

SIRKKALANKATU Selostus

Diarinumero: 2407-2023
Asemakaavatunnus: 7/2023

Asemakaavanmuutos

28.8.2023

Muutettu 10.10.2023 (muist.)

Kaupunginosa: I (1)

Osoite: Joukahaisenkatu, Lemminkäisenkatu, Sirkkalankatu



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.3 Maanomistus.....	6
3.1.4 Liikenne.....	6
3.1.5 Tekninen huolto.....	7
3.1.6 Ympäristön häiriötekijät	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Yleiskaava.....	7
3.2.2 Asemakaava	8
3.2.3 Rakennusjärjestys	9
3.2.4 Pohjakartta	9
3.2.5 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset	9
3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	9
3.3 Maanhankinta.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2 Osalliset	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	10
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	11
4.4.1 Käynnistäminen.....	11
4.4.2 Vireille tulo.....	11
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	11
4.4.4 Lausunnot	14
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	17
4.4.6 Muistutuksen perusteella kaavamutosehdotukseen tehty muutos.....	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	18
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset ja kaavamerkinnot.....	18
5.4 Kaavan vaikutukset	18
5.4.1 Yleistä	18
5.4.2 Rakennettu ympäristö.....	18
5.4.3 Liikenne.....	20
5.4.4 Ilmastovaikutukset.....	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	21

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä elokuuta 2023 päivättyä ja 10.10.2023 muistutuksen perusteella muutettua asemakaavanmuutuskarttaa **Sirkkalankatu (7/2023)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	001 I	I
Korttelit:	36 (osa) ja 37 (osa)	36 (del) och 37 (del)
Kadut:	Joukahaisenkatu (osa)	Joukahainengatan (del)
	Lemminkäisenkatu (osa)	Lemminkäinengatan (del)
	Sirkkalankatu (osa)	Sirkkalagatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kadut:	Joukahaisenkatu (osa)	Joukahainengatan (del)
	Lemminkäisenkatu (osa)	Lemminkäinengatan (del)
	Sirkkalankatu (osa)	Sirkkalagatan (del)

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](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle eli osille tonteista 853-1-36-6, 853-1-36-7 ja 853-1-37-4 sekä Sirkkalankadulle välillä Lemminkäisenkatu – Joukahaisenkatu, Lemminkäisenkadulle välillä Sirkkalankatu – Kiinamyllynkatu ja Joukahaisenkadulle välillä Sirkkalankatu – Tykistökatu.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.5.2023, korj. 28.8.2023
2. Asemakaavakartta 28.8.2023, muutettu 10.10.2023 (muist.)
3. Tilastolomake 28.8.2023
4. Lemminkäisenkadun-Sirkkalankadun-Kiinamyllynkadun yleissuunnitelma 28.9.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	30.5.2023 § 195
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	14.6.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	17.6.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	4.9.–3.10.2023
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	--
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa on tavoitteena leventää Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun katualueita, jotta joukkoliikenteen runkolinjaston tasauspysäkit voidaan sijoittaa Sirkkalankadulle. Joukahaisenkadun katualueella on tavoitteena mahdollistaa myös joukkoliikenteen laatukäytävä.

Tavoitteena on, että asemakaavanmuutos on lautakunnan hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2023 aikana.

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy Lemminkäisenkadun, Joukahaisenkadun ja Sirkkalankadun katualueiden osien lisäksi Sirkkalankadun puoleinen reuna-alue korttelin 36 tonteista 6 ja 7. Korttelin 37 tontista 4 kaavamuutosalueeseen kuuluu sekä Sirkkalankadun että Joukahaisenkadun puoleinen reuna. Nuo tonttien osat muutetaan kaavamuutoksessa katualueeksi. Uutta katualuetta muodostuu yhteensä 2161 m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Yhtä aikaa kaavaehdotuksen valmistelun kanssa on valmisteltu Lemminkäisenkadun-Sirkkalankadun-Kiinamylynkadun yleissuunnitelma ja hankesuunnitelma. 23.8.2023 pidettiin Sirkkalankadun-Lemminkäisenkadun katusuunnittelun aloituskokous.

Kaavamuutoksen aikataulu pohjautuu tarpeeseen saada tehtyä katusuunnittelu 2023 loppuun mennessä ja rakennettua kadut pääosin vuonna 2024, jotta tasauspysäkit ovat valmiit runkolinjaston aloittaessa 1.7.2025.

Yhtä aikaa kaavamuutoksen valmistelun kanssa valmistellaan tonttijaot tonteille I-36-6, I-36-7 ja I-37-4.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on Turun keskustan ruutukaava-alueen reuna-alueita. Kaava-alue sijaitsee Turun Tiedepuiston alueella ja toimii porttina Tiedepuiston Itäharjun laajennusalueelle. Ympäröivissä kortteleissa on huomattavan paljon työpaikkoja.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu Kiinamylynkadun, Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun katualueita sekä kolmen katujen äärellä olevan tontin reuna-alueita. Lemminkäisenkadulla maanpinta laskee mentäessä kohti Aurajokea.

Villa Medican tontista 853-1-36-6 kaavamuutosalueeseen kuuluu suurin osa tontin sisäisestä kävely-yhteydestä pysäköintialueelta kahdelle kadun puoleiselle sisäänkäynnille ja kivetty jalankulkuyhteys kadulta pääsisäänkäynnille. Myös tontin viheraluetta kuuluu kaava-alueeseen. Viheralueella on kolme puuta.

Psykiatrisen sairaalan tontista 853-1-36-7 kaavamuutosalueeseen kuuluu viheraluetta, jossa kadun äärellä kasvavaa neljä puuta.

Dentalian eli hammaslääketieteellisen tontista 853-1-37-4 kaavamuutosalueeseen kuuluu yli puolet Joukahaisenkadun varren leveästä istutusalueesta puineen. Sirkkalankadun varrella kaavamuutosalueeseen kuuluu viheraluetta ja pysäköintialuetta. Lisäksi Dentalian poistumistieporras, tuloilmayksikkö ja ilmastointikanavat sijoittuvat osittain kaavamuutosalueelle.

Suunnittelualan pinta-ala on 0,9757 ha.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen kaupunkirakenne on hajanainen ja muutoksien kohteena. Psykiatrisen sairaalan 1. vaihetta rakennetaan Kiinamylynkadun äärellä ja muu osa tontista on työmaa-alueita. Joukahaisenkadun itäpuolelle rakennetaan asuinkerrostalokokonaisuutta.

