

MOORIANKUNNAS
Vuorovaikutusraportti

Diaarinumero: 2255-2021
Asemakaavatunnus: 15/2021

Asemakaavanmuutos

23.9.2024

Kaupunginosa:
Osoite:

Kurjenmäki
Kingelininkatu 2-6, Kunnallissairaalantie 14, Kurjenmäenkatu 3-7



Kuva 1. Ilmakuva kaavanmuutosalueesta. Alue on rajattu valkoisella viivalla. © Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
1.1 Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet	1
2 Aloituskokous viranomaisille	8
2.1 Tiivistelmä kaavan aloituskokouksen muistiosta	8
3. Rakennusvalvonnan lähettämät huomiot kaavoitukselle kaavan valmistelua varten	10
4. Työpalaveri Turun museokeskuksen kanssa ja museokeskuksen lausunto kaavanmuutosaloitteen viitesuunnitelmasta	10
5. Museokeskuksen lausunto asemakaavanmuutosluonnoksesta	11
6. Mielipide luonnoskäsittelyn jälkeen	11

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm. 3.12.2021 oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla.

Kaavanmuutoksen alkuvaiheen valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui yhteensä seitsemän mielipidekirjettä, joista kolme asukkailta, kaksi yhdistyksiltä sekä mielipiteet kaavoitusaloitteen tekijältä ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

1.1 Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Mielipide 1: Turku Energia Sähköverkot Oy

Suunnittelualueelle tulee varata tilaa useammille muuntamoyksiköille, mahdollisuuksien mukaan erillisinä puistomuuntamoina, jotta niiden toteuttaminen ei olisi suoraan sidoksissa talojen rakentamiseen.

Kurjenmäenkadulla on paljon TESV:n maakaapeleita (ja muutakin maan alaista tekniikkaa). Mikäli katu muutetaan pihakaduksi, pitää sen alueella jatkossakin sallia sähköjohtojen sijoittaminen. Korttelialueilla on oltava yleinen sähköjohtojen sijoittamisoikeus, jotta sähkönsyöttö voidaan toteuttaa järkevästi katualueita lähinnä olevien tonttien kautta niiden takana oleville tonteille.

Kaavoitus

Turku Energia on kaavan valmistelun aikana tarkastellut muuntamotarpeita suhteessa suunnitelmaan. Kahdelle muuntamolle on tarpeen varata paikka kerrostalokortteleihin. Kortteleissa ei ole mahdollisuuksia toteuttaa puistomuuntamoita vaan muuntamot sijoitetaan rakennuksiin.

Kadunrakennussuunnitelmien yhteydessä tarkastellaan putkien ja johtojen sijoittaminen katujen alle. Tontit pääsääntöisesti rajautuvat katualueisiin. Kaavan valmistelun aikana ei korttelin 8 tonttijaosta ole tietoa. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueella on sallittava tonttien kesken mm. yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien johtojen yhteisjärjestely. Toteutusvaiheessa tehdään tarvittavat rasitteet.

Mielipide 2: Turun luonnonsuojeluyhdistys ry

Turun luonnonsuojeluyhdistys esittää toiveen maisemallisen kaupunkiniityn perustamisesta Kaskentien Hesburgerin päädyssä aukeavalle nurmialueelle. Suuret lehtipuut tekevät paikasta viehättävän vaikka penkeillä istuskeluun. Pienimuotoinen viheralue on säästämisen arvoinen, etenkin jos Kupittaaan siirtolapuutarha ollaan menettämässä.

Suunnittelualan iäkkäitä lehtipuita on rakentamisen aikana kohdeltava varoen ja niitä on säästettävä mahdollisimman paljon.

Kaavoitus

Mielipiteen tarkoittama vihialue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (Kaskenpuisto). Suuret puut ovat vaikuttavia, mutta liikennemelun vuoksi aluetta ei voi suunnitella oleskelua varten. Kaavanmuutosehdotuksessa nurmialueen pohjoisosaa muutetaan osaksi Koy Turun Kurjenkulman korttelia, ks. Koy Turun Kurjenkulman mielipide (nro 7). Puiston kaakkoiskulmaa muotoillaan hieman mahdollistamaan parannuksia Kaskentien risteysliikennejärjestelyissä.

Kaavatyön aikana tehdyissä katusuunnitelmissa Kaskenpuistoon on suunniteltu nurmi- aluetta täydentäviä puu- ja pensasistutuksia. Kaikki neljä vuorijalavaa jalankulku- ja polkupyörätien reunalla tulevat säilymään korttelin laajennusalueen kohdalla.

10.8.2024 voimaan tulleen Turun yleiskaava 2029 mukaan Kupittaaan siirtolapuutarha varataan siirtolapuutarha- ja virkistyskäyttöön. Kaupunginhallituksen päätöksessä 22.4.2024 § 134 Kupittaaan siirtolapuutarhan kehittämissuunnitelman tavoitteista keskeisenä tavoitteena on lisätä siirtolapuutarhan toiminnallisuutta, avoimuutta ja yleistä virkistyskäyttöä samalla huomioiden alueen arvot ja viljelytoiminnan jatkuvuus.

Metsäverkostoeselvityksessä paikallisiksi yhteyksiksi todetuista Kaskenkadun itäreunan puuriveistä toinen pääosin häviää korttelialueiden 6 ja 7 kohdalla kun uudisrakennuksia rakennetaan. Asemakaavassa kuitenkin määrätään kortteleihin Kaskenkadun reunalle istutettavat alueet ja edellytetään rakennusten syvennysten kohdalle istuttamaan puita tai köynnöskasveja.

