12.2000 § 70/00 esityksen mukaan Puropellonpoluksi - Bäckåkerstigen. Tämä pyörätieosuus liittyy vielä keskeneräiseen eteläisten kaupunginosien pyörätiereittiin keskustaan Teatterisillalle ja Humalistonkadun reitille.

Mäntykadulle ja Vyökadulle on hyväksytty uudet katu- ja liikennesuunnitelmat 21.10.2003.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavalla ei muodostu uutta tonttitarjontaa, mutta se selkeyttää alueen rakentamisen ohjausta ja tekee mahdolliseksi asuntoalan laajentamisen vai-pan sisällä myös niille osaketaloille, joissa on laajentaminen edellyttänyt poikkeamista kaavasta.

Turussa 5. päivänä helmikuuta 2004

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

## LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2003

Liite 3: Luonnospäätös 25.3.2003

Liite 4: Luonnoskartan pienennös