Kaavamuutosalueen äärellä korttelin 36 tontilla 6 sijaitsee suojeltu Villa Medican rakennus, joka on alun perin rakennettu vuonna 1897 tuolloiselle kasarmitontille kouluksi varuskunnan lapsille. Kadun toisella puolella korttelin 37 tontilla 4 sijaitsee Hammaslääketieteen laitoksen vuonna 1965 valmistunut rakennus Dentalia.

Museon edustaja on katualueiden hankesuunnittelun yhteydessä todennut, että hankealueella ei ole tarvetta arkeologisille kaivauksille.

3.1.3 Maanomistus

Korttelin 36 tontin 7 omistaa Turun kaupunki ja se on vuokrattu Varhalle Psykiatrisen sairaalan rakentamista varten. Vuokra-aika jatkuu vuoden 2067 loppuun asti. Saman korttelin tontti 6 on yksityisessä omistuksessa. Korttelin 37 tontin 4 omistaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy.

Suunnittelualueesta 0,1641 ha (17 %) on yksityisessä omistuksessa ja 0,8116 ha (83 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.4 Liikenne

Alueella on paljon polkupyörä- ja sähköpotkulautaliikennettä ja siellä kulkee tärkeitä

paikallisliikenteen bussilinjoja. Sirkkalankadulla on kaksi joukkoliikenteen bussipysäkkiä sekä tonttiliittymät Villa Medican ja Dentalian tonteille. Joukahaisenkadun itäreunalla ja Lemminkäisenkadun länsireunalla on jalkakäytävä ja pyörätie rinnakkain. Nykyisin alueella on liian vähän pysäköintitilaa polkupyörille ja sähköpotkulaudoille.

3.1.5 Tekninen huolto

Lemminkäisenkadulla ja Joukahaisenkadulla on kaukolämpö ja -jäähdytysputkia. Sirkkalankadulla on 600 mm päävesijohto. Lisäksi kaduilla on hulevesiputkia. Kaavamuutosalueella on myös sähkökaapeleita ja jakokaappi, Turun kaupungin ja yliopiston kaapeleita sekä hylättyjä kaasujohtoja.

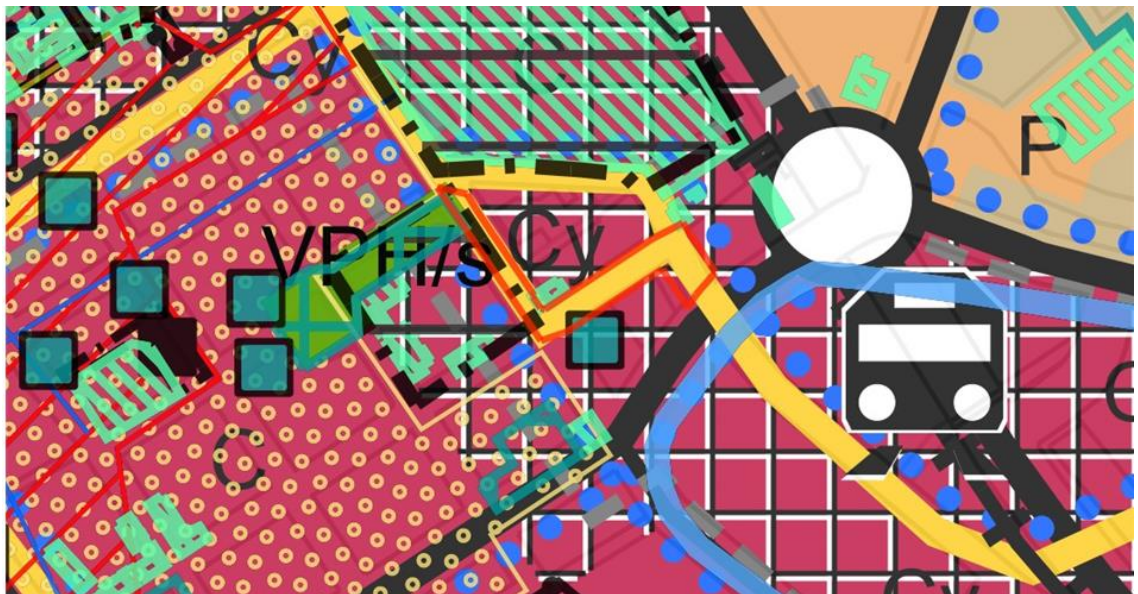
3.1.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueen ympärillä olevilla korttelialueilla on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Suurin osa kohteista on sellaisia, joista ei ole tutkimustuloksia, joten ei tiedetä, ovatko ne pilaantuneita ja voisiko mahdollinen pilaantuminen jatkua katualueelle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa kortteli 36 on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, kun taas kortteli 37 on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta.



Kuva 2. Ote Yleiskaava 2029 ehdotuksesta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaava 2029 ehdotuksen 13.2.2023 § 27. Kaava ei ole lainvoimainen, koska hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

Yleiskaava 2029 ehdotuksessa 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.

Keskustatoimintojen alueita C ja Cy koskevia yleismääräyksiä ovat mm.:

- 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.
- 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.

Kaava-alue 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 mukaan kaavamuutosalueeseen kuuluvat osat Lemminkäisenkatua, Joukahaisenkatua ja Sirkkalankatua ovat osa joukkoliikenteen laatukäytävää. Lemminkäisenkatu ja Joukahaisenkatu kuuluvat pyöräilyn pääverkostoon.

Villa Medica on merkitty Yleiskaava 2029 ehdotukseen arvokkaaksi rakennukseksi. Kohteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Kohde on osoitettu asemakaavalla säilytettäväksi. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