Puustokartoituksessa (Entti Oy) arvioitiin 11 puuta merkittäviksi, säästämisen arvoisiksi kaupunkikuvan ja kunnan perusteella. Kolme niistä sijaitsee olemassa olevien kerrostalojen pihapiirissä ja yksi niistä joudutaan kaatamaan pihakannen alle rakennettavan pysäköintirakennuksen vuoksi. Kahdeksan muuta sijaitsevat Kurjenmäkikotien ja TYKS:n sairaalakäytössä olevien rakennusten pihapiirissä. Uuden korttelin rakentamisen vuoksi nämä puut joudutaan kaatamaan.

Katusuunnitelmissa on esitetty uusia istutettavia puita yleisille alueille. Korttelialueiden viherrakentamista ohjaa asemakaavassa määrätty sinivihherkroon, joka ilmoittaa tontin pinta-alan ja viherrakentamisen suhdeluvun vähimmäisarvon. Vihertehokkuuden vaatimuksen toteuttamisella on merkittävä vaikutus viherympäristön laatuun.

Mielipide 3: Kupittaaan omakotiyhdistys ry

Kupittaaan ruotsalaistalot on rakennettu 1940-luvulla savipatjan päälle. Asukkaita on mietityttänyt tuleva rakentaminen, paaluttaminen, Citymarketin laajentaminen ja mahdollisen tunnelin rakentamisen vaikutus savimaaperän liikkeisiin ja talojen rakenteisiin (sokkelien halkeamisriski ja talojen kallistumisen riski). Vertailukohtana todetaan, että alueen ajoradalle ei ole suositeltu hidastetöyssyjä, jotta savipatjaan ei aiheutuisi ylimääräistä tärinää ja liikettä.

Asukasmäärän kasvu lisää liikennemääriä lähialueella. Mielipiteessä esitetään toive, että liikenne säilyy sujuvana, eikä lisää meluhaittaa aiheudu alueelle. Myös rakentamisen aikainen melu huolestuttaa alueen asukkaita.

Asukasmäärän kasvu lisää vihialueiden käyttöä ja niiden tarvetta. Mielipiteessä esitetään toive, että Kupittaaanpuisto ja siirtolapuutarha pysyvät vihialueina ja uusien talojen ympärille jätetään riittävästi vihialueita.

Kaavoitus

Sekä katujen että rakennusten rakentaminen Turun haastavaksi todetulla maaperällä tullaan huomioimaan suunnittelussa ja toteutuksessa niin, että vaikutukset kiinteistöihin jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Suunnitelman mukaisen uudisrakentamisen etäisyys lähimmistä ruotsalaistaloalueen tonteista on 130-145 metriä. Tärinän ennaltaehkäiseviä toimia ovat työmenetelmien valinta ja niiden suunnittelu sekä sellaisten teknisten ratkaisujen valinta, joilla edesautetaan haittavaikutusten ehkäisyä. Ennen rakennustöiden aloittamista suoritetaan tarvittavassa määrin kiinteistökatselmuksia, joiden lisäksi mahdollisia tärinävaikutuksia tullaan seuraamaan rakentamisen ajan.

Maankäytön tehostuminen lisää liikennettä. Liikennemäärän kasvu aiheutuu maankäytön ja liikenteen yleisestä kasvusta. Asemakaavan valmistelun yhteydessä laaditussa liikennemeluselvityksessä tarkasteltiin vaikutuksia myös ns. ruotsalaistaloalueelle. Asemakaavan toteuttamisen aiheuttaman liikennemelun vaikutuksia kaavan ulkopuolisilla alueilla verrattiin ennusteliikennemäärillä 2050 tilanteeseen, jossa kaava ei ole toteutunut (ei uusia rakennuksia, ei uusia katuja). Kaavan toteuttamisen myötä Kunnallissairaalantien ennusteliikennemäärissä ei tapahdu muutosta, joten myöskään melutilanne ei muutu lähimpänä Kunnallissairaalantietä sijaitsevien asuinrakennusten piha-alueilla verrattuna tilanteeseen, jossa kaavan ratkaisut eivät ole toteutuneet (0+ -tilanne). Nykytilanteeseen verrattuna melutason kasvu ns. Ruotsalaistaloalueen lähimpien asuinrakennusten piha-alueella on 1–2 dB. Rakennukset tulisivat olemaan melualueella myös tilanteessa, jossa kaava ei ole toteutunut. Ruotsalaistaloalueen melusuojausratkaisut on tarpeen tutkia ja määritellä kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.7. *Kaavan vaikutukset 5.7.6 Liikenne* on kuvattu asemakaavan vaikutuksia liikenteeseen ja kaava-alueen ulkopuolisiin liittymiin on ehdotettu muutoksia toimivuuden varmistamiseksi. Kaavatyön aikana tehdyissä katusuunnitelmissa muutetaan Citymarketin liittymää Kunnallissairaalantielle ja Moorianpolun liittymää Kaskentielle siten, että liikennejärjestelyt ovat sujuvia myös ennustetilanteessa.