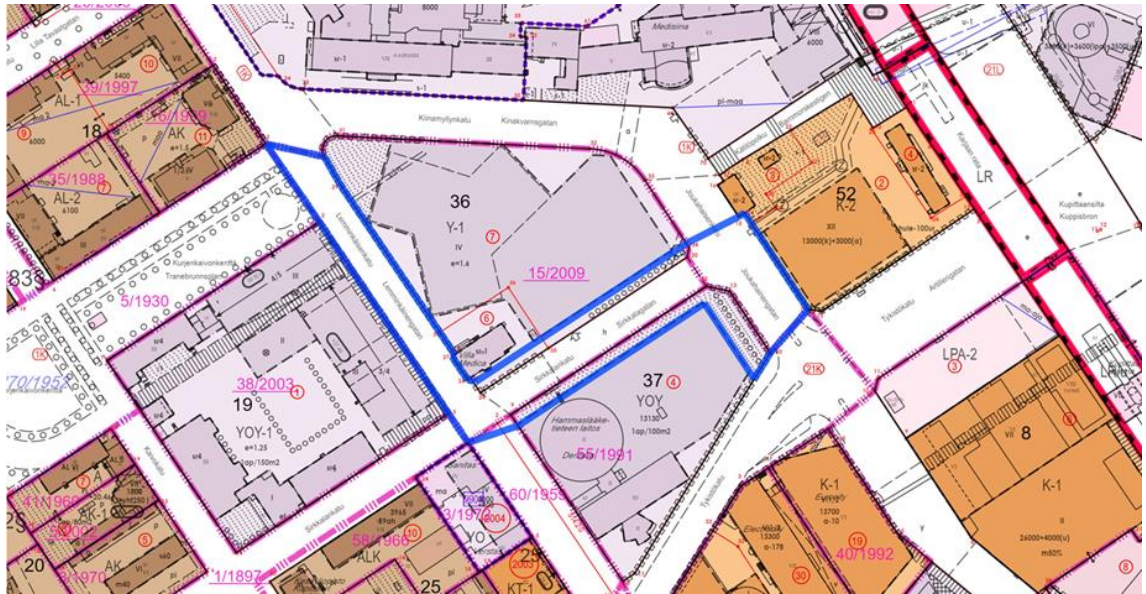
Dentalia on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- ja kyläkuvallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön kohteen ominaispiirteet tulee säilyttää. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Kohdekuvauksen mukaan Jorma Järven suunnittelema Turun yliopiston hammaslääketieteen laitos Dentalia vuodelta 1965 on laitosarkkitehtuurin merkkiteos.

3.2.2 Asemakaava

Sirkkalankadulla ja Lemminkäisenkadulla on voimassa asemakaava 15/2009, joka on tullut voimaan 30.4.2011, ja Joukahaisenkadulla on voimassa asemakaava 34/2013, joka on tullut voimaan 1.8.2015. Lemminkäisenkadun katualueen keskimääräinen leveys kaava-alueella on hieman yli 19 m, Sirkkalankadun n. 17,5 m ja Joukahaisenkadun lähes 28 m.

Asemakaavamuutosalueen korttelissa 36 on voimassa asemakaava 15/2009, joka on tullut voimaan 30.4.2011, ja korttelissa 37 asemakaava 55/1991, joka on tullut voimaan 24.4.1993.

Ajantasa-asemakaavassa korttelin 36 tontit ovat yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Tonttitehokkuus on 1,6, joten tontin 7 rakennusoikeus on n. 20 000 k-m². Rakennukset saavat olla korkeintaan nelikerroksisia. Villa Medica on suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena. Kortteli 37 on korkeakoulutoimintoja palvelevien rakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 13130 k-m².



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 11.8.2023.

3.2.5 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Yhtä aikaa kaavamuutoksen valmistelun kanssa valmistellaan tonttijaot tonteille I-36-6, I-36-7 ja I-37-4. Täten tonttijaot ja tuleva kaava vastaavat toisiaan eikä tonteille tule rakennuskieltoa.

3.2.6 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Korttelin 36 tontille 7 on rakentumassa Psykiatrisen sairaalan 1. vaihe, jolle on myönnetty poikkeamispäätös vuonna 2020 ja rakennuslupa vuonna 2021. Samalle tontille on vireillä Kiinamyllynkadun asemakaavamuuotos, jonka tavoitteena on mm. mahdollistaa Psykiatrisen sairaalan 2. vaiheen uudisrakentaminen.

Lemminkäisenkadun, Kiinamyllynkadun ja Sirkkalankadun yleissuunnitelman pohjalta on valmisteilla hankesuunnitelma. Katualueiden hankesuunnitelman teon yhteydessä suunnittelijat ovat olleet yhteydessä Museokeskuksen edustajaan 1.2.2023. Museokeskus on hyväksynyt Villa Medican edustan portaiden lyhentämisen. Museokeskus on myös korostanut Sirkkalankadun tulevien pysäkkikatosten sovittamista ympäristöön erityisesti Villa Medican edustalla. Museovirasto on puolestaan hyväksynyt Dentalian poistumistieportaiden kääntämisen pois katualueelta.

3.3 Maanhankinta

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan määräalojen kauppakirja tarvittavien kaavassa muodostuvien katualueiden toteuttamiseksi. Kauppakirjassa sovietaan lisäksi katualueelle jäävien laitteiden ja esineiden siirtokorvauksista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin aloitteesta, jotta joukkoliikenteen runkobussijärjestelmä saadaan toteutettua aiempien päätösten mukaisesti.

Kaavamuutoksen perusteena on pormestariohjelman (Kv 23.8.2021 § 180) kirjaus: Toteutamme muutosta kulkutapajakaumaan toteuttamalla pyöräteitä, lisäämällä kävelyn houkuttelevuutta ja aloittamalla runkobussijärjestelmän toteutuksen. Turun kaupunginvaltuusto päätti 21.9.2020 § 150, että bussien runkolinjasto otetaan käyttöön 1.7.2025.

Lisäksi kaavamuutoksella toteutetaan kaupunginvaltuuston 14.5.2018 § 91 päättämiä Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen suunnittelua ja toteuttamista ohjaavia periaatteita.

Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 356 hyväksyä raitiotien yleissuunnitelman ja siirtymisestä Satama-Varissuo raitiotien toteutussuunnitteluvaiheeseen. Toteutussuunnittelun aikana kaupunki laatii asemakaavoitusohjelman mukaisesti raitiotien edellyttämät asemakaavanmuutokset.

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 osalliseksi 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: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Konsernihallinto sekä Kaupunkiympäristön kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Vireillä olevasta Kiinamylynkadun asemakaavanmuutoksesta (14/2018, 10146-2018) erotetaan omaksi asemakaavakseen Sirkkalankadun, Joukahaisenkadun ja Lemminkäisenkadun katualueita sekä niiden äärellä olevien tonttien 36-6, 36-7 ja 37-4 osia. Tässä kaavamuutoksessa tavoitteena on liittää nämä tontinosat katualueisiin, jotta joukkoliikenteen runkolinjaston tasauspysäkit voidaan sijoittaa Sirkkalankadulle. Joukahaisenkadun katualuetta on tarkoitus leventää paitsi runkolinjastoa myös joukkoliikenteen laatukäytävää varten.

Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan Lemminkäisenkadun, Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun luonnetta ja mitoitusta kävelijä- ja pyöräilijäystävällisen katutilan aikaansaamiseksi. Tutkitaan joukkoliikenteen runkolinjaston tasauspysäkkien sijoittamista Sirkkalankadulle ja raitiotien mahdollistamista Joukahaisenkadulla. Kaduille osoitetaan riittävä tilavaraus raitiotielle ja muille kulkutavoille. Tavoitteena on myös vaalia rakennetun kulttuuriympäristön arvoja aluetta uudistettaessa.

Tavoitteena on, että asemakaavanmuutos on lautakunnan hyväksymiskäsittelyssä

vuoden 2023 aikana.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 30.5.2023 § 195.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.6.2023. Ilmoitus vireilletulosta sekä 22.5.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 14.6.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 7.8.2023 mennessä. Näitä saatiin 4 kappaletta.

Mielipide 1, Aura Rakennus Oy, Villa Medica, Sirkkalankatu 1a:

Villa Medica toimii yhtiömme Aura Rakennus Oy:n konttorina. Olemme remontoineet suojeltavan kohteen viranomaisten vaatimusten mukaan. Kiinteistökaupan teimme Turun kaupungin kanssa ja meillä ei silloin ollut tiedossa nyt käsillä oleva kaavoitusaie.

Heikennyksiä nyt olevaan tilanteeseen emme voi hyväksyä, vaikka esittätkin että rakennuslupa pihalle on väliaikainen. Luvan haun yhteydessä sovimme, että tontilla tehtävät järjestelyt eivät kuitenkaan lopulta vähennä pinta-alaa ja saamme saman toiminnallisuuden järjestettyä.

Kaupunkiympäristön vastine:

Rakennustarkastajan päätöksellä 18.12.2019 § 1261 Villa Medican tontille on myönnetty tilapäinen rakennuslupa pihajärjestelymuutoksille (tontille kulku, autopaikat, jätehuolto, polkupyöräpaikat ja muut vastaavat muutokset).

Päätöksen lisäselvityksissä on mainittu, että tontti on osa Kiinamyllynkadun asemakaavamuutoksen aluetta ja osa Turun Tiedepuiston tulevaisuuskuvan aluetta, jolle on osoitettu suuria muutoksia. On myös mainittu, että katualueisiin kohdistuu uusia liikenteellisiä tarpeita. Edellä mainittujen asioiden takia lupa myönnettiin rakennuksen ulkopuolisten muutosten osalta 5 vuoden tilapäisenä rakennuslupana, jottei hanke tuottaisi haittaa kaavoitukselle, kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätökseen listatussa poikkeuksissa on todettu mm., että autopaikkojen lukumäärä ylittää asemakaavan mukaisen paikkamäärän, joka on määritelty koko korttelialueelle, ja että kyseessä on tilapäinen paikoitusalue viideksi vuodeksi. Lisäksi polkupyörille ei ole osoitettu asemakaavan edellyttämiä säältä suojattuja pyöräpaikkoja ja liittymä on rakennettu liittymäkieltoalueelle, mikä myös on tilapäinen järjestely viideksi vuodeksi.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelialueelle Y-1 saa sijoittaa enintään 100 autopaikkaa. Villa Medican nykyiselle tontille saa voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa korkeintaan 11 autopaikkaa, kun korttelialueelle sallittu autopaikkamäärä jaetaan tonttien koon suhteessa. Piha-alueelle on sallittu sijoittaa enemmän autopaikkoja vain tilapäisesti, jotta ne eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Mielipide 2, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenteen vastuualue:

ELY-keskus vastaa toimialueellaan joukkoliikenteen toimivaltaisena viranomaisena seutuliikenteen järjestämisestä erityisten syiden toteutuessa. Kupittaan katuverkolla pysähtyvät nykyisin Paimion ja Paraisten pikavuorot, joista Paimion vuorot ovat siirty-mässä Föille. Alueelle liikennöi mahdollisesti myös markkinaehtoisia kaukoliikenteen toimijoita.

Kauko- ja seutuliikenteen tarpeet pysähtymiselle Kupittaan alueella on hyvä huomioida asemakaavamuutoksen vaikutuksia selvitetäessä.

Kaupunkiympäristön vastine:

Sirkkalankadun pysäkit on suunniteltu Fölin käyttöön. Suunnitelmaa uusista kaukoliikenteen pysäkeistä ei tällä hetkellä ole, mutta Tykistökadulle ja Joukahaisenkadulle on mahdollista järjestää pysäkit kaukoliikenteen ja markkinaehtoisien liikenteen käyttöön.

Mielipide 3, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Sirkkalankatu 2a ja Sirkkalankatu 1b:

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n (SYK) omistaa kiinteistöt 853-1-37-4 ja 853-1-19-1. Ensin mainittu on osittain kaava-alueella ja toinen kaava-alueen vieressä.

Tontin 37-4 pienentäminen haastaa kiinteistön kehittämisen ja kiinteistöön liittyvän liikennöinnin. Se vaikeuttaa myös pysäköinnin järjestämistä tontilla. SYK edellyttää, että katualueiden laajuus minimoidaan ja että tontin 4 osalla selvitetään pysäköinnin järjestämisen helpottamiseksi autopaikkavaatimuksen pienentämistä. Tontin 37-4 rakennusalueen raja pitää pysyä Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun tulevan katualueen rajassa, jossa kiinteistöä voidaan kaupunkikuvallisesti kestävästi toteuttaa.

Esitetty asemakaavan muutos edellyttää nykyisen poistumistieportaan siirtoa ja muutoksia, raitisilmayksikön ja siihen liittyvän maanalaisen kanaviston siirtoa. Sekä portaan että kanaviston siirto aiheuttaa myös muutoksia rakennuksen ulkoseinillä ja sisällä muuttuvien kulku- ja IV-reittien vuoksi. Mikäli siirrot joudutaan tekemään, SYK edellyttää, että kaupunki korvaa aiheutuneet kustannukset.

Tonttipinta-alan pieneneminen haastaa toiminnan tarvitseman liikenteellisen logistiikan toteutusta tontilla (asiakas- ja henkilökuntapysäköinti, huoltoliikenne sekä saattoliikenne). Tontille ajo tapahtuu tällä hetkellä Sirkkalankadulta ja tontille ajo on kielletty Joukahaisenkadulta ja Tykistökadulta. Lemminkäisenkadun puolelta ei voida tehdä liittymää rakennusmassojen vuoksi. Tämän vuoksi Sirkkalankadun joukkoliikenteistäminen sekä katualueiden laajentuminen vaikeuttaa kiinteistölle ajoa sekä kiinteistön käyttöä ja kehittämistä. SYK edellyttää, että tonttiliittymä tai tonttiliittymät sekä kiinteistön logistiikka huomioidaan asemakaavasuunnittelussa niin, että kiinteistön käyttöä ja kehittämistä ei haitata.