Mooriankuntaan kaavaluonnoksessa suunniteltu uudisrakentaminen kohdistuu pääosin alueille, joilla on jo nykyisin rakentamista ja pysäköintialueita. Merkittävimmin maanvaraista pihaa ja nykyistä puustoa poistuu Kurjenmäkikotien ja vanhan asuntolarakennuksen tonteilta, kun aluetta hyödynnetään osin kaupan laajentumiseen ja osin uuteen tehokkaampaan asuntorakentamiseen. Korvaavaa viherrakentamista ohjaa asemakaavassa korttelialueille määrätty sinivihherkerroin, joka ilmoittaa tontin pinta-alan ja viherrakentamisen suhdeluvun vähimmäisarvon. Vihertehokkuuden vaatimuksen toteuttamisella on merkittävä vaikutus viherympäristön laatuun.

Uusien asukkaiden sijoittuminen lähelle olevia virkistys- ja urheilualueita on yhdyskuntarakenteen kannalta tavoiteltava ratkaisu. Mooriankuntaan asemakaava ei vaikuta Kupittaanpuiston maankäyttöratkaisuihin. 10.8.2024 voimaan tulleen Turun yleiskaava 2029 mukaan Kupittaan siirtolapuutarha varataan siirtolapuutarha- ja virkistyskäyttöön.

Mielipide 4: Asukas ns. ruotsalaistaloalueelta

Mielipiteessä todetaan, että rakentamisen vaikutus ruotsalaistaloalueeseen pitää selvittää ennen rakentamista / kaavoitusta. Savimalle perustetut rakennukset sen aikaisine rakennusmateriaaleineen eivät ole lujudeltaan ja kestävyydeltään tämän päivän vaatimusten mukaisia. Maan alle tehtävät uudet pysäköintitilat saattavat vaikuttaa omakotitalojen alla olevaan savipatjaan ja vanhojen talojen rakenteisiin.

Kauppojen lisääntyneen liikenteen todetaan aukio-olorajoitusten poistuttua vähentäneen ilta- ja yöaikaan alueen viihtyisyyttä. Samoin viitataan, että osalla pientaloalueen pihoista melutaso olisi jo nykytilanteessa yli sallitun. Mielipiteessä toivotaan kaavoittajan

ottavan huomioon kasvavan asukasmäärän, liikenteen lisäyksen, toimintojen aiheuttaman melun ja pysäköintipaikkojen lisääntyvän tarpeen. Tarvittaessa olisi pohdittava meluaitojen rakentamista. Ruotsalaistaloalueen kapeat kadut eivät tuo helpotusta pysäköintiin.

Liikennemäärän kasvun myötä todetaan pienhiukkasten määrän lisääntyvän. Mielipiteessä esitetään kysymys, pitäisikö kaavan toteutuksen ehtona olla olemassa olevien suojaviheralueiden istutusten lisääminen, jotta hiukkaspäästöjen kulkeutuminen estyisi Kupittaaan pientaloalueelle.

Pyydetään mahdollisuutta saada kaavaa koskevaa informaatiota ja etenemiseen liittyvää tietoa sähköpostiin ilman eri pyyntöä.

Kaavoitus

Asemakaavan vaikutus liikenteeseen, rakentamisen vaikutus maaperään ja ympäröiviin alueisiin sekä melun vaikutus ns. ruotsalaistaloalueelle, ks. vastine mielipiteeseen 3. Citymarketin Kunnalliskodinkadun puolelle suunnitellusta uudesta huoltopihasta mahdollisesti aiheutuvan meluntorjunnasta uuden korttelialueen suuntaan on kaavassa määräys: *Yöaikaiset enimmäisäänitasot (L/AFmax) ei saa ylittää 75 dB tasoa korttelin 8 Kunnalliskodinkadun puoleisilla julkisivuilla.*

Asemakaavoituksella ei tulla muuttamaan ympäröivien alueiden katuverkkoja tai niiden nykyistä pysäköintikäytäntöä. Pysäköinnille on suunniteltu tilaa vähintään voimassa olevan rakennusjärjestyksen minimimitoituksen verran. Citymarketille on alustavan suunnitelman mukaan rakennettavissa 30-40 % enemmän autopaikkoja kuin kaavan mitoitus edellyttää.

Ilmanlaadun merkitystä tarkastellaan osana kaavan vaikutusarvioita, joka perustuu liikennemääräennusteeseen. Liikennemääriä verrataan niitä vastaaviin vähimmäis- tai suositusetaisyyksiin liikenneväylästä asumiseen tai ilmanlaadulle herkkiin toimintoihin. Kunnallissairaalan tien liikennemäärä on ennustetilanteessa vuonna 2050 18 600 ajoneuvoa/vrk. Esimerkiksi HSY:n määrittelemä asuinrakennusten minimi-/suositusetaisyys on liikennemäärälle 10 000 – 20 000 ajoneuvoa/vrk 7/20 metriä (Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa 2015, ELY/HSY). Kunnallissairaalan tien reunalla olevien omakotitonttien etäisyys ajoradan reunaankin on yli 20 metriä eli täyttää suositusetaisyyden.

Liikennemäärän kasvu lisää päästöjen määrää, joskin kaupungin ympäristönsuojelun mukaan liikenteen päästöjen osalta pienhiukkasia merkittävämpi päästölähde ovat tyypin oksidit sekä liikenteen ilmaan nostattama katupöly. Kaupungin ympäristönsuojelun puolelta on todettu, että pienhiukkasten leviäminen ei valitettavasti esty viheralueiden istutuksia tiivistämällä, koska hiukkasten pienen koon vuoksi ne voivat kulkeutua ilmavirtojen mukana satojenkin kilometrien päähän. Katupölyn leviämisen ehkäisemiseen sen sijaan lisääistutuksilla saattaa ympäristönsuojelun mukaan olla vaikutuksia.