Yleissuunnitelman 29.6.2023 mukaan tontin 37-4 ympärillä ei ole henkilöautojen pysäköintiä katualueella. Tällä hetkellä osa asiakaspaikoituksesta sekä saattoliikenteestä tapahtuu Lemminkäisenkadulla ja SYK esittää, että katualueella olisi jatkossakin pysäköintipaikkoja tontin läheisyydessä. Asiakaspaikoitusta ei pystytä tontin pienenemisen vuoksi järjestämään tontin sisällä etenkin, jos kiinteistöä halutaan kehittää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn kaava-alueen sijaintikuvan sekä yleissuunnitelman 29.6.2023 mukaan Lemminkäisenkadun kävely- ja pyörävyliä kehitetään tontin 19-1 kohdalla myös tontin 19-1 alueella asemakaavan mukaisella pp-merkinnällä olevalla alueella. SYK edellyttää, että ennen kaavamuutosta ja katusuunnitelman hyväksymistä sovitaan väylien rakentamis-, korjaus- ja ylläpitovastuut siten, että

SYKin vastuut eivät lisääny nykytilanteeseen verrattuna.

Kaupunkiympäristön vastine:

Katualueiden laajuus on kaavamuutoksen yhteydessä minimoitu. Autopaikkavaatimuksen määrää ei selvitetä tämän kaavamuutoksen yhteydessä, koska tontti 37-4 ei kuulu kokonaan kaavamuutosalueeseen.

Kaavamuutoksen aiheuttamien siirto- ja muutostöiden kustannuksista on tekeillä sopimus.

Tonttiliittymän paikasta Sirkkalankadulla on sovittu kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä.

Lähimmät kadunvarsipysäköintipaikat tulevat jatkossa sijaitsemaan Sirkkalankadulla ja Kaivokadulla.

Kiinteistön 853-1-19-1 alueella rakennettavien pp-alueiden rakentamisesta, hoidosta, käytöstä ja vastuista on tehtävä sopimus kaupungin ja kiinteistön omistajan kanssa.

Mielipide 4, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavamuutosalueelle on sijoitettu huomattava määrä Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV Oy) sähköjakeluverkon rakenteita, ks. kuva alla. TESV Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan katusuunnitteluun.

- Sirkkalankadulle ja Joukahaisenkadulle on sijoitettu 110 kV kaapeli, joka on huomioitava siten, että se säilyy nykyisellä sijoituspaikallaan. Sen päälle ei saa sijoittaa mitään rakenteita eikä puita tai muita istutuksia. Tarkemmat määräykset ja varoetäisyydet, jne. käydään läpi katusuunnittelun aikana.
- Sirkkalankadulle ja Joukahaisenkadulle on sijoitettu useita keski- ja pienjännitekaapeleita sekä jakokaappi. Lisäksi Lemminkäisenkadulle on sijoitettu yksittäiset keskijännitekaapelit. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden ja jakokaapin siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja jakokaapilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.
- Lemminkäisenkadulle, kaavamuutosalueen rajalle on sijoitettu jakelumuuntamo. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa nykyisen muuntamon poistotarpeen, on muuntamolle osoitettava korvaava sijoituspaikka nykyisen sijoituspaikan välittömästä läheisyydestä. Nykyinen muuntamo voidaan poistaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Mahdollisen muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon on oltava korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta, nykyisen muuntamon purkamisesta ja kustannuksista yhteydessä TESV Oy:ön vähintään 24 kk ennen muutostarvetta.

Kaupunkiympäristön vastine:

Mahdolliset johtojen siirtotarpeet kadunrakennuksen vuoksi selviävät suunnittelun aikana. Lähtökohtaisesti suunnitelmat laaditaan siten, ettei siirtoja tarvittaisi, varsinkaan 110 kV kaapelin. Kadun tasauksen ei pitäisi muuttua siinä määrin, että johdot jäisivät liian pintaan. Jakokaapin siirtäminen näyttää tarpeelliselta. Turku Energia Sähköverkot Oy:n yhteyshenkilö pidetään mukana suunnittelussa, jotta tarpeista voidaan keskustella ajoissa.

4.4.4 Lausunnot

28.8.2023 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta ja museopalveluilta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta, kaupunkiympäristön toteutussuunnittelulta, kaupunkiympäristön rakennuttamiselta ja ympäristönsuojelusta.

Kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa. Lisäksi Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoitti, etteivät he jätä lausuntoa.

Lausunto 1, Turun Vesihuolto Oy:

Asemakaavanmuutosehdotusalueella sijaitsee Turun Vesihuolto Oy:n runkovesijohto (600 mm). Vesijohdon päälle tai lähietäisyyteen (4 m putkien kyljestä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laiteita, puita tms., jotka voivat hankaloittaa putkien kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estää sen kokonaan.

Kaupunkiympäristön vastine:

Katusuunnittelussa huomioidaan Turun Vesihuolto Oy:n runkovesijohto.

Lausunto 2, Turku Energia Oy:

Alueella kulkee sekä kaukolämpö- että jäähdytysjohtoja. Jäähdytysjohdot ovat nykyaikaista tekniikkaa eivätkä saneeraustarpeellisia. Lemminkäisenkadulla sijaitseva kaukolämpöjohto on saneerauslistalla oleva betonielementtikanava. Tämä olisi luultavasti järkevintä saneerata ennen alueen katujen rakentamista.

Kaupunkiympäristön vastine:

Kaavamutoksen aikataulu pohjautuu ajatukseen, että on tarpeen rakentaa kadut pääosin vuonna 2024, jotta tasauspysäkit ovat valmiit runkolinjaston aloittaessa 1.7.2025.

Lausunto 3, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet. Kaavamuuotos ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten palo- ja poistumisjärjestelyjä. Rakentamisajan järjestelyt on suunniteltava.

Kaupunkiympäristön vastine:

Olemassa olevien rakennusten palo- ja poistumisjärjestelyt sekä rakentamisaikaiset järjestelyt otetaan huomioon katusuunnittelussa ja katuja rakennettaessa.

Lausunto 4, Turun museokeskus:

Dentalian suojelusta vastaava museoviranomainen on Museovirasto, joten lausunto on laadittu yhteistyössä Museoviraston kanssa. Museovirasto on hyväksynyt Dentalian Sirkkalankadun puoleisen poistumisportaikon kääntämisen jo aiemmin liikennesuunnittelijan kanssa käydyssä liikenteen yleissuunnitelmaan liittyneessä sähköpostikeskustelussa.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä muutos kaava-alueella on vanhan puuston poistaminen Villa Medican kohdalta. Sirkkalankadun molemmin puolin on kuitenkin osoitettu uusia puita. Museokeskus toteaa, että paras ratkaisu olisi vanhojen puiden säilyttäminen, mikäli tämä on mahdollista. Uusien puiden istuttaminen katualueelle on joka tapauksessa tärkeää.

Villa Medican edustalle jäävä alue kutistuu tontin kapenemisen myötä, eikä nykyisenkaltaiselle nurmialueelle jää enää tilaa. Tontin kohdalla on aiemmin käyty keskustelua aitaamisen mahdollisuudesta. Museokeskus toteaa, että tontin kapenemisen myötä aita tulisi Sirkkalankadun puolella kaupunkikuvallisesti katsoen liian lähelle suojeltua rakennusta. Ajoneuvoliittymä siirtyy Lemminkäisenkadun puolelle, joten tontin silläkään laidalla aita tuskin tulee kyseeseen. Tontin muut osat eivät kuulu kaava-alueeseen.

Kaupunkiympäristön vastine:

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden puuasiantuntija on todennut kaupunkikuvallisesti merkittävistä Villa Medican edustan puista kysyttäessä, että ne eivät selviäisi katurakentamisen yhteydessä tehtävistä suurista muutoksista. Tämän vuoksi niitä ei ole esitetty säilytettäväksi kaavassa.

Villa Medican omistajan kanssa on keskusteltu tontin aitaamisesta, johon heillä on rakennusjärjestyksen mukaan oikeus. Tontin omistajan kanssa on nähty järkeväksi toteuttaa aita esim. leikattuna pensasaitana tai köynnösaitana, joka tuo ympäristöön lisää vehreyttä. Rakennusvalvonta arvioi aidan sopivuutta ympäristöön. Tarkistettuun kaavaehdotukseen sisältyy mahdollisuus järjestää Villa Medican tonttiliittymä Sirkkalankadulta.

Lausunto 5, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n (myöh. TESV Oy) näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavakartassa Sirkkalankadun luoteisreunalle ja Lemminkäisenkadun koillisreunalle esitetyt puurivit tulevat toteutuessaan aiheuttamaan keskijännitekaapeleiden siirtotarpeen. Edellä mainittujen puurivien välttämättömyyttä tai vähintään sijoitusta toivotaan tarkasteltavaksi katusuunnittelun yhteydessä.
- Kohdassa 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus esitetyt TESV Oy:n toimittamat kirjaukset on esitetty puutteellisina. Tekstit tulee esittää kaavaselostuksessa alla olevien mukaisena.
 - Sirkkalankadulle ja Joukahaisenkadulle on sijoitettu 110 kV kaapeli, joka on huomioitava siten, että se säilyy nykyisellä sijoituspaikallaan myös tulevaisuudessa. 110 kV kaapelin päälle ei saa sijoittaa mitään rakenteita eikä puita tai muita istutuksia. 110 kV kaapelin sijoitus nykyisessä ja tulevassa katurakenteessa tulee huomioida erityisen tarkkaan katusuunnittelussa ja TESV Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan suunnitteluun. 110 kV kaapelia koskevat tarkemmat määräykset ja varoetäisyydet, jne. käydään läpi katusuunnittelun aikana. TESV Oy antaa erillisen lausunnon valmiista katusuunnitelmista 110 kV kaapelia koskien.
 - Sirkkalankadulle ja Joukahaisenkadulle on sijoitettu useita keski- ja pienjännitekaapeleita sekä jakokaappi, jotka tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Lisäksi Lemminkäisenkadulle on sijoitettu yksittäiset keskijännitekaapelit, jotka huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan.

Edellä mainittujen kaapeleiden ja jakokaapin sijoitus nykyisessä ja tulevassa katurakenteessa tulee huomioida tarkkaan katusuunnittelussa ja TESV Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan suunnitteluun.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden ja jakokaapin siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja jakokaapilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Kaapelisiirron aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

- Lemminkäisenkadulle, kaavamuutosalueen rajalle on sijoitettu jakelumuuntamo, joka on huomioitava siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan.

Edellä mainitun muuntamon sijoitus tulee huomioida tarkkaan katusuunnittelussa ja TESV Oy:n edustaja tulee kutsua mukaan suunnitteluun.

Mikäli kaavamuutos aiheuttaa nykyisen muuntamon poistotarpeen, on muuntamolle osoitettava korvaava sijoituspaikka nykyisen sijoituspaikan välittömästä läheisyydestä. Nykyinen muuntamo voidaan poistaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu.

Mahdollisen muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon on oltava korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta yhteydessä TESV Oy:ön vähintään 24 kk ennen muutostarvetta

Korvaavan muuntamon rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 24 kk ennen muutostarvetta.

Muilta osin asemakaavaehdotukseen Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Kaupunkiympäristön vastine:

Kaavassa tavoitteeksi otetun kävelijä- ja pyöräilijäystävällisen katutilan aikaansaaminen edellyttää katutiloilta viihtyisyyttä. Kaupunkiympäristön viihtyisyyden takaamiseksi mainitut Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun puurivit ovat olennaisia. Niiden sijoittamisen mahdollisia tarkennuksia voidaan tutkia katusuunnittelun yhteydessä.

Kaikkia mielipiteitä, lausuntoja ja muistutuksia referoidaan kaavaselostuksessa. Niistä poimitaan esiin kaavoituksen ja jatkosuunnittelun kannalta olennaiset seikat. Alkuperäiset dokumentit ovat liitteinä kaava-asiakirjoissa.

Kaavoissa määrätään kaapeliasioista vain yleisesti, eikä katualueille esitetä kaapelirakenteita. Katualueilla olevien kaapeleiden sijoittumisesta keskusteleminen kuuluu seuraavaan vaiheeseen eli katusuunnittelun yhteyteen.

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.9.-3.10.2023. Kaavaehdotukseen jätettiin 2 muistutusta ja siihen saatiin pyydettyä 1 kannanotto nähtävilläoloajan jälkeen.

Muistutus 1, Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Sirkkalankatu 2a ja Sirkkalankatu 1b:

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon 11.7.2023 laatimassamme mielipiteessä esitetyt asiat.

Kaupunkiympäristön vastine:

Merkitään tiedoksi.

Muistutus 2, Aura Rakennus Oy, Villa Medica, Sirkkalankatu 1a:

Kaavaan 2407-2023 liittyen toistamme kantamme liittyen Villa Medican tonttiimme.