Kaavanmuutoksen vireilletuloilmoituksen saatekirjeessä kerrotaan, että kaupungin kaavoitus ei lähtökohtaisesti lähetä muuta hankkeeseen liittyvää materiaalia eikä tietoa kaavan edistymisestä. Osallisen tulee olla itse aktiivinen ja seurata kaavan kulkua olemalla yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitettuun kaavan valmistelijaan tai katsomalla hankkeen tietoja osoitteesta: www.turku.fi/kaavahaku.

Mielipide 5: Asukas ns. ruotsalaistaloalueelta

Uuden rakentamisen korkeus tulisi sovittaa vanhan Kurjenlinnan korkeuden mukaisesti ja säilyttää Kurjenlinnan keskeinen asema. Uusien talojen kerrosluku olisi rajattava 3-4 kerrokseen.

Liikennesuunnittelussa on rajoitettava ruuhkautumista. Kasvavan automäärän vuoksi uudet autopaidat on sijoitettava kellareihin tai maanalaisiin laitoksiin.

Viheralueisiin ja vehreyteen tulee erityisesti panostaa. Hulevesien viivyttäminen ja johtaminen on huomioitava ja selvitettävä kaavaa laajemmalla alueella.

Kaavoitus

Alueen rakentamisen tehostaminen kaupungin ja yksityisten maanomistajien ja -haltijoiden kaavalle asettamien tavoitteiden mukaisesti edellyttää mielipiteessä esitettyä suurempia kerroslukuja. Uudisrakentamisen korkeus on pääosin sovitettu Kurjenmäenkadun reunalle 1990-luvulla rakennettuihin kerrostaloihin ja vuonna 2020 valmistuneeseen kerrostaloon. Viimeksi mainitun korkeus taas on sovitettu 31.3.2018 voimaan tullessa asemakaavassa Kurjenlinnan suojeltuihin rakennuksiin. Kaskentietä ja Vähäheikkiläntieltä avautuviin näkyymiin, mistä vanha sairaalarakennus erottuu parhaiten, kaavalla ei ole vaikutusta. Alueen keskelle suunniteltua aukiota korostaa 12-kerroksinen asuintalo, mutta sen ja Kurjenlinnan suojeltujen rakennusten väliin on esitetty kuusikerroksista rakentamista, jolloin muita korkeampi rakennus ei vähennä vanhojen rakennusten merkitystä.

Uuden asumisen ja palvelujen edellyttämät autopaidat on suunnitelmassa pääosin sijoitettu pihakansien alle rakennettaviin korttelikohtaisiin autohalliin tai toriaukion alle rakennettavaan yhteiskäyttöiseen pysäköintihalliin.

Ramboll on tarkastellut autoliikenteen sujuvuutta vuoden 2040 aamu- ja iltahuipputunnin tilanteessa sekä laatinut toimivuustarkastelut lisäämällä nykyisiin liikennemääriin kaava-alueen liikennetuotos sekä muutokset katuverkkoon. Liikennemäärien ennustetaan kasvavan merkittävästi vuoteen 2040 mennessä. Liikenteen kasvu on erityisen suurta Kaskentien, Kunnallissairaalan ja Uudenmaantiellä Mooriankuntaan asemakaava-alueen ulkopuolisten liikenneverkollisten muutosten sekä koko seudun maankäytön kehittymisen aiheuttaman liikenteen vuoksi. Vuoden 2040 kasvaneilla liikennemäärillä liikenne jonoutuu hetkittäin iltahuipputunnin aikana erityisesti Kaskentien pohjoisen suunnasta sekä Kunnallissairaalan lännen suunnasta. Jonot pääsevät kuitenkin purkautumaan kohtuullisesti ja liittymien palveluluokat vaihtelevat erittäin hyvästä välttävään. Viikot liittymät ovat monesti palveluluokaltaan välttäviä liikennevalojen aiheuttaman viiveen vuoksi, vaikka liikenne toimituksin hyvin.

Kaava-alueen ulkopuolisiin liittymiin on ehdotettu muutoksia toimivuuden varmistamiseksi. Kaskentien, Kunnallissairaalan ja Kaskenkadun liittymään on esitetty nykyistä pidempi liikennevalojen kiertoaika, jonka lisäksi läntiselle liittymähaarelle on lisätty oma kääntymiskaista oikealle. Vähäheikkiläntien ja Kaskentien liittymässä kääntymiskaistoja lounaasta sekä idästä on pidennetty kiertoajan lisäksi. Kaava-alue ei aiheuta tätä muutostarvetta, vaan muutokset ovat tarpeellisia, mikäli liikennemäärät kasvavat seudullisen ennustemallin mukaisesti. Toimivuustarkasteluihin liittyviä kuvia on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.7. *Kaavan vaikutukset 5.7.6 Liikenne, Toimivuustarkastelut.*

Kaavatyön aikana on todettu putkien rajallisuus johtaa alueen hulevesiä Pihlajaniemeen ja edelleen Pitkäsalmeen. Kaavassa määrätään korttelialueen hulevesien osalta viivytystilavuuden vähimmäismäärä vettäläpäämistä pinta-alaa kohti. Viivytyksessä hidastaa hulevesien johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään sadetapahtumien aikana. Korttelialueiden hule- ja viher-suunnittelua ohjaa myös sinivihkeroin, jolla arvioidaan miten paljon tontin kasvillisuus, pinnat ja mahdolliset hulevesirakenteet viivyttävät hulevettä. Kortteli- tai tonttikohtaisessa siniviherkertoimen tarkastelussa ja asemakaavan valmistelun yhteydessä laadituissa katusuunnitelmissa kasvillisuudella on olennainen merkitys. Katusuunnitelmissa kaduille ja torille on suunniteltu viheralueita, jotka toimivat myös hulevesien viivytyksinä.

Mielipide 6: Asukas ns. ruotsalaistaloalueelta

Mielipiteessä otetaan esille metelöinti Citymarketin pysäköintialueella, joka koetaan erityisen häiritseväksi läheisillä asuinalueilla. Tyhjä ja hyvin valaistu alue houkuttaa nuorisoa kokoontumaan. Häiriötä koituu ilta- ja yöaikaan ajoneuvojen huudatuksista, musiikin soittamisesta kovaäänisesti sekä kaahailusta. Pahin metelöinti ajoittuu torstai-, perjantai- ja lauantai-iltoihin.

Mielipiteen liitteenä oleviin kuviin on merkitty pahimmaksi koettu ongelma-alue ja ratkaisu-ehdotus. Kunnallissairaalan tietä vasten toivotaan suunniteltavan muurimaista rakentamista, jotta kaupan pysäköintialueesta muodostuu rajatumpi. Lisäksi esitetään, että parkkialuetta tulisi jäsentää pienempiin osiin ja maanpäälliset osuudet sulkea liikenteeltä yön ajaksi. Alueen viihtyisyyttä ja yleisilmettä olisi kohennettava ylipäänsä.

Mielipiteessä esitetään, että K-ryhmän on otettava asiassa vastuu, koska metelöinti tapahtuu K-ryhmän hallinnoimalla alueella. Lisäksi todetaan ongelman ratkaisemisen oleva myös kaupungin edun mukaista. Aluetta ei tulisi jättää tyhjäksi pysäköintikentäksi.



Kaavoitus

Kupittaaan Citymarket on avoinna 24/7, joten pysäköintialueita ei voi sulkea liikenteeltä yön ajaksi. Keskon ja kauppiaan puolelta häiriöihin on puututtu lisäämällä valvontaa ilta- ja yöaikaan sekä sulkemalla kaupan pysäköintihalli perjantaista maanantaihin yöajaksi. Nuorten kokoontumisella ja kaahailulla ilmiönä on kuitenkin laajemmat sosiaaliset syyt ja tausta, joihin ainoastaan asemakaavoituksen keinoin on vaikea puuttua. Kokemus on osoittanut, että valvonnan lisääminen yhdellä alueella siirtää häiriötä tuottavan kaahailun ja metelöinnin muille vastaaville paikoille eri puolille kaupunkia.

Kaavan toteutuessa alueen muuttuminen jalankulkupainotteiseksi ja hoidetuksi kaupunkitilaksi uusine palveluineen ja asukkaineen tuo lisää sosiaalista kontrollia, yhteisesti jaetun paikan tuntua ja rajaa ajoreittejä, mikä vähentänee häiritsevää käyttäytymistä.

Nykyinen autopaikkatarjonta maantasossa on kaupan asiointiliikenteen kannalta olennainen asia ja sen vähentäminen on rajattu pois keinovalikoimasta. Kupittaaan siirtolapuutarhaan rajautuvia kaava-alueen osia ei tulla tällä asemakaavalla muuttamaan nykytilanteeseen nähden, eikä siten myöskään osoittamaan uudisrakentamista välittömästi puutarha-alueen viereen. Pysäköintialueen pienipiirteisemmän jäsentämisen mahdollisuuksia ja yleisilmeen parantamista voidaan tutkia toteutussuunnittelun yhteydessä.

Mielipide 7: Koy Turun Kurjenkulma

Koy:n tavoitteena on kaavanmuutoksen jälkeen jatkaa kiinteistön eteläpäätyyn rakennettavassa rakennuksessa Hesburgerin ravintolatoimintaa sekä harjoittaa hotellitoimintaa. Rakennukseen on tarkoitus sijoittaa myös asuntoja. Maantasoon sijoittuvat parkkipaikat ovat hotelli- ja ravintolatoiminnan kannalta välttämättömiä asiakaskäyttöön. Koy on suunnitellut rakennuksen eteläpuolelle, pääosin nykyisen puiston alueelle noin 15 autopaikkaa. Pysäköintipaikat on esitetty 1.12.2022 kaavatyöryhmässä käsitellyssä maisemasuunnitelmassa:



Koy esittää, että saisi ostaa kaupungilta kiinteistönsä eteläpuolella sijaitsevan, kuvassa esitetyn mukaisesti rajatun, määräalan kiinteistöstä 853-22-9903-0, jonka voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on puisto. Kaupan myötä määräala tulisi liittää Koy Turun Kurjenkulman kiinteistöön ja kaavan käyttötarkoitus muuttua siten, että Koy Turun Kurjenkulma pystyisi toteuttamaan alueelle tarvittavat pysäköintipaikat.

Kaavoitus

Kaavaehdotuksessa osa puistoalueesta on muutettu osaksi korttelialuetta ja käyttötarkoitus on pysäköimispaikka lyhytaikaiseen huolto-, palvelu-, asiointi- ja vieraspysäköintiin.

2 Aloituskokous viranomaisille

Aloituskokouksessa 1.2.2022 olivat läsnä kaupunkiympäristön kaavoituksen lisäksi tonttipalvelut, kaupunkirakentaminen ja ympäristönsuojelu sekä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta johtava palotarkastaja. Lisäksi edustettuina olivat Turun Vesihuolto Oy, Turku Energia Lämpö Oy ja Turku Energia Sähköverkot Oy.

2.1 Tiivistelmä kaavan aloituskokouksen muistiosta

Kaupunkiympäristö / hulevesiasiantuntija

Kaikki alueen hulevedet kulkevat putkessa Pihlajaniemen uudelle kaava-alueelle. Tulevaisuudessa alueen tiivistyessä ja sateiden lisääntyessä viivyttäviä pintoja tarvitaan mahdollisimman paljon. Pihakannet vaikeuttavat isojen puiden istuttamista. Siniviher-suunnittelu olisi hyvä liittää kaavoitukseen heti alkuvaiheessa. Kaavaan tullaan sisällyttämään hulevesien viivytysmääräys sekä vaatimus viherkertoimen täyttämisestä.

Alueella ei ole topografiaan liittyvää tulvariskiä, mutta alueella syntyvät hulevedet vaikuttavat viereisen ruotsalaistaloalueen tulvaherkkyyteen.

Kaupunkiympäristö / ympäristönsuojelu

Ilmastonmuutokseen varautumisen lisäksi on huomioitava luonnon monimuotoisuus. Kaupunkivihreän määrän lisäksi syytä panostaa laatuun. Esimerkiksi viherkattorakenteissa olisi hyvä suosia paikallista keto- ja niittyajajia.

Kaava-alueen rakentamisen on huomioitava viereisen Kurjenmäenpuiston luontoarvot. Yleiskaavoituksen yhteydessä laaditun metsäverkon analyysissä kaava-alueen reunalla on tunnistettu metsäverkon kannalta tärkeitä arvoja. Mikäli Kaskentien itäreunan puurivi kärsii kaavaratkaisusta, on tutkittava korvaavien istutusten paikkoja. Polttoaineen jakeluaseman vieressä sijainneesta jalopuumetsästä on säilynyt sen kohdalle rakennetun asuinkorttelin sisäpihalla muutamia isoja puita, joilla on suojellusta arvoa.

Alueelle voidaan olettaa sijaitsevan pilaantuneita maita. Nykyisen Citymarketin parkkipaikan kohdalla on sijainnut huoltoasema, jonka alueella voi sijaita torjunta-ainejäämiä. Lisäksi Citymarketissa on sattunut öljyonnettomuus 1998.

Asemakaavassa on huomioitava ilmanlaadun ja liikennemelun vaikutukset. Vilkkaasti liikennöityjen katujen varsilla rakennusten raitisilman sisäänotto on sijoitettava niiden ilmanlaadultaan 'puhtaalle' puolelle ja mahdollisimman korkealle.

Kaupunkiympäristö / maisema-arkkitehti

Suosittelavaa on, että uutta rakentamista sijoitettaisiin mahdollisimman paljon nykyisille pysäköintialueille ja säästetään viherympäristöä. Kaskenpuiston viheralue on ainoa kaava-alueella sijaitseva puistoalue.

Puustokartoitus / luontoselvitys on hyvä laatia koko kaava-alueelta. Kaskentien puurivit muodostavat pitkän ja näyttävän kokonaisuuden Turun yhden sisääntuloväylän varrella.

Niillä on merkitystä viihtyisän kävely-ympäristön kannalta. Kaskentien puut toimivat myös ekologisena yhteytenä.

Jalankulun viihtyisyyteen ja oleskelupaikkoihin on kiinnitettävä huomioita.

Kaupungin tavoittelemat viherkertoimet ovat asumiselle 0,8, palveluille 0,7 sekä liike- ja toimistotiloille 0,6. Rakentamisen suuri volyymi ja kansipihojen suuri määrä vaikeuttavat viherkertoimen toteutumista. Maanvarainen piha mahdollistaisi suureksi kasvavat puut.

Kaupunkiympäristö / kaupunkirakentaminen

Kaupunkirakentaminen evästi kiinnittämään erityistä huomiota hulevesiin, kevyen liikenteen reitteihin, liittymiseen nykyiseen katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan, vaihteittain toteutettavuuteen sekä esteettömyyteen.

Kaupunkiympäristö / tonttipalvelut

Maankäytösopimukset laaditaan kaavan lopullisten rakennusoikeuksien ja käyttötarkoitusten täsmennyttä.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Isojen rakennuskokonaisuuksien osalta tunnistettava jo kaavavaiheessa palotekniset haasteet ja rajoitukset. Palomuurit tonttien välillä on mahdollista jättää toteuttamatta, mikäli kiinteistö- tai rakennuskohtainen paloturvallisuus on ratkaistu muilla keinoin. Mahdollisen korkean rakentamisen paloturvallisuushaasteet on huomioitava.

Turun Vesihuolto Oy

Ruotsalaistalojen välissä kulkee nykyisin iso hulevesiputki. Uudisrakentamisen myötä hulevesiputkien ja vesijohtojen kapasiteetti ja riittävyys on tarkistettava. Hulevesien hallinta ja vesijohdon riittävyys on mietittävä suunnittelun yhteydessä tarkkaan.

Turun Energia Lämpö Oy

Kurjenmäenkadulla sijaitsee kaukolämpö ja -kylmälinjoja. Suunniteltu Citymarketin laajennus Kurjenmäkikoti 1:n kohdalle edellyttää siinä olevan kaukolämpölinjan purkamista. Kaukolämmön ja -kylmän uudet liittymät sekä putkien koko ja riittävyys tarkastellaan kaavan valmistuttua.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Alueella ei nykyisin sijaitse yhtään muuntamoita. Tarvittavien muuntamojen määrä tarkistetaan kaavoituksen yhteydessä. Sähköverkkojen runkolinjat sijaitsevat Kurjenmäenkadun alla.

Kaavoitus

Aloituskokouksessa viranomaisten antamat lähtötiedot ja esitetyt kannanotot on otettu suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan. Kaavaratkaisut on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5 *Asemakaavan kuvaus*. Esteettömyydestä huolehditaan rakennusten ja yleisten alueiden toteutussuunnittelussa. Kunnallisteknisten johtojen ja putkien vaatima tila suunnitellaan kadunrakennussuunnitelmien yhteydessä.

3. Rakennusvalvonnan lähettämät huomiot kaavoitukselle kaavan valmistelua varten

Rakennusvalvonta oli estynyt osallistumaan aloituskokoukseen 1.2.2022. Rakennusvalvontapäällikön viestissä esitettiin seuraavat huomiot.

Koska alueelle on määrä toteuttaa erilaisia asumisen muotoja, mukaan lukien välimuotoinen asuminen, voisi olla hyvä määrittellä kaavamerkinnoissa käyttötarkoitukset asuimuodoittain.

Eri asuimuodoille tulee varata riittävästi tilaa - esimerkiksi tehostetussa asumisessa tarvitaan yleisesti kaksi porrashuonetta.

Autopaikkavaatimusten osalta rakennusvalvontaa ja toteutussuunnittelua auttavat selkeät määräykset siitä, missä tilanteessa ja minkä tyyppiselle asumiselle autopaikkoja pitää rakentaa, mikäli on useampia vaihtoehtoja asuimuodoille.

Mikäli palvelutilojen rakentaminen on asuimuodon kantava ajatus, saattaisi palvelutilojen rakentamisen minimimäärän merkitseminen kaavaan olla perusteltua.

Kaavoitus

Kortteli 8 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös lähipalvelutiloja ja palveluasuntoja. Palveluasumisen muotoon ei tarkemmin oteta kantaa. Mikäli palveluasuminen ei toteudu, toteutetaan tilat tavanomaisina asuintiloina. Rakennusalan koko on suunniteltu suuremmaksi kuin viitesuunnitelman rakennukset ja arvioitu kerrosalamäärä. Kaavaehdotuksessa on autopaikkamitoitus erikseen tavanomaiselle asumiselle ja erityisasumiselle.

4. Työpalaveri Turun museokeskuksen kanssa ja museokeskuksen lausunto kaavanmuutosaloitteen viitesuunnitelmasta

Turun museokeskuksen kanssa järjestettiin 2.5.2022 erillinen palaveri, jolla korvattiin kaavan aloitusvaiheen viranomaispalaverista pois jääminen. Kokoukseen osallistuivat museokeskuksen lisäksi kaavoituksen edustajat sekä alueen suunnittelusta ja asemakaavan laadinnasta vastaavat konsultit.

Kaavoitus esitteli kaupungin omistaman Kurjenmäkikodin alueen kehittämistavoitteita. Kaupungin tavoittelemien välimuotoisen asumisen toteuttaminen edellyttäisi nykyisen Kurjenmäkikoti 1 ja 2 sekä vanhan kunnalliskodin henkilökunnan asuntolarakennuksen purkamista. Nykyisiin rakennuksiin tavoitellun asumiskonseptin toteuttaminen olisi erittäin hankalaa. Myös vanhassa asuntolarakennuksessa olevat TYKSin toiminnot siirtyvät uuteen psykiatriseen sairaalaan. Kurjenmäkikodin asukkailla turvataan katkeamaton hoito uudessa, tulevassa tehostetun palveluasumisen yksikössä.

Museo on epähuomiossa jättänyt reagoimatta kohteeseen yleiskaavavaiheessa. Museo näkee tässä kohtaa, että 50-luvun ja 80-90 -luvun taitteen rakennuksilla on kulttuurihistoriallista merkitystä, vaikka näistä ei ole erikseen kirjausta yleiskaavassa. Sovittiin, että museokeskus antaa mielipiteen viitesuunnitelman pohjalta ennen kaavan luonnoskäsittelyä ja että kaavoitus teettää rakennushistoriaselvityksen.

Tutkittuaan kaavanmuutosaloitteen viitesuunnitelmaa museo toteaa 24.5.2022 päivätyssä lausunnossaan, että asemakaavan valmistelussa kunnalliskodin entinen henkilökunnan asuinrakennus sekä Kurjenmäkikotien rakennukset tulee huomioida arvokaina rakennetun ympäristön kohteina. 1950-luvun rakennuksella on merkitystä osana Kurjenmäen sairaala-alueen kokonaisuutta. Lisäksi se rajaa taakseen uudemmat Kurjenmäkikoti 1 ja 2 rakennukset ja toimii siten myös yhtenä osana luomassa suojaisaa

sisäpihaa takana oleville rakennuksille. Kurjenmäkikoti 1 ja 2 rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo perustuu niiden merkitykseen hoivatyön uuden ajattelumallin ja toteutuksen eli kodinomaisen hoivakodin pioneereina. Museokeskus myös huomauttaa, että purkaminen kasvattaa hiilijalanjälkeä eikä siten ole museokeskuksen käsityksen mukaan kaupungin ilmastosuunnitelman tavoitteiden mukaista.

5. Museokeskuksen lausunto asemakaavanmuutosluonnoksesta

Turun museokeskus kertoo lausunnossaan vuosina 1989 ja 1991 valmistuneiden Kurjenmäkikoti 1 ja 2 sekä 1950-luvulla valmistuneen entisen kunnalliskodin henkilökunnan asuntolan arvot. Kaikki Kunnallissairaalan pihapiirin rakennukset sijaitsevat puistomaisessa, vihreässä ympäristössä. Alkuperäiset maastomuodot on rakentamisesta huolimatta säilytetty. Asemakaavaluonnoksessa esitetty alueen uudisrakentaminen häivyttää uusien rakennusten myötä myös alueen vehreyden ja avaruuden.

Lausunnossaan Mooriankuntaan 9.12.2022 päiväystä asemakaavanmuutosluonnoksesta museokeskus edelleen katsoo kunnalliskodin entisellä asuntolalla ja Kurjenmäkikotien rakennuksilla olevan kulttuurihistoriallista merkitystä, jonka vuoksi niitä ei tule purkaa eikä niiden paikalle tule osoittaa uudisrakentamista nyt esitetyllä tavalla. Suunniteltu alueen tiivis ja korkea uudisrakentaminen häivyttää myös alueen nykyisen puistomaisuuden, sen vehreyden ja avaruuden.

Lisäksi museo tuo edelleen esille sen, että isojen rakennusten purkaminen kasvattaa hiilijalanjälkeä eikä edistä museokeskuksen käsityksen mukaan Turun kaupungin kestävä kehityksen ja ilmastosuunnitelman tavoitteita. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee myös tuoda selkeästi esille vanhan rakennuskannan purkamisen vaikutus ja laskea sen hiilijalanjälki osana uudisrakentamisen päästöjä.

Kaavoitus

Rakentamisen kielteistä ilmastovaikutusten painoarvoa voidaan arvioida myös sitä hyötyä vasten, mikä yhdyskuntarakenteen kehittämällä halutaan saavuttaa. Ilmastovaikutuksia arvioitiin käyttämällä Turun kaupungin Canemure-osahankkeen tuottamaa laadullista arviointityökalua, yhteenveto kaavaselostuksen kohdassa *5.7 Kaavan vaikutukset 5.7.10 Ilmastovaikutukset*. Selvitettäväksi jäivät kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot purkavan uudisrakentamisen ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei ole käytettävissä ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

6. Mieliopide luonnoskäsittelyn jälkeen

Mielipiteen antaja oli lukenut lehdestä, että Kurjenmäkikodin rakennukset purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin kerrostaloja. Mielipiteen antaja on vuosien aikana käynyt Kurjenmäkikodissa tervehtimässä asukkaita. Hoitokodin sijainti on vierailijoiden kannalta erittäin sopiva, koska auton voi jättää Citymarketin parkkipaikalle ja yhdistää kaupparesuun. Kurjenmäkikotien sisäpiha on suojainen ja miellyttävä oleskelutila kesäaikaan. Nykyään on vallalla ajatus kestävästä kehityksestä, joten korjauskelpoisia rakennuksia ei pidä mielipiteen antajan mukaan purkaa, vaan korjata.

Lehdessä 9.2.2023 kerrottiin asuntokaupan hiljentymisestä kolmen viimeisen kuukauden aikana. Mielipiteen antaja ajattelee, että asuntoja on viime vuosina rakennettu sellaisella vauhdilla, että asukkaita ei riitä kaikkiin.

Mielipiteen antaja toivoo, että Turkuun suunniteltaisiin uusia puistoja ja aukioita. Myös kesätorin avaamista suurimpiin asuntolähiöihin voisi suunnitella.

Kaavoitus

Kurjenmäkikoti 1 ja 2 eivät vastaa enää toiminnallisesti nykyvaatimuksia. Kaupungin tavoittelemaa välimuotoisen asumisen konseptia olisi erittäin hankala toteuttaa nykyisiin rakennuksiin. Välimuotoinen asuminen on asumismuoto, jossa korostuvat itsenäinen asuminen, yhteinen toiminta, esteettömyys sekä sijainti palvelujen lähellä. Välimuotoinen asuminen sijoittuu tavallisen asumisen ja palvelusasumisen väliin. Kurjenmäkikoti 1 ja 2:n purkamisen edellytyksenä on toteuttaa korvaavia tehostetun palveluasumisen tiloja toisaalle. Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti 21.6.2021 § 46 hyväksyessään Kurjenmäkikotien korvaavien tilojen tarveselvityksen, että korvaavien tilojen suunnittelussa huomioidaan asukkaille viihtyisän piha- ja ulkoilualueen toteuttaminen.

Mooriankuntaan kaavassa tullaan välimuotoisen asumisen yhteyteen toteuttamaan viihtyisä aukio sekä autopaikkoja vierailijoille.