- Emme hyväksy liittymän siirtoa Lemminkäisenkadulle, koska uusi liittymä luis-kineen vaikeuttaisi pihan nykyisenlaista käyttöä. Luiskan toimivuutta ei myöskään ole kaavoituksen yhteydessä tutkittu.
- Liittymän siirto edellyttäisi myös roska-aitauksen siirtoa Lemminkäisenkadun puolelle.
- Kriittinen asia on myös tontin kaventaminen Sirkkalankadun puolelta. Pitää tutkia tarkemmin vaikutukset rakennukseemme.
- Pihan on saatava aidata, koska joukkoliikenne tulee niin lähelle rakennusta ja kuljetukseen odottavat eivät voi seisoa rakennuksemme seinän vieressä ja tukkia sisäänkäyntiä. Tästä pitää tehdä sopimus.

Kaupunkiympäristön vastine:

Kaavamuutosehdotusta on muistutuksen johdosta muutettu siten, että se ei edellytä liittymän siirtoa Lemminkäisenkadulle. Liittymä voi siis säilyä Sirkkalankadulla.

Katusuunnittelun yhteydessä tutkitaan ja suunnitellaan kadun leventämisen aiheuttamat muutokset Villa Medican tontilla.

Rakennusjärjestyksen mukaan tontin saa aidata, joten siitä ei tarvita erillistä sopimusta. Tontin omistajan kanssa on nähty järkeväksi toteuttaa aita esim. leikattuna pensasaitana tai köynnösaitana, joka tuo ympäristöön lisää vehreyttä. Rakennusvalvonta arvioi aidan sopivuutta ympäristöön.

Kannanotto, Varsinais-Suomen hyvinvointialue:

Sirkkalankadun asemakaavamuutoksen johdosta Varhan vuokraama psykiatrian uudisrakentamisen varattu tontti pienenee katujärjestelyjen johdosta. Varhalla ei ole huomauttamista asian suhteen.

Kaupunkiympäristön vastine:

Merkitään tiedoksi. Varhan kanssa on kannanoton saamisen jälkeen käyty läpi Sirkkalankadun katualueen rajan sijainnin vaikutukset Psykiatrisen sairaalan hankkeeseen.

4.4.6 Muistutuksen perusteella kaavamuutosehdotukseen tehty muutos

Kaavamuutosehdotusta on muistutuksen johdosta muutettu siten, että se ei edellytä tontin 36-6 liittymän siirtoa Lemminkäisenkadulle. Liittymä voi säilyä Sirkkalankadulla.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksessa Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun katualueet levenevät. Kaavamuutoksella muodostuu yhteensä 2161 m² lisää katualuetta.

Sirkkalankadulle on kaavamuutosehdotuksessa osoitettu puurivi kadun molemmille reunoille. Myös Lemminkäisenkadun itäreunalle on osoitettu lyhyt puurivi. Korttelin 37 tontin 4 ajoneuvoliittymälle on osoitettu uusi sijainti.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos tekee mahdolliseksi joukkoliikenteen runkolinjaston tasauspysäkkien sijoittamisen Sirkkalankadulle ja Joukahaisenkadun katualueen leventämisen paitsi runkolinjastoa myös joukkoliikenteen laatukäytävää varten. Kaavamuutoksen ja siihen liittyvän katusuunnittelun yhteydessä Lemminkäisenkadun, Sirkkalankadun ja Joukahaisenkadun luonnetta ja mitoitusta on saatu muutettua kävelijä- ja pyöräilijäystävällisemmäksi. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja on vaalittu aluetta uudistettaessa.

5.3 Aluevaraukset ja kaavamerkinnot

Kaavamuutosehdotuksessa on ainoastaan katualuetta.

Kaavassa osoitetaan liittymäkiellot, ajoneuvoliittymien sijainteja sekä istutettavat puurivit.

Kaavamuutosalueen ympärillä olevilla korttelialueilla on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Kaavassa on määräys maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimisesta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

5.4.2 Rakennettu ympäristö

Korttelista 36 poistuu pinta-alaa käyttötarkoitukselta Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa tutkimus- ja opetuslaitoksia sekä niihin liittyviä liiketiloja. Samalla myös teholluvulla ilmaistu rakennusoikeus pienenee. Korttelista 37 pinta-alaa poistuu käyttötarkoitukselta Korkeakoulutoimintoja palvelevien rakennusten korttelialue. Tontti 37-4 pienenee 1396 m², tontti 36-6 247 m² ja tontti 36-7 518 m².

Asemakaavamuutos leventää katutilaa Sirkkalankadulla ja Joukahaisenkadulla. Sirkkalankatu levenee noin 17,5 metristä n. 30 metriin. Sirkkalankadun katutila on suurin piirtein yhtä leveä kuin kadun vastakkaisilla puolella olevien rakennusalojen etäisyys

toisistaan voimassa olevassa asemakaavassa. Tonttien reuna-alueilla ei siis jatkossa enää ole istutettavaa aluetta.

Sirkkalankadun pohjoisreunalla on nykyisin 4 puuta Psykiatrian tontilla ja 3 puuta Villa Medican kohdalla. Ne kaikki jäävät tulevalle katualueelle. Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden puuasiantuntija on todennut kaupunkikuvallisesti merkittävistä Villa Medican edustan puista kysyttäessä, että ne eivät selviäisi ympäristössään katurakentamisen yhteydessä tehtävistä suurista muutoksista. Nykyisistä kaavamuutosalueen puista on yleissuunnitelmassa (päiv. 28.9.2023) osoitettu säästettäväksi yksi puu Joukahaisenkadun ja Sirkkalankadun kulmauksessa.

Kaavaehdotuksessa on puurivit Sirkkalankadun katualueella autoväylän molemmin puolin. Katualueiden yleissuunnitelmassa on tutkittu, että Sirkkalankadulle on mahdollista istuttaa yhteensä 20 puuta pysäkkien väleihin ja lisäksi säilyttää yksi Joukahaisenkadun kulmauksessa. Sirkkalankadun katutila tulee siis olemaan varsin vehreä, kun istutetut puut kasvavat. Samalla puusto parantaa viihtyvyyttä ja viilentää.

Joukahaisenkadun katutila levenee kaavamuutosalueella 14 metriä ja on jatkossa 42 m. Katutila on leveä, joten jatkosuunnittelussa olisi hyvä tutkia, onko kadulle mahdollista istuttaa puita viihtyvyyttä lisäämään.

Lemminkäisenkadun katualueelle on kaavassa osoitettu lyhyt puurivi sen itäreunalle. Kadun vastakkaiselle puolelle eli ns. Sirkkalan kasarmin tontin äärelle on katualueiden yleissuunnitelmassa osoitettu istutettavaksi puurivi, joka kuitenkin saattaa olla väliaikainen. Yleissuunnitelmassa on nimittäin Sirkkalan kasarmin tontilla otettu kaavan mukaiseen käyttöön yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Voimassa oleva kaava antaa myös mahdollisuuden rakentaa rakennuksen ulokkeena tuon jalankulun ja pyöräilyn alueen päälle. Tuon ulokkeen toteutuessa Lemminkäisenkadun puurivi olisi liian lähellä rakennusta, mutta siihen asti puut voivat olla tuomassa vehreyttä katutilaan.

Kun voimassa olevan kaavan mukainen jalankulun ja pyöräilyn alue toteutetaan tontille I-19-1, joudutaan sen kohdalla oleva ja Lemminkäisenkatua rajaavaa syreeniaita poistamaan. Samalla häviää Sirkkalan kasarmin pihalta sen nykyinen rajausta kadun suuntaan, ja pihalla olevat pysäköintialueet näkyvät kadulle. Tontin Lemminkäisenkadun äärellä oleva pysäköintialue kapenee ja autopaikkojen määrä tontilla mahdollisesti vähenee.

Jos aluetta täydennettäisiin voimassa olevan asemakaavan mukaan, katutilat olisivat kapeampia. Joukahaisenkadun länsipuolella olevalla istutusalueella olisi puurivi samoin kuin Sirkkalankadun pohjoispuolella Psykiatrisen sairaalan tontilla noin puolen korttelin verran.

Kadun eri puolille rakentuvien rakennusten välinen etäisyys on käytännössä sama niin asemakaavamuutosehdotuksen kuin voimassa olevan asemakaavan mukaan sekä Sirkkalankadulla että Joukahaisenkadulla. Jatkossa rakennukset kuitenkin rajaavat katutilaa ilman tonteilla olevia leveitä istutusalueita.

Asemakaavamuutos edellyttää Dentalian rakennuksen nykyisen poistumistieportaan siirtoa sekä raitisilmayksikön ja siihen liittyvän maanalaisen kanaviston siirtoa. Villa Medican tontista kaavamuutosalueeseen kuuluu suurin osa tontin sisäisestä kävely-yhteydestä ja kivetty jalankulkuyhteys kadulta pääsisäänkäynnille. Tämä aiheuttaa muutostarpeita Villa Medican pihajärjestelyihin.

5.4.3 Liikenne

Kaavamuutos tekee mahdolliseksi joukkoliikenteen runkoverkoston toteuttamisen. Ilman kaavamuutosta tarvittavia runkolinjaston pysäkkejä ei voida toteuttaa alueelle. Kaavamuutoksen yhteydessä myös parannetaan pyöräilyn ja jalankulun olosuhteita alueella.

5.4.4 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta siten, että kaavassa painotetaan julkista liikennettä. Joukkoliikenteen runkolinjasto mahdollistaa alueen suuriin työpaikkoihin ja Kupittaaan asemalle suuntautuvan yksityisautoilun vähenemisen. Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat pyöräilyn ja jalankulun olosuhteiden paraneminen Kupittaaan alueella.

Ilmastovaikutuksia jäsenettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnitelmassa siten, että katualueille istutettavien puurivien myötä suurien puiden määrää alueella saadaan lisättyä. Ristiriitoja muiden suunnittelutavoitteiden kanssa muodostui siitä, että tonteilla olevia istutusalueita menetettiin, jotta saatiin kaduille tilaa runkolinjaston pysäkeille ja ratikkavaraukselle. Lisäksi kannattaa huomata, että infran rakentaminen tuottaa hiilipäästöjä ja kaavan myötä viherrakenteen monipuolisuus vähenee.

Haastavasti selvitettäviksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot infran sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytettävissä ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

Maankäytön muutosten khk-päästöjen osalta Turun kaupungin kaavoitus osallistuu kuitenkin Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmän jatkokehityshankkeeseen kuuden muun suuren kaupungin kanssa. Turkuunkin lokalisoitava pilotiversio on käytettävissä tavoitteellisesti syksyllä 2023, ja se valmistuu syksyllä 2024. Maankäytön muutosten laskennallista vaikutusta viherrakenteen hiilen taseeseen yhteiskehitetään puolestaan Hiilikartta-hankkeessa, jossa tuotetaan niin ikään uusi työkalu tavoitteellisesti vuoden 2023 loppuun mennessä.

5.4.5 Kaavatalous

Maanhankinnasta aiheutuvat kustannukset, katualueelle jäävien laitteiden ja esineiden siirtokorvaukset sekä tonttijakokustannukset tulevat kaupungin maksettaviksi. Maanhankintakustannukset ovat yhteensä noin 405 000 euroa. Dentalian tontin osalta korvataan rakenteiden muutoksista aiheutuvia kustannuksia noin 520 000 € alv 0 %. Tonttijako- ja lohkomiskulut ovat kolmelta tontilta yhteensä 8 650 euroa. Edellä mainitut kaavamuutoksen aiheuttamat kustannukset yhteensä noin 930 000 € alv 0 %. Lisäksi kaupungin Varhalle vuokraaman tontin pienenemisen vaikutus maanvuokrasopimukseen tulee tarkistaa.

Kaava-alueen kaikkien katujen rakentamiskustannukset määritellään Lemminkäisenkadun, Kiinamylynkadun ja Sirkkalankadun hankesuunnitelmassa ja hyväksytään hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Näihin kustannuksiin sisältyvät myös kadun leventämisen Villa Medican tontille edellyttämien muutosten kustannukset, koska toisin kuin Dentalian tontin kohdalla muutokset tehdään katurakentamisen yhteydessä.

Katusuunnittelussa huomioidaan Turun Vesihuolto Oy:n runkovesijohto.

Olemassa olevien rakennusten palo- ja poistumisjärjestelyt sekä rakentamisaikaiset järjestelyt otetaan huomioon katusuunnittelussa ja katuja rakennettaessa.

Villa Medican portaita täydennettäessä tulee käyttää alkuperäisen kanssa yhtenevää materiaalia ja rakennustapaa. Sirkkalankadun pysäkkikatokset on sovitettava ympäristöön erityisesti Villa Medican edustalla.

Turussa 28. päivänä elokuuta 2023

Muutettu 10.10.2023 (muist.)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo