TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus

O S K A R I N K U J A

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 14/2017
Diaarinumero 3280-2017

SELOSTUS
18.11.2019
muutettu 11.5.2020 (lausunnot)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan tarkoitus 3
1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3

2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 4

3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö 5
3.1.4 Maanomistus 6
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut 7
3.1.6 Liikenne 7
3.1.7 Tekninen huolto 7
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät 7
3.2 Suunnittelutilanne 8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 8
3.2.2 Maakuntakaava ja yleiskaava 8
3.2.3 Asemakaava 9
3.2.4 Rakennusjärjestys 9
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri 9
3.2.6 Pohjakartta 10
3.2.7 Meluselvitys 10
3.2.8 Rakennushistoriaselvitys 10
3.3 Maankäyttösopimus 11

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS 11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen 11
4.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet 11
4.3 Osalliset 11
4.4 Vireille tulo 12
4.5 Alkuvaiheen kuuleminen 13
4.6 Asemakaavaluonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot 21
4.7 Luonnoskäsittely 22
4.8 Lausuntojen pyytäminen ja nähtäville asettaminen 23
4.9 Lausunnot 23
4.10 Muistutus 27
4.11 Kaava-alueen rajan hienosäätö 27
4.12 Rakennusoikeuksien hienosäätö 27

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 28
5.1 Kaavan rakenne 28
5.1.1 Yleistä 28
5.1.2 Kortteli- ja virkistysalueet 28
5.1.3 Katualueet ja katuaukio 31
5.1.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset 31
5.2 Kaavan vaikutukset 32
5.2.1 Yleistä 32
5.2.2 Luonnonympäristö, virkistys ja hulevedet 32
5.2.3 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva 32
5.2.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut 34
5.2.5 Liikenne 34
5.2.6 Tekninen huolto 34
5.2.7 Ympäristön häiriötekijät ja turvallisuus 34
5.2.8 Sosiaaliset vaikutukset 35

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 36

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä marraskuuta 2019 päivättyä ja 11.5.2020 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. ***Oskarinkuja (14/2017)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Korttelit:	7 ja 8	7 och 8
Kadut:	Kansakoulunkujanne Oikotie (osa) Oskarinkuja Taavetinkuja Tampereentie (osa)	Folkskolegränden Genvägen (del) Oskarsgränd Taavettigränden Tammerforsvägen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	081 RAUNISTULA	RAUNISTULA
Kortteli:	52	52
Kadut:	Kansakoulunkujanne Oikotie (osa) Tampereentie (osa)	Folkskolegränden Genvägen (del) Tammerforsvägen (del)
Katuaukio:	Oskari Paasikiven aukio	Oskari Paasikivis plats
Puisto:	Taavetinpuisto	Taavettis park

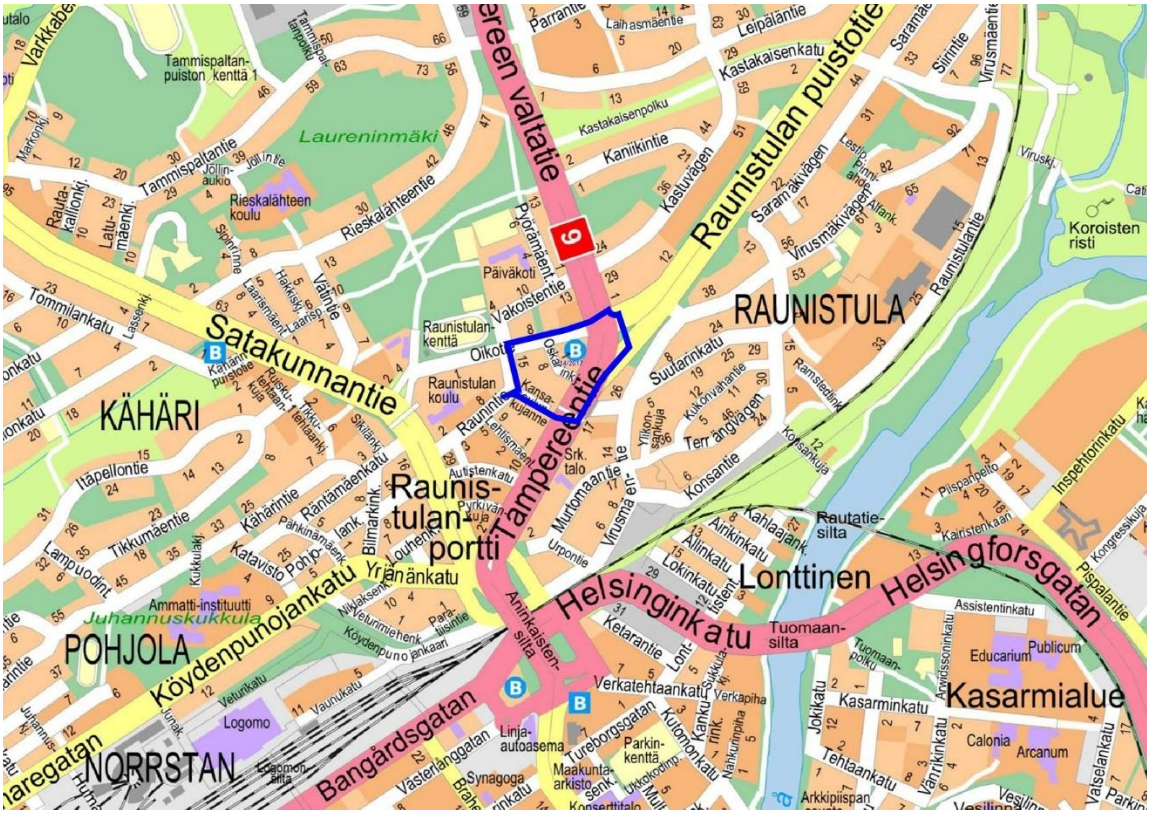
Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Uusi korttelinumero: 52

Asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Raunistulan kaupunginosaan kartassa rajatulle alueelle. Alue on kooltaan 3,1 ha ja se sijaitsee Tampereentien, Oikotien ja Kansakoulunkujanteen välisellä alueella noin 1,4 km etäisyydellä Kauppatorilta pohjoiseen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on muuttaa alueen 30–60 vuotta vanhojen asemakaavojen useita eri toimintoja edistävä sisältö pääosin 4–6 kerroksisen kerrostaloasumisen käyttöön.

Korttelin rakentuminen kytkeytyy Turun kaupungin strategisiin tavoitteisiin täydennysrakentamisen, julkisen liikenteen hyväksikäytön sekä kaupunkiympäristön laadun parantamisen osalta.

1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.1.2018
2. Asemakaavakartta 18.11.2019, muutettu 11.5.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 18.11.2019, muutettu 11.5.2020 (lausunnot)
4. Liikennemeluselvitys asemakaavanmuutos Oskarinkuja 19.9.2019, Promethor Oy
5. Maarian VPK:n rakennuksen rakennushistoriaselvitys 31.3.2020, Kaupunkiympäristötoimiala, kaavoitus

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Ympäristödirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa 2017, Promethor Oy
2. Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, Opas 2/2015, Uudenmaan ELY-keskus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos laaditaan sekä kaupungin että yksityisen maanomistajan aloitteesta. Näiden välille on laadittu kaupunginhallituksen hyväksymä (16.1.2017 § 17) yhteistyösopimus.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.11.2017 § 360. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2017 eteenpäin. Vireille tulosta ilmoitettiin osallisille myös kirjeitse 19.1.2018, minkä yhteydessä lähetettiin lisäksi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.2.2018 mennessä. Näitä saatiin yhdeksän kappaletta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 28.5.2019 § 231. Luonnoskäsittelyn yhteydessä tuli yksi asukasmielipide.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.12.2019 – 16.1.2020. Samaan aikaan ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja. Nähtävillä oloaikana tuli yksi muistutus.

2.2 Asemakaava

Kaavan perusratkaisu muodostuu kolmesta suunnilleen samankokoisesta asuinkerrostalorakentamiseen varatusta yksiköstä ja joita erottaa toisistaan pysäköintiin varattu korttelialue sekä pieni puisto. Reunoille jää olemassa olevat Tampereentien, Oikotien ja Kansakoulunkujanteen katualueet.

Kaavallinen rakennusoikeus nousee nykyisestä n. 11000 k-m² usean eri käyttötarkoituksen rakennusoikeudesta pääosin vain asuinkerrostaloille varattavaan 28410 k-m² rakennusoikeuteen. Kyseinen rakennusoikeuden määrä voisi tarkoittaa n. 550 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen käynnistynee portaittain alkaen yksityisen maanomistajan alueista. VPK:n alueen kohdalla olevan yksikön toteutus voi käynnistyä, kun VPK on saanut korvaavat tilat ja nykyisen korttelin 8 kohdalla olevan yksikön toteutus taas voi käynnistyä vuoden 2023 jälkeen, kun polttoaineen jakeluaseman vuokrasopimus loppuu.

Ennen uudisrakentamista pitää selvittää onko rakentamisalueilla pilaantuneita maita sekä tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin rakentamisalueiden saamiseksi asumiskelpoiseksi. Ennen nykyisen korttelin 8 kohdalla olevan yksikön toteuttamista täytyy kaukolämpölinjaa siirtää. Kaupungille suoraan tulevia kustannuksia ovat Kansakoulunkujanteen muutokset, Oskari Paasikiven aukion rakentaminen ja Taavetinpuiston rakentaminen. Näiden kokonaisrakentamiskustannuksiksi on arvioitu n. 203.000 euroa hankeosalaskennan perusteella. Tontinmyyntituloja ja maankäyttösopimusmaksuja on arvioitu saatavan n. 7.000.000 euroa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan Raunistulan kaupunginosaan kortteleihin 7 ja 8 sekä näiden viereisille katualueiden osille. Suunnittelualueen pinta-ala on 3,1 ha ja sillä sijaitsee asumisen lisäksi mm. Maarian VPK, yksityinen päiväkoti sekä huoltamotontti, jolta varsinainen huoltamorakennus on purettu jo useita vuosia sitten.

Maarian VPK sekä yksityinen päiväkoti sijaitsevat korttelissa 7 samoin kuin kaikki vielä asuinkäytössä olevat kiinteistöt. Kortteli 8 on polttoaineen jakelupistettä lukuun ottamatta avointa hiekka- ja asvalttikenttää. Kortteleiden välistä kulkee Oskarinkuja, joka toimii osittain pysäköintialueena.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maaperä on korttelin 7 kohdalla pääosin savea. Maakerrosten paksuus ennen kovaa pohjaa on n. 4 – 10 metriä. Korttelin 8 kohdalla on kauttaaltaan paljon täyttömaata (ks. lisää kohdasta 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät). Koska alueelta tehdyt maaperäkairaukset ovat olleet tärykairauksia, ei maalajikerroksista ja niiden keskinäisistä paksuuksista ole tarkempaa tietoa. Muuta mainittavaa alueen luonnonympäristöstä ei olekaan, sillä koko alue on ihmisen muokkaamaa. Puita, pensaita ja muita istutuksia toki löytyy asuinkiinteistöjen pihoilta.

Suunnittelualueen maasto on kauttaaltaan aika tasaista. Alueen korkein kohta on Tampereentien, Oikotien ja Raunistulan puistotien risteys, joka on tasolla +18,7. Alin kohta on Oikotien ja Oskarinkujan risteyksen kohdalla, joka on tasolla +16,4. Pääosin alueen korkeustaso on välillä +17 – 18.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta on VPK:n rakennusta lukuun ottamatta pienimuotoista ja pääosin vain asuntoja sisältäviä pientaloja. Asuintaloja on seitsemän, joista yksi on tyhjillään. Kaikki rakennukset ovat 1 – 2 kerrosta korkeita. Asuinrakennukset ovat pääosin rakennettu 1920- ja 1930-luvuilla, VPK:n rakennus 1960-luvun alussa.

Kuva 2. Seurantalo, nykyinen Maarian VPK:n talo, valm. 1962, suunnittelijat Kauko ja Olavi Reima.

VPK:n rakennus on arkkitehtitoimisto Kauko ja Olavi Reiman suunnittelema. VPK:n rakennuksella on merkitystä rakentamisaikaansa kuvastavana julkisena rakennuksena ja seurantalona. Seurantalolla on ollut tärkeä rooli oman alueensa ja vuonna 1889 perustetun Maarian VPK:n historiassa. Rakennuksen historia kytkeytyy Raunistulan historiaan myös siten, että Reiman veljekset ovat kotoisin Raunistulasta.

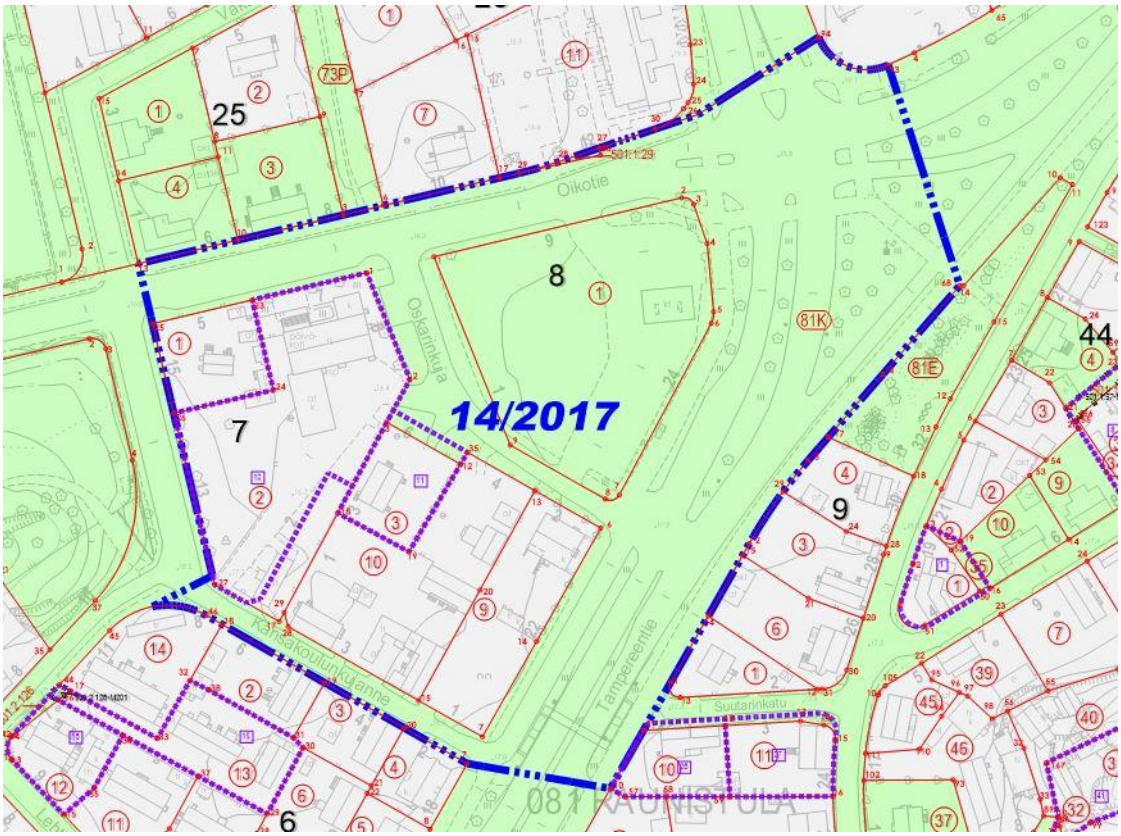
Laajemmin tarkasteltuna suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta koostuu pääosin 1900-luvun alkupuolella rakennetuista pientaloista. Ne ovat rakentuneet aikana, jolloin Raunistula ei vielä kuulunut virallisesti Turkuun ja jolloin rakentamiseen ei käytetty lupia. Niinpä Raunistulan alueesta onkin vapaan rakentamisen myötä muodostunut kylämäinen ja epäyhtenäinen, mutta joka toisaalta on myös alueen rikkaus.

Raunistulan Tampereentien itäpuolinen osa on hyvin pitkälti säilyttänyt pienimittakaavaisen ja monimuotoisen ilmeensä, mutta länsipuolinen osa on huomattavasti sekavampaa ja siellä on myös uudempaa ja tehokkaampaa kerrostalovaltaista asuntorakentamista. Autistenaukion alue on jo lähes kokonaan muuttunut kerrostaloalueeksi ja mm. yksittäisiä uusia kerrostaloja on valmistunut tai valmistumassa Raunintielle sekä Oikotien ja Tampereentien kulmaan.

Hulevesien osalta suunnittelualue kuuluu Saukonojan valuma-alueen latvaosiin. Suunnittelualueella ei ole havaittu ongelmia hulevesien kanssa. Osaltaan tähän voi vaikuttaa sijoittuminen juuri valuma-alueen latvaosiin. Kortteleiden 7 ja 8 sekä Oskarinkujan yhteispinta-ala on n. 1,5 ha ja siitä n. 6000 m² eli 40 % on vettäläpäisemätöntä pintaa.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen korttelialueista n. 4600 m² ja yksityiset maanomistajat n. 9000 m². Katualuetta on yli 1,7 ha eli katualuetta kuuluu suunnittelualueeseen enemmän kuin tonttimaata. Kaikki katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavaprosessin aikana Maarian VPK osti kaupungilta vuokraamansa tontin itselleen.



Kuva 3. Nykyiset kiinteistörajat punaisella ja hyväksytyn tonttijaon rajat violetilla katkoviivalla. Yksityisten maanomistajien maa-alueet valkoisella ja kaupungin omistamat maat vihreällä.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella on tällä hetkellä n. 10 asuntoa ja niissä yhteensä n. 20 asukasta.

VPK:n rakennuksessa toimii yksityinen päiväkoti sekä ompelimo. Yhdessä pientalossa Tampereentien puolella toimii kauneushoitola sekä parturi-kampaamo. Korttelissa 8 sijaitsee polttoaineiden jakeluasema.

Suunnittelualueen läheisyydestä löytyy mm. Raunistulan koulu, uusi päiväkoti Kastun entisellä koulutontilla, ravintoloita, apteekki, seurakuntatalo, leipomon myymälä, päivittäistavarakauppa sekä urheilukenttiä.

3.1.6 Liikenne

Alueelta on todella hyvät linja-autoyhteydet kaupungin keskustaan. Tampereentiellä ja muutamilla lähikaduilla kulkee useita eri linjoja ja joista monilla on tiheä vuoroväli.

Suunnittelualueeseen osittain kuuluva ja kortteleita sivuava Tampereentie on yksi Turun merkittävimmistä ja vilkkaimmista pääkaduista. Sitä pitkin kulkee keskimäärin n. 26000 ajoneuvoa vuorokaudessa Raunistulan puistotielle asti. Suunnittelualueen kortteleilta tai kortteleille on nykyisin voinut liittyä Oskarinkujan kautta Tampereentielle. Muutoin Oskarinkuja toimii lähinnä lyhyenä tonttikatuna ja osittain pysäköintialueena. Oikotie on Tampereentien ja Satakunnantien välinen kokoojakatu, jolta myös pääasiallisesti kuljetaan suunnittelualueelle. Oikotien liikennemäärä on n. 3000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja on siten huomattavan alhainen verrattuna Tampereentien liikennemäärään. Raunintien loppupää ei ole mukana suunnittelualueessa, mutta sen kautta kuljetaan Kansakoulunkujanteelle ja sen varrella oleville kiinteistöille. Kansakoulunkujanne on pääasiassa tonttikatu, mutta se toimii myös tärkeänä kulkuyhteytenä koululaisille, jotka kulkevat Raunistulan kouluun Tampereentien itäpuolelta.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualueeseen kuuluvilla ja ympäröivillä kaduilla on kattavasti olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Merkittäviä linjoja kulkee alueen halki Oskarinkujalla ja jotka pitää Turun Vesihuolto Oy:n mukaan huomioida suunnittelussa paikalleen jäävinä linjoina.

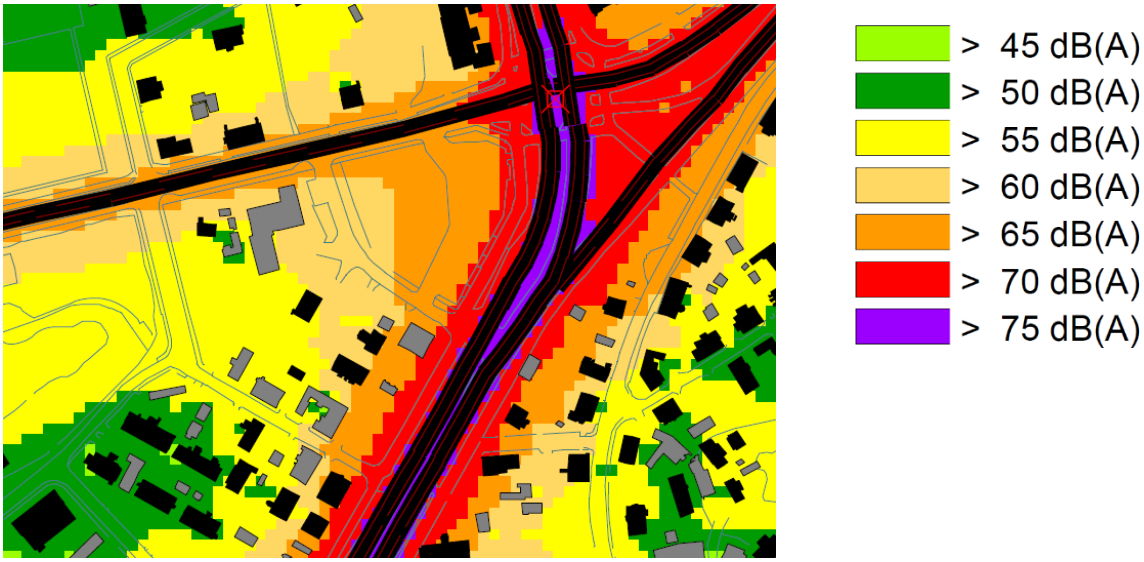
Turku Energialla on suunnittelualueella tällä hetkellä kolme jakokaappia sekä kaapeleita. Nämä sijaitsevat siten, että niitä täytyy siirtää ja/tai uusia, kun alueen toteutus lähtee käyntiin.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on tai on ollut polttoaineiden jakelua sekä erilaisiin ajoneuvoihin liittyvää huolto- ja korjaustoimintaa. Tämän johdosta VPK:n ja korttelin 8 kohdalla on merkinnät mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä. Korttelin 8:n huoltoasematontilla on suoritettu maaperän puhdistusta vuonna 2003. Jos alue muuttuu tulevaisuudessa laajemmin asumiseen, aiheuttaa se tarkemman selvitystarpeen maaperän pilaantuneisuuden nykytasosta. Maaperää täytyy mahdollisesti puhdistaa tai vaihtaa ennen uutta maankäyttöä.

Ympäröivien katujen liikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua sekä paikallista ilman pilaantumista. Liikennemäärien perusteella tämä aiheutuu lähes kaikki Tampereentien liikenteestä. EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen ympäristömeluselvityksen mukaan suunnittelualueella on melutasojen ohjearvojen ylittävää melua koko alueella, sekä päivällä että yöllä. Päivällä alueen melutaso on yli 55 dB ja yöllä yli 45 dB.

Tampereentien suuren liikennemäärän vuoksi sen lähialueilla ilma voi sisältää epäpuhtauksia ja olla siten terveydelle haitallista. Suuren liikennemäärän aiheuttamaa haittaa kompensoi suunnittelualueen kohdalla sen hyvä tuulettuvuus, sillä katutila on leveä ja rakennukset sen varsilla ovat matalia.



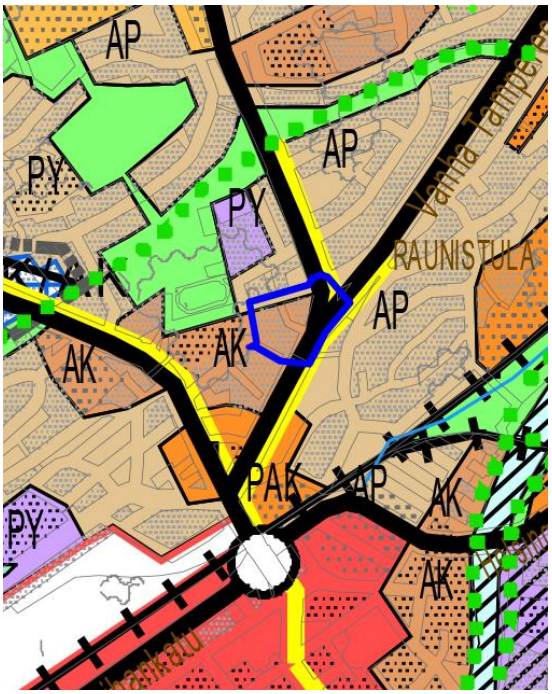
Kuva 4. Ote ympäristömeluselvityksestä päiväajalta 7 – 22.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2018) mm. edellytetään, että luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

3.2.2 Maakuntakaava ja yleiskaava



Kuva 5. Ote Turun yleiskaava 2020:stä.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), eli merkittävä asumisen ja muiden taajamatoimintojen alue. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja se on määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018.

Turun Yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).

Turussa on vireillä uuden yleiskaavan laatiminen. Tässä Yleiskaava 2029:n nimellä kulkevassa yleiskaavahankkeessa viimeisin vaihe on ollut yleiskaavaluonnoksen hyväksyminen kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue lähiympäristöineen on merkitty täydentyväksi asuinalueeksi.

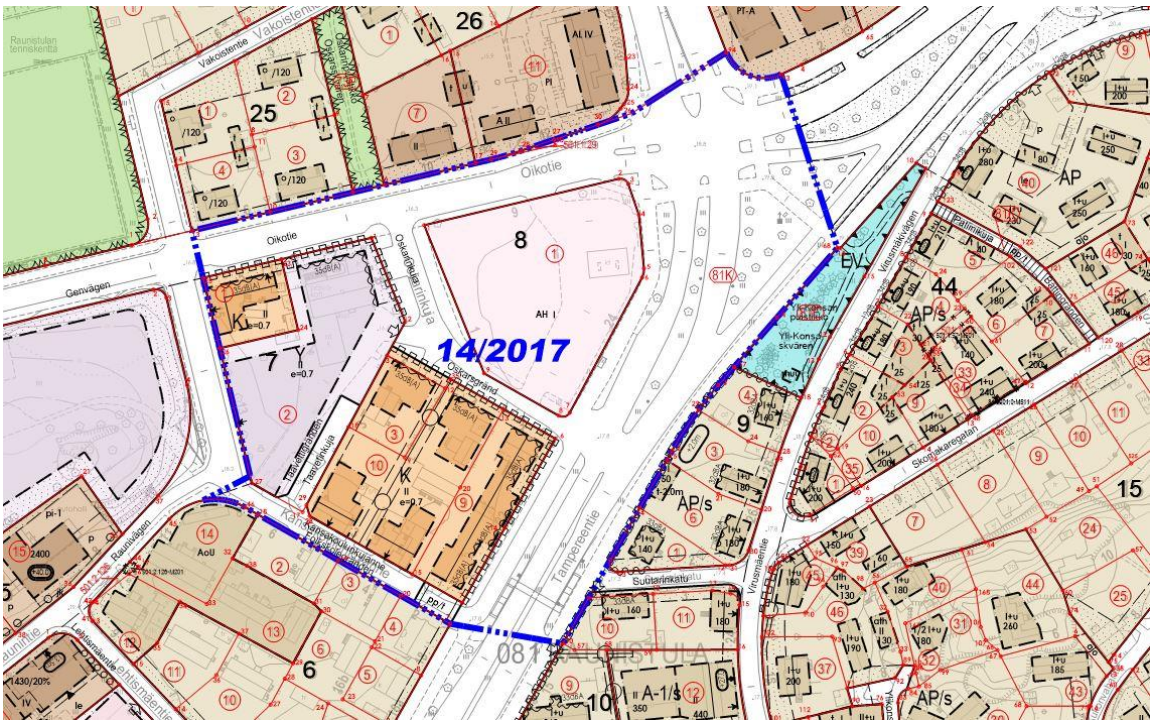
3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lukuisia eri asemakaavoja, mutta niistä suurin osa koskee katualueita. Kortteleita 7 ja 8 koskee vain kaksi asemakaavaa; korttelia 7 koskee 10.12.1988 voimaan tullut asemakaava ja korttelia 8 koskee 19.12.1957 voimaan tullut asemakaava. Näissä asemakaavoissa korttelialueet on osoitettu autohuoltorakennuksille (AH), liike- ja toimistorakennuksille (K) sekä yleisille rakennuksille (Y).

Vuoden 1988 asemakaavassa on ajateltu, että korttelin 7 asuinkiinteistöt korvautuvat tehokkaammalla liike- ja toimistorakentamisella, mutta tämä on jäänyt toteutumatta.

Rakennusoikeutta on asemakaavoissa osoitettu alueelle yhteensä n. 11000 k-m². Tästä autohuoltorakennuksille on osoitettu 4576 k-m², liike- ja toimistorakennuksille 3952 k-m² ja yleisille rakennuksille 2449 k-m². Käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä n. 2100 k-m². Asemakaavojen enimmäiskerroslukuna on II.

Suunnittelualueen katujen kohdalle osuu yhteensä jopa 10 eri asemakaavaa. Toisaalta aluerajaus onkin valittu juuri niin, että tällä asemakaavanmuutoksella saadaan selkiytettyä tilannetta huomattavasti. Muutoksen myötä asemakaavojen yhdistelmäkartta muuttuu osaltaan selkeämmäksi ja helppolukuisemmaksi. Kun tällaisen toimenpiteen johdosta jokin alue otetaan mukaan suunnittelualueeseen, on sitä kuvattu yleensä sanoilla ”kaavatekniset syyt”.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kortteleiden 7 ja 8 kaikki kiinteistöt ovat tontteja ja ne on merkitty kiinteistörekisteriin. Suunnittelualueella on myös kaksi toteuttamatonta tonttijakoa 1980-luvun lopulta. Näissä tonttijaoissa olisi haluttu liittää katualuetta tonttiin 3 ja tontista 2 olisi haluttaa erottaa maa-alue uutta katua varten.

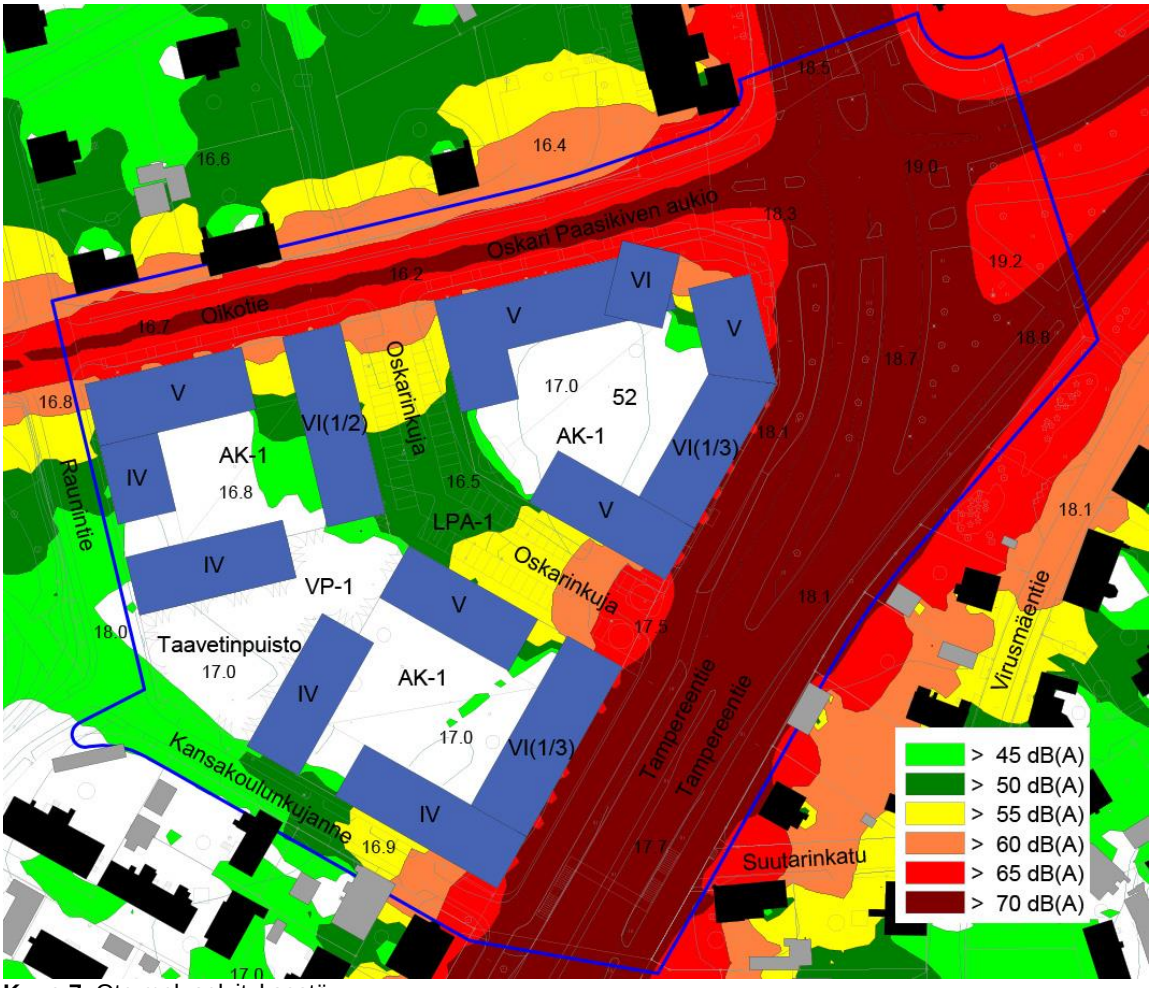
3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 23.9.2019.

3.2.7 Meluselvitys

Promethor Oy on laatinut 19.9.2019 päivätyn Oskarinkujan meluselvityksen. Selvitys koostuu raportista ja liitekartoista. Selvityksellä haluttiin selvittää läheisten katujen aiheuttaman melun vaikutusta pihatiloihin sekä uudisrakennusten julkisivuille ja parvekkeille.

Valittu rakenne suojaa pihatiloja hyvin melulta. Sen sijaan erityisesti Tampereentien liikenne aiheuttaa niin suurta melua rakennuksille, että se tulee huomioida kohteen julkisivujen ja parvekkeiden suunnittelussa.



Kuva 7. Ote meluselvityksestä.

3.2.8 Rakennushistoriaselvitys

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus laati omana työnään Maarian VPK:n rakennuksesta rakennushistoriaselvityksen. Selvityksen tiivistelmässä todetaan mm., että:

”Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan 1960-luvun modernia toimitilarakentamista eikä se erotu erityisen selvästi paloasemaksi. Yhtymäkohtia voi löytää ajan muuhun yhteistilarakentamiseen, seuraintalojen ohella kouluihin ja hoivakoteihin. Rakennuksen keskeisin osa on toisen kerroksen juhlasali, jonka laajat ikkunapinnat viestivät rakennuksessa olevan suuret yhteiskäyttötilat.

Kulttuurihistoriallisesti VPK-talo edustaa 1900-luvun seurojentalojen aktiivisimman kauden viimeistä vaihetta, jossa rakennettiin moderneja toimitiloja yhdistyksille, jotka vielä kokosivat alueen asukkaita laajasti yhteen harrastamaan, kisailemaan, viihtymään ja erilaisille kursseille. Vuosisadan loppua kohden ajanvietteen riippuvuus organisoidusta toiminnasta ja seuraintaloista väheni nopeasti vapaa-ajan kulttuurin murroksessa. Poliittisesti sitoutumaton Maarian VPK oli tähän saakka ollut sosiaalisesti eriytyneellä esikaupunkialueella tärkeä yhteiskuntarauhan ja yhteisöllisyyden rakentaja ja samalla alueensa toiminnallinen keskus.”

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välille laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos laaditaan sekä kaupungin että yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaupunki on tehnyt yksityisen maanomistajan kanssa kaavan laatimisesta yhteistyösopimuksen, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.1.2017 § 17. Lisäksi yksityinen maanomistaja on tehnyt esisopimuksen omista alueistaan rakennusliike Peab Oy:n kanssa.

Suunnittelualueella on tarve muuttaa alueen 30 - 60 vuotta vanhojen asemakaavojen useita eri toimintoja edistävä sisältö kerrostaloasumisen käyttöön. Yhteistyösopimuksella halutaan varmistaa osapuolten tavoitteiden parempi yhteensovittaminen. Laajemman kokonaisuuden kehittäminen kerralla antaa paremmat mahdollisuudet tutkia korttelin toteuttamisvaihtoehtoja siten, että voidaan toteuttaa turvallista, viihtyisää ja ympäristöönsä soveltuvaa rakentamista.

4.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella on tavoitteena muuttaa tyhjien ja vajaakäyttöisten kiinteistöjen sekä osin huonokuntoisten pientalokiinteistöjen alue asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi. Yhteistyösopimuksen mukaan Maarian VPK:n ja sen tiloissa toimivan yksityisen päiväkodin toimintaedellytykset alueella turvataan. Rinnan kaavatyön kanssa tutkitaan kuitenkin mahdollisuutta tarjota VPK:lle korvaavia tiloja jostain muulta. Lisäksi tutkitaan päivittäistavarakaupan sijoittumismahdollisuutta suunnittelualueelle sekä pyritään parantamaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta suunnittelualueen kohdalla.

4.3 Osalliset

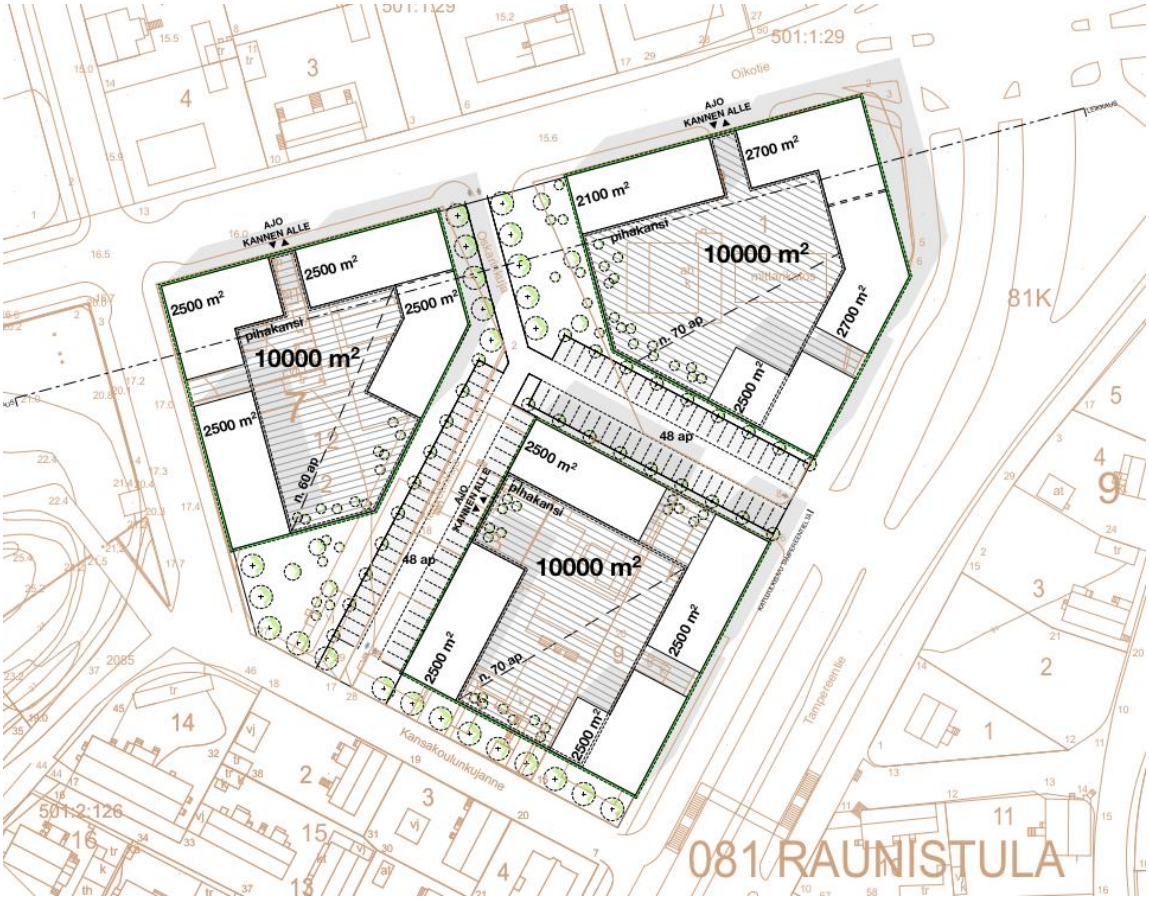
Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, yritykset ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Raunistulan Asuinkiinteistöyhdistys ry

- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Sivistystoimialan hallinto, Telia Finland Oy, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.4 Vireille tulo

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 28.11.2017 § 360. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2017 eteenpäin. Vireille tulosta ilmoitettiin osallisille myös kirjeitse 19.1.2018, minkä yhteydessä lähetettiin hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli mukana jäljempänä olevat Schauman Arkkitehdit Oy:n tekemät alustavat viitesuunnitelmat (kuvat 8 ja 9). Niiden avulla osallisten oli jo hankkeen alkuvaiheessa helpompi hahmottaa minkä tyyppinen alueen muutos voisi olla.



Kuva 8. Schauman Arkkitehdit Oy:n tekemä alustava viitesuunnitelma alueesta (tässä luonnosvaihtoehdossa VPK:n rakennusta ei ole säilytetty) – Asemapiirros.

Kuva 9. Schauman Arkkitehdit Oy:n tekemä alustava viitesuunnitelma alueesta (tässä luonnosvaihtoehdossa VPK:n rakennusta ei ole säilytetty) – Havainnekuva.

4.5 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.2.2018 mennessä. Näitä saatiin yhdeksän kappaletta.

Mielipide 1, Raunistulan asuinkiinteistöyhdistys ry:

Yhdistyksen mielestä kaavan vaikutus on merkittävä.

Yhdistyksen mielipide on, ettei korttelin 7:n vanhaa puutalo-rakennuskantaa saisi purkaa, vaan se pitäisi ehdottomasti säilyttää jo historiansa takia. Se, että osa vanhasta rakennuskannasta on tarkoituksella ajettu huonoon kuntoon, ei pitäisi olla perusteena purkamiselle. Myöskin vähäinen käyttöaste kuvastaa vain omistuspohjan kiinnostuksesta saada kaavamuutos aikaiseksi, eikä anna todellista kuvaa tilanteesta.

Korttelin 8:n kehittämisestä yhdistys toivoo, että se sovitettaisiin olemassa olevaan rakennuskantaan. Konkreettisesti kortteliin 8 ei tulisi rakentaa mitään yli 5-kerroksista Oskarinkujan ja Oikotien viereen.

Pienet lapset kulkevat Raunistulan kouluun Kansakoulunkujannetta pitkin ja siksi olisi toivottavaa, ettei liikenne kasvaisi yhtään nykyisestä Kansakoulunkujanteella ja Raunintiellä. Tampereentien ylikulku ja paikallisliikenteen pysäkki ohjaavat lasten kulkua alueen läpi Kansakoulunkujannetta pitkin.

Puutalovaltaiselle Raunistulalle ja Kastulle olisi ensiarvoisen tärkeää, että Maarian VPK:n toiminta säilyisi nykyisellä paikallaan. Maarian VPK tuottaa myös ohjelmaa alueella asukkaille.

Yhdistyksen näkökulmasta kaava ei huomioi koko alueen nykytilaa, eikä infran haasteita. Alueella ei ole juurikaan palveluja (koulupaikkoja vähenee, päivähoitopaikat vähenee, posti on Länsikeskuksessa, terveydenhuoltopaikat jne.), joten alue tulisi säilyttää pienasumisalueena Turun Yleiskaava 2020:sta huolimatta.

Yhdistys on kiinnostunut kuulemaan asian etenemisestä ja toivoo, että heitä kuullaan suunnittelun kaikissa vaiheissa.

Kaavoitus:

Kaavoituksen näkemyksen mukaan korttelin 7 puutalot eivät yksin tai ryhmässäkään ole niin merkittäviä, että niitä tulisi kaavassa suojella. Myöskään maakuntamuseo ei ole esittänyt puutalojen suojelua.

Kortteliin 8, samoin kuin kortteliin 7, suunnitellaan tällä hetkellä keskimäärin n. 5-kerroksista rakennuskantaa. Kansakoulunkujanteelle päin kerrosluku laskisi yhdellä eli neljään ja muutamissa kohdin rakennuskantaa sallittaisiin 6-kerroksisia osia eräänlaisiksi kattokerroksiksi tai kaupunkikuvallisiksi korosteiksi.

Koululaisten kulkemisen turvallisuutta on tarkoitus parantaa Kansakoulunkujanteella. Sitä on tarkoitus kaavassa leventää, jotta sinne saadaan mahtumaan sieltä nyt puuttuva erillinen jalkakäytävä. Lisäksi se on tarkoitus sijoittaa Kansakoulunkujanteen lounaisreunalle, jotta uudistuvien kortteleiden autoliikenne ei risteä jalkakäytävän kanssa. Lisäksi yleistä kevyen liikenteen turvallisuutta parannetaan suunnittelualueen kohdalla sillä, että ajoneuvoliittymä Oskarinkujalta Tampereentielle poistetaan.

VPK:n rakennuksella ja toiminnalla on tiettyjä arvoja. Sillä on merkitystä oman aikansa seurantalona ja lisäksi se on Kauko ja Olavi Reiman suunnittelema. He ovat lähtöisin Raunistulasta ja ovat suunnitelleet seurantalon lisäksi mm. Raunistulan seurakuntatalon ja muutama vuosi sitten puretun Kastun koulun.

Rakennuksen ja toiminnan säilymistä alueella on tutkittu, mutta samaan aikaan on tutkittu vaihtoehtoa, jossa VPK:lle rakennettaisiin uudisrakennus toisaalle. Tämä vaihtoehto on VPK:n mielestä varteenotettava. Nykyinen rakennus on teknisesti huonossa kunnossa ja huonon kunnon vuoksi rakennuksessa toimiva yksityinen päiväkoti etsii itselleen korvaavia tiloja. Rakennus tarvitsisi perusteellisen peruskorjauksen. Rahoitusta VPK:n omistaman rakennuksen korjaukseen on kuitenkin vaikea järjestää. Näiden seikkojen johdosta pidetään tarkoituksenmukaisimpana vaihtoehtoa, jossa nykyinen rakennus puretaan, mikäli VPK:lle pystytään järjestämään korvaavat tilat jostain muualta.

Alueen nykyiset palvelut eivät suoraan kytkeydy nyt tehtävään kaavamuutokseen. Esimerkiksi Kastun koulu on purettu ja vastaavasti uusi päiväkoti on rakennettu koulun tilalle riippumatta tästä kaavahankkeesta. Suunnittelualueen läheisyydessä on kuitenkin muita palveluita, jotka varmasti hyötyisivät siitä, että alue toteutettaisiin väkirikkaampana kerrostaloalueena kuin vähemmän asukkaita sisältävänä pientaloalueena. Suurempi asukasmäärä tuo mukanaan helpommin myös uusia palveluita, josta esimerkkinä voi pitää kaupan kiinnostusta sijoittaa suunnittelualueelle päivittäistavarakauppa.

Mielipide 2, Asukkaat Kansakoulunkujanteelta:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena mainitaan turvallisen, viihtyisän ja ympäristöönsä soveltuvan rakentamisen toteuttaminen. Schauman Arkkitehdit Oy:n tekemä alustava viitesuunnitelma alueesta ei vastaa näitä tavoitteita lähtökohtaisesti juuri lainkaan.

Mielipiteen esittäjät eivät kuitenkaan vastusta tavoitetta muuttaa kaavan kohteena oleva alue asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi. Varsinkin kortteli 8 soveltuu asuinkerrostalorakentamiseen. Korttelin 7 vanha puutalo -rakennuskanta on tarkoituksella annettu rapistua huonoon kuntoon ja on osin korjauskelvotonta ja tarkoituksella vajaakäytöllä. Korttelin 7 uudisrakentamisessa olennaisinta on säilyttää historialliselle Raunistulan alueelle tyypillisiä piirteitä, jotka kytkeytyvät paikalliseen kulttuurihistoriaan. Kun uudisrakentamisessa vahvistetaan alueen identiteettiin liittyviä piirteitä, ei korttelin vanhojen rakennusten säilyminen ole laajalti välttämätöntä.

Alueen vehreyteen ja rakennusten sijaintiin tulisi kiinnittää viitesuunnitelmaa enemmän huomiota. Kerrosluvun tulisi sopia vanhaan talokantaan eikä liian suuria korkeusporrastuksia ja kontrasteja pientalojen ja kerrostalojen välillä tulisi sallia. Korttelin 7 reunoille ja korttelin 8 Oikotien reunalle tulisi sallia vain matalampaa 2-3 kerroksista rakentamista. Sen sijaan korttelin 7 sisäosiin ja kortteliin 8 voisi sallia korkeampaakin noin 5 kerroksista rakentamista edellyttäen, että rakennusten koko ja muotokieli sopivat kokonaisuuteen. Lisäksi kerrostalojen ja pientalojen etäisyyttä tulisi lisätä jalkakäytävillä sekä pientalokatujen puoleisilla piha- ja viheralueilla.

Kansakoulunkujanne toimii pienten lasten koulureittinä Tampereentien ylikulkusillalta Raunistulan kouluun. Kansakoulunkujanteen liikennemääriin ja turvallisiin jalkakäytäviin ja tienylityksiin tulisi kiinnittää sen vuoksi erityistä huomiota.

Maarian VPK:n rakennus ja toiminta on tärkeä osa Raunistulan historiaa. Mielestämme rakennus ja toiminta tulisi säilyttää nykyisellä paikallaan.

Tärkeimpänä seikkana koko kaavamuutoksessa mielipiteen esittäjät pitävät sitä, että uudisrakennusten arkkitehtuurin tulisi nykyaikaisella tavalla täydentää ja vahvistaa Raunistulan alueelle tyypillisiä paikallisia piirteitä sekä alueellista identiteettiä. Uudella rakentamisella voidaan parhaimmillaan täydentää ja jopa kehittää paikallista identiteettiä, kuten esim. Linnafältin kaupunginosan suunnitelmissa on tehty. Linnafältin kaltainen puukerrostaloalue sopisi arvostetuksi asuinalueeksi mielletyn Raunistulan puutalokaupunginosankin miljööseen. Julkisivujen materiaalina tulisi sallia vain puu. Toinen hyvä esimerkki alueelle soveltuvasta arkkitehtuurista on Schauman Arkkitehtien luonnoskuva kohteesta ”Tammitien kulma” (kuva 10).

Kuva 10. Schauman Arkkitehtien tekemä havainnekuva Tammitien kulma -nimiseen asemakaavahankkeeseen liittyen (kevät 2017).

Kaavoitus:

Raunistulalle tyypillisten piirteiden ottaminen osaksi suunnittelualueen uudisrakennuksia on hyvin haastavaa. Tampereentien itäpuolinen alue on idyllistä matalaa pientaloaluetta ja länsipuoli taas aika sekavaa ja maankäytöllisesti murroksessa olevaa aluetta. Länsipuolen pientalojen ja -kortteleiden viereen, ja osittain pientaloja korvaten, on rakennettu kerrostaloja, joiden kerrosluvut ovat n. neljästä kuuteen. Ympäristön tarjoamat lähtökohdat suunnittelulle ovat siis moninaiset ja paikoin epämääräiset. Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti tärkeän aseman vuoksi on kuitenkin erittäin toivottavaa, että rakennussuunnitteluvaiheessa kohteen arkkitehtuuriin panostetaan, jotta alueelle saadaan tyylikäs kokonaisuus.

Julkisivujen osalta kaavoitus ei näe tarvetta pakottaa käyttämään jotakin yhtä materiaalia, sillä suunnittelualueen ympäristössä on niin puuta, tiiltä kuin rappaustakin. Ainoa yhdistävä tekijä julkisivuissa on suhteellisen vaaleat värisävyt melkein kaikissa lähiraken-

nuksissa. Tämän johdosta kaavassa voidaan sallia julkisivumateriaalina puu, tiili ja rappaus, mutta niiden kanssa tulee käyttää vain vaaleita värisävyjä.

Muihin kohtiin ks. vastineet, jotka on kirjattu mielipiteeseen 1.

Mielipide 3, Kiinteistöyhtymä Korhonen, asemakaavan laatiminen Raunistula 7 ja 8:

Otsikossa mainituille alueille ja niiden ympäristöön on erittäin tervetullutta uudelleen kaavoittaminen. Vanhanaikainen yksikerroksinen ja rintamamiesasumuksen tyylinen rakennuskulttuuri lähes sata vuotta vanhalla kaavalla on järkevää uudistaa.

Alueen suunnitelma on tarkoituksenmukainen ja erittäin hyvä. Alueen keskellä oleva kahdeksankerroksinen rakennus voisi olla pari kerrosta korkeampikin, sillä sadan vuoden päästä muuallakin kilometrin etäisyydellä sydänkeskustasta näkymä on yhdenmukainen.

Tampereen valtatien alittavaa yhteyttä on tutkittava kevyen liikenteen ja jalankulun turvaamiseksi sekä risteysalueella (Valtatie – Oikotie – Lamppusuora) että Suutarinkadun – Kansakoulunkujanteen ylikulkusillan kohdalla.

Oikotien läpikulkuliikennettä on myös rajoitettava, jos alueen asukasmäärä nousee huomattavasti. Tien pohjatyöt eivät mahdollista rekkaliikenteen jatkuvaa jyräämistä (viitataan kaupungin lausuntoihin 1950-luvun lopulla, ennen kuin Ohikulkutie rakennettiin).

Mielipiteessä tuodaan myös esiin pettymys alueen viherrakentamiseen. Asiassa viitataan risteysalueeseen, jolla tarkoitettaneen Tampereentien, Oikotien ja Raunistulan puistotien risteysaluetta.

Kaavoitus:

Lautakunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmakäsittelyn yhteydessä käymän keskustelun perusteella 8-kerroksinen rakentaminen on katsottu liian korkeaksi suunnittelualueelle. Lähtökohdaksi on otettu Autistenaukion, Raunintien ja Oikotien kerrostalot, jolloin suunnittelualueen uudisrakennukset olisivat korkeudeltaan 4 – 6 kerroksisia pääasiallisen kerrosluvun ollessa viisi.

Ylikulkusiltaa ei ole mahdollista korvata alikululla mm. tilanpuutteen ja alueella jo olevien tonttiliittymien vuoksi. Risteysalueella taas on toimivat valo-ohjatut ylitysmahdollisuudet, jolloin alikulun tuoma lisäarvo olisi vähäinen.

Kaupungin liikennesuunnittelu ei ole saanut palautetta, että Oikotien liikenne koettaisiin ongelmalliseksi. Jos lisääntyvä liikennemäärä alkaa aiheuttamaan ongelmia, on läpiajon rajoittamista mahdollista tutkia.

Katualueiden (ja muiden yleisten alueiden) viherrakentaminen ei suoraan liity asemakaavoihin, sillä viherrakentaminen suunnitellaan ja toteutetaan omien suunnitelmien ja päätösten kautta.

Mielipide 4, Kiinteistöyhtymä Korhonen, tarkennuspyyntö asemakaavan laatimiseen Vätti-26-7:

Tietoomme on tullut, että aluetta kaavoitetaan asuntokäyttöön laajemmaltikin. Olemme esittäneet vuoden 2011 syksyllä, että tontillemme Vätti-26-7 kaavoitettaisiin 6-7 kerroksinen kerrostalo. Vastapäätä tonttiamme olevan Raunistula 7 ja 8 kortteleissa on suunnitteilla kahdeksan kerroksisia rakenteita, joten tontillemme olisi luonnollista kaavoittaa yhdeksänkerroksinen rakennusalaltaan 2500 m² rakennus.

Kaavoitus:

Esitetty pyyntö ei liity tähän kaavahankkeeseen, mutta todettakoon kuitenkin, että ympäristön tämän hetkisen rakennuskannan ja nyt vireillä olevan kaavahankkeen tavoitteiden valossa sekä kaavoitusesitys että varsinkin tarkennuspyyntö ovat epärealistisia.

Mielipide 5, Asukas Kansakoulunkujanteelta:

Mielipiteen alussa tuodaan esiin maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia (MRL 54 §) sekä otteita Turun yleiskaava 2020:n selostuksesta sivuilta 14 – 15.

Yksityisen sijoittajan aloitteesta ja kaupungin toimesta laadittavana olevaa asemakaavanmuutosta ei tule hyväksyä. Asemakaavanmuutos ei toteuta mielipiteen alussa esiin otettuja asioita MRL:n sisältövaatimuksista eikä Turun kaupungin omia tavoitteita.

Edellytyksenä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle koko suunnitelma-alueen täydennysrakentamisen tulee olla ympäristöönsä sopivaa, esim. 2-3 –kerroksisia puurakennuksia. Korttelin 7 asuinrakennuksia tulisi mahdollisuuksien mukaan kunnostaa. Korttelin 7 vanhoja pihapiirejä ja puustoa tulee säilyttää.

Maarian VPK:n arvokkaan työn tulee saada jatkua omalla alueellaan. Maarian VPK lisää paloturvallisuutta puutalovaltaisessa kaupunginosassa. Myös yksityisen päiväkodin toiminta sekä ulkoilualue tulisi säilyttää.

Korttelin 8:n ottaminen asumiseen ja etenkin päivittäistavarakaupan käyttöön (tarvittavine pysäköintialueineen) on kannatettavaa.

Mielipiteessä tuodaan esiin, miten viitesuunnitelman mukaan alueelle syntyisi ympäristöstään poikkeava yksittäinen ja korkea kerrostalosaareke, joka on liian tiivis, ahdas ja massiivinen ja joka siten olisi vaikutuksiltaan liian raskas muutosalueelle sekä ympäröivälle puutaloalueelle. Muutos heikentäisi elinympäristön ja asumisen laatua ja muokkaisi koko asuinalueen identiteettiä. Muutosta ei nähdä perusteltuna myöskään sen takia, kun alueelta puuttuu tarvittavat palvelut. Terveysasema sijaitsee Runosmäessä, 20300-alueen postipalvelut ovat Länsikeskuksessa, päiväkotipaikkoja on vähän, Raunistulan kouluyksikössä toimii vain alakoulu, alueella ei ole kauppoja eikä juuri lainkaan harrastusmahdollisuuksia.

Asemakaavanmuutoksessa esitelty rakentamisen suuruusluokka lisää rajusti koko asuinalueen autoliikennettä. Liikenteen melu-, päästö- ja turvallisuusongelmat lisääntyvät myös lähikortteleiden pientaloalueella. Vaaratilanteita voi ennakoida esim. Raunintielle ja Kansakoulunkujanteelle, joka on monen Raunistulan koulun oppilaan ja esikoululaisen koulutie.

Kaavoitus:

Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö voidaan toteuttaa suunnittelualueelle muullakin tavalla kuin 2-3 –kerroksisilla puutaloilla. Jos lähtökohdaksi otetaan lähiympäristön keskimäärin enintään viisikerroksinen kerrostalorakentaminen, voidaan alueelle saada kaupunkikuvaltaan sopeutuvaa rakennetta ja joka ei heikennä naapuruston elinolosuhteita. Kaavan umpikorttelimainen rakenne suojaa pihoja melulta ja liikenteen aiheuttamilta ilman epäpuhtauksilta. Puistojen ja lähivirkistysalueiden riittävyyttä on mahdoton suoraan toteuttaa näin pienen suunnittelualueen puitteissa ja josta vielä suurin osa on katualuetta, mutta aivan suunnittelualueen vieressä on urheilukenttiä sekä niiden takana laajahko puistoalue kaikkien käyttöön. Suunnittelualueen pienuudesta huolimatta, on sinne saatu järjestymään myös pieni puisto, johon voi lisäksi toteuttaa mahdollisen päiväkodin tarvitseman ulkoilualueen.

Turun Yleiskaava 2020:ssä suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Tekeillä olevassa Yleiskaava 2029:n luonnoksessa suunnittelualue lähiympäristöineen on merkitty täydentyväksi asuinalueeksi. Tämän hetkiset tavoitteet ovat linjassa yleiskaavojen kanssa.

Viitesuunnitelmassa esitettyä rakennetta on mataloitettu ja jäsennöity uudelleen, jotta siitä ei tulisi massiivinen ja irrallinen saareke ja jotta se ei heikentäisi naapuruston elinympäristön ja asumisen laatua.

Muilta osin ks. vastineet, jotka on kirjattu mielipiteeseen 1.

Mielipiteet 6 ja 7, Asukkaat Tampereentieltä (kaksi täsmälleen samansisältöistä mielipidettä):

Katsomme, että Oskarinkujan kaavasuunnitelma on mitoiltaan aivan liian suuri. Se merkitsee suuria ja korkeita kerrostaloja aivan omakotitalojemme viereen. Yhteensä yli 1000 asukasta autoineen lisää liikennettä ennenkin vilkkaalla Tampereentiellä. Liikenteen melu ja pöly lisääntyy, kun niitä sitovat vanhat puut kaadetaan.

Teitä suunnitellessa tulee rakentaa melu- ja pölyvalli Tampereentien ja kevyen liikenteen väylän väliin.

Uudet kerrostalot on suunniteltu 5-8 -kerroksisiksi. Niiden rakentaminen aivan tontin laitaan merkitsee, että kotimme luonnonvalo vähenee ja yksityisyytemme kärsii. Suunnitelmaa pitää väljentää ja talojen määrää pienentää. Toivomme suunnitteluun malttia ja naapureiden kuulemista.

Kaavoitus:

Lautakunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmakäsittelyn yhteydessä käymän keskustelun sekä tulleiden mielipiteiden perusteella rakentamiskorkeuksia on mataloitettu sekä jäsennöity siten, että matalin rakentaminen sijoittuu Kansakoulunkujanteen ja Raunistulan kouluun suuntaan. Suunnittelualueen rakentamisella ei ole juurikaan vaikutusta Kansakoulunkujanteen lounaispuolella olevien kiinteistöjen luonnonvalon saantiin, koska uudisrakentaminen sijoittuu kiinteistöjen koillis- ja pohjoispuolelle.

Muutamissa mielipiteissä on arvioitu, että uudistuvan alueen asukasmäärä olisi yli 1000 asukasta. Mistäköhän tämä lukema on peräisin? Tämän hetken ajateltu rakennusoikeus on hieman alle 30000 k-m². Jos asukasmäärän arviointilaskennassa käytetään aika yleistä 50 k-m² per asukas, tulee uudeksi asukasmääräksi n. 550 – 600. Toki tämäkin on iso lisäys alueen asukasmäärään ja liikennettä se tulee lisäämään erityisesti Oikotiellä. Henkilöauton käyttötarvetta vähentää jonkin verran alueen loistava sijainti. Tampereentiellä on todella runsas joukkoliikenteen tarjonta ja pyöräilyetäisyys keskustaan on erinomainen. Lisäksi hankkeessa mietitään yhteiskäyttöautoilun huomioimista jo kaavassa.

Puuston poistuminen ei merkittävästi lisää liikennemelua, sillä suunnittelualueen harvalla puustolla ei ole melua alentavaa vaikutusta kuin ehkä psykologisella tasolla. Pölyn sidontaa ne tekevät paikallisesti ja tämän, sekä yleisen viihtyisyyden lisäämiseksi kaavassa huomioidaan puuston ja muun kasvillisuuden lisäämistä poistuvan kasvillisuuden tilalle.

Tampereentiellä ajoradan ja kevyen liikenteen väylään väliin ei mahdu meluvallia. Meluaita siihen mahtuisi, mutta pelkästään tämän suunnittelualueen osalle toteutettuna se olisi kovin irrallinen. Melusuojausta pitäisi miettiä isompina ja yhtenäisempinä kokonaisuuksina ja jos katualueilla olisi tilaa suojaukselle, ei siihen tarvittaisi kaavallista tarkas-

telua, vaan suojauksen voisi toteuttaa erillissuunnitelmien kautta. Toisaalta suunnittelualueen melusuojaus pystytään hoitamaan parhaiten uudisrakennuksilla.

Mielipide 8, Asukkaat Tampereentieltä:

Kaavasuunnitelma toteutuessaan huonontaa merkittävästi asumisen ja elämisen laatua pientalokorttelissamme. Liikaa ja liian suuria taloja. Luonnonvalo vähenee ja liikennepöly lisääntyy entisestään, kun sitä sitovat puut kaadetaan. Liikenne kasvaa vaarantaen lasten koulutien Kansakoulunkujaa pitkin.

Olemme hankkineet talomme alueelta, joka oli kaavoitettu pientaloalueeksi. Vanhat puutalot muodostavat osan Raunistulan arvokasta kulttuurimiljöötä, pihojen puut suojaavat liikenteen melulta ja pölyltä ja luovat erinomaisen mikroilmaston.

On mahdotonta edes kuvitella, että viereiseen kortteliin tulee yksityisen maanomistajan aloitteesta 600 uutta kerrostaloasuntoa vanhojen puutalojen tilalle, tontille joka on vain 5500 m². Omistaja haluaa vain optimoida uudisrakentamisesta saatavan voiton ja kaupunki on osaltaan vastuussa siitä, että puutalot ovat päässeet hoidon puutteessa huonoon kuntoon.

Vielä vaikeampi on kuvitella, että Turun kaupunki purkaisi Maarian vapaapalokunnan talon ja siirtäisi palokunnan ja hälytyskeskuksen toiminnan muualle. Kaupungin omistamalle 8000 m² alalle tulisi lisää suurikokoisia kerrostaloja. Naapurikortteleihin muuttaisi yli 1000 uutta asukasta autoineen. Suunnitelma on aivan liian mahtipontinen ja ympäristöä kuormittava noin pienelle maa-alalle.

Onko mahdotonta suunnitella vanhalle puutaloalueelle tänne sopivia ratkaisuja? Pienimuotoisia taloja, paljon vihreää, suomalaista puutalorakentamista. Uudet kerrostaloalueet voidaan aivan hyvin sijoittaa Turun keskustaa ympäröiville ränsistyneille teollisuusalueille, joita on jokaisen ulosajotien laidalla ennen lähiöitä. Sinne mahtuu 8-kerroksisia ja korkeampiakin taloja, Raunistulaan niitä ei kaipaa kukaan.

Kaavoitus:

Kortteli 7 on ollut VPK:n taloa lukuun ottamatta kaavoitettuna pientaloille, mutta tämä tilanne on muuttunut jo vuoden 1988 asemakaavanmuutoksella. Kyseisellä kaavamuutoksella tavoiteltiin pientaloalueen uudistumista liike- ja toimistorakennuksille tarkoitetuksi alueeksi, mutta jostain syystä muutos on jäänyt toteutumatta. Tämän hetkisessä yleiskaavassa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Muilta osin ks. vastineet aiemmista mielipiteistä.

Mielipide 9, Asukas Oikotieltä:

Asuu Oikotiellä suunnittelualuetta vastapäätä. On asunut rakentamassaan talossa 15 vuotta ja toivoo itseään kuultavan ”asukasasiantuntijana”.

1. Äänimaailma: Seutukunnan äänimaailma muuttui täydellisesti v. 2008 Raunistulan jalkapallokentän totaaliuudistuksen myötä. Kenttä pohjattiin keinonurmella ja ympäröitiin korkeilla metalliverkkoaidoilla. Kentän käyttötapa- ja -aste muuttui naapurustoa tiedottamatta ja kuulematta. Äänimaailma jalkapallokentän lähialueella on kakofoninen, koska kenttä on kivisessä solassa.

   Mielipiteen esittäjä pelkää, että kaavamuutoksen myötä kerrostaloalue alkaa Raunintiestä ja päättyy Tampereen valtatiehen, jolloin ääntä kaiuttavasta kivimuurista tulee koko Oikotien mittainen. Ollaan siis synnyttämässä / lisäämässä täysin sietämä-

töntä äänimaailmaa. Samalla luodaan visuaalisesti tylsää ja pitkää kivimuuriväylää Raunistulan koulun alapuolisen jo valmiiksi pitkän muurin jatkeeksi.

2. Lapset: Liikkeellä on ja tulee olemaan tasaisesti paljon lapsia mm. seuraavista kohteista: Raunistulan koulu, tuleva päiväkoti Kastun koulun tontilla, TuWen kenttä / jalkapallokoulut ja pelit sekä nykyinen Maarian VPK:n talon yksityinen päiväkoti.

   Pelkää ehdotetun kaavamuutoksen lisäämän liikenteen aiheuttamia vaaratilanteita lasten kulkualueella.

3. Vanha hieno puutaloalue Turussa tuhoutuisi: Hienoa 1930-luvun puutaloaluetta ollaan hävittämässä korvaamattomasti.

   Ohjaako tätä kaavahanketta alueen yksityinen maanomistaja? Määräävätkö he taas kerran Turun kaupunkialueella ainutlaatuisen – kaupungin keskustaa lähellä olevan – puutaloalueen hävittämisen ja maiseman täydellisen muutoksen?

   Vuonna 1962 rakennettu Maarian VPK:n talo on mielipiteen esittäjän mielestä mainio alueen viitoittaja ja turkulaisille eri syistä tuttu maamerkki, joka paitsi edustaa aikansa arkkitehtuuria, on myös toiminnoiltaan aluetta persoonallisesti elävöittävä. Talolla on oma mielenkiintoinen historiansa, jota ei pitäisi väheksyä, vaan päinvastoin nostaa päivänvaloon. Mielipiteen esittäjä vastustaa talon purkamista sen toimintoihin ja aikalaisnäkökulman säilyttämiseen vedoten.

4. Vastustan kolossaalisen kerrostaloalueen rakentamista vanhan puutaloalueen paikalle: Arkkitehtisuunnitelmien luonnoksessa on esitetty jopa 8-kerroksista taloa alueelle. Kaavoittajia pyydetään jalkautumaan Tampereen valtatien ja Oikotien kulmaan toteamaan miltä näyttää 5-kerroksinen asuintalo alueella.

   Mielipiteen esittäjä näkee suunnitellun kerrostaloalueen tylynä blokkina, pehmeän ja kodikkaan alueen tyrmääjänä. Nykyiselle hiekkakentälle (kortteli 8) toivotaan elämää, vaikkapa noin 2-3 –kerroksista erilaisia aktiviteetteja, asuntoja, palveluita ja puoteja sisältävää uuden ja vanhan rajan tunnistavaa, moderniakin rakennuskokonaisuutta.

Kaavoitus:

1. Äänimaailma: Valmistelija teki 29.8.2018 maastokäynnin, jossa erityisesti tuli kuuntelemaan alueen äänimaailmaa. Tämän tyyppisessä urbaanihkossa kaupunkiympäristössä valmistelija ei huomannut alueen äänimaailmassa muuta erityistä kuin, että pallokentän päätyverkko rämisi voimakkaasti pallon osuessa siihen. Tämä yksittäinen käynti ei toki poista mahdollisuutta, etteikö esim. toisenlaisena vuodenaikana tai vuorokauden aikana äänimaailma voisi olla ongelmallisempi. 29.8. iltapäivän maastokäynnin yhteydessä äänilähteitä olivat mm. Oikotien ajoneuvoliikenne, koululaisryhmät pallokentällä, lehtipuhallin VPK:n talolla, läheisten päiväkoti- ja kerrostalotyömaiden äänet sekä yleinen liikenteen taustakohina Tampereentien ja Satakunnantien liikenteestä.

   Suunnittelualueen uudistuminen lisää mahdollisuutta äänten heijastumiseen kerrostalojen seinästä kohti Oikotien pohjoispuolella olevia taloja. Toisaalta uudisrakennukset muodostavat Oikotien varren taloille suojaa Tampereentien liikennemelua vastaan. Tämän hetkisten viitesuunnitelmien perusteella rakennuksiin ei ole tulossa noin kerroksen korkuista umpinaista sokkelia. Kellarikerros upotetaan vähintään puoliksi maan alle, jolloin asuinkerrokset lähtevät noin puolen kerroksen korkeudesta maanpinnan tasosta (ks. kuva 17). Toki kaikkein meluisimmilla paikoilla ensimmäisessä asuinkerroksessa on hyvin todennäköisesti varastoja tai muita aputiloja melun puolella, jotka voivat paikoitellen lisätä ensimmäisen kerroksen umpinaisuutta.

2. Lapset: Päiväkotilapset liikkuvat katuverkolla ohjatusti, mutta koululaiset liikkuvat siellä yksinkin. Koululaisten liikkumiseen kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta, mutta Kansakoulunkujanteella heidän liikenneturvallisuutta voidaan parantaa leventämällä katualuetta ja sijoittamalla sinne ajoradasta erotettu jalkakäytävä. Kaikkien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta parantaa Oskarinkujan katkaisu Tampereentielle.

3. Vanha hieno puutaloalue Turussa tuhoutuisi: Kaavoitus ei pidä korttelin 7 muutamista puutaloista koostuvaa kokonaisuutta merkittävänä. Suunnittelualueen 1920- ja 1930-luvuilla rakennetut puutalot ovat viehättäviä, mutta tavanomaisia. Vastaavanlaisia on Turussa paljon, eikä juuri näissä ole sellaisia erityisominaisuuksia, joiden vuoksi ne olisi tarpeen suojella.

   Yksityinen maanomistaja ei määrää kaavahankkeen sisältöä, mutta on luonnollisesti oikeutettu esittämään siihen toiveita. Kaavahankkeen sisällön määrittämiseen ja ohjaamiseen vaikuttavat mm. maankäyttö- ja rakennuslaki, alueen ominaispiirteet, osalliset, päätöksenteko sekä lukuisa joukko asiantuntijoita ja viranomaisia.

   Maarian VPK:n osalta ks. vastine aiemmista mielipiteistä.

4. Vastustan kolossaalisen kerrostaloalueen rakentamista vanhan puutaloalueen paikalle: Valmistelija on käynyt paikan päällä useasti. Mielipiteessä esitetty kerrostalo risteysalueen kyljessä on nykyisellään irrallinen elementti alueella. Suunnittelualueen toteuttaminen n. viisikerroksisella kerrostalorakentamisella linkittäisi kyseisen kerrostalon osaksi Tampereentien kerrostalorakennetta ja muutenkin yhtenäistäisi alueraken-netta Tampereentien ja Satakunnantien välisellä kolmiomaisella alueella.

   Alustavissa luonnoksissa esitettyä rakentamiskorkeutta on madallettu mm. juuri mielipiteissä esitetyn kritiikin johdosta. Toive aktiviteeteista, palveluista ja puodeista on ymmärrettävä ja ilman muuta kannatettavakin, mutta kaavassa ei voida suoraan velvoittaa tällaisia toteutettavaksi. Kaavassa voidaan vain mahdollistaa erilaisten toimintojen sijoittuminen alueelle asumisen kaveriksi ja vähäisessä määrin myös velvoittaa toteuttamaan esimerkiksi liiketilaa, mutta toimintojen toteutuminen on kiinni siitä, löytyykö niille rahoitusta ja siten toteuttajia.

4.6 Asemakaavaluonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

5.11.2018 § 426 kaupunginhallitus ja 12.11.2018 § 220 kaupunginvaltuusto hyväksyi Tommilankadun päiväkodin hankesuunnitelman. Hankesuunnitelmassa tavoitellaan uudispäiväkotia Tommilankadulle ja jonka valmistuttua voitaisiin luopua Niitunniskantiellä olevasta päiväkotiyksiköstä. Tämän järjestelyn toteutuessa Niitunniskantien tontti vapautuisi muuhun käyttöön. Maarian VPK on todennut tontin soveltuvan kooltaan ja sijainniltaan heille erinomaisesti.

Koska tämän hetkisten ajatusten mukaan Maarian VPK:lle toteutetaan uudisrakennus Niitunniskantielle, ei Oskarinkujan kaavahankkeessa tutkita sellaista vaihtoehtoa, jossa VPK:n nykyinen rakennus säilyisi alueella. Perusratkaisuksi otetaan vaihtoehto, jossa on kolme asuinkortteliyksikköä ja joiden yhteydessä on pysäköintialue sekä pieni puisto. Asuinkortteliyksiköissä nykyinen rakennuskanta puretaan ja korvataan uudella kerrostalorakenteella.

VPK:n tiloissa toimivan yksityisen päiväkodin on halutessaan mahdollista neuvotella päivähoitotilojen toteuttamisesta johonkin suunnittelualueen uudisrakennuksista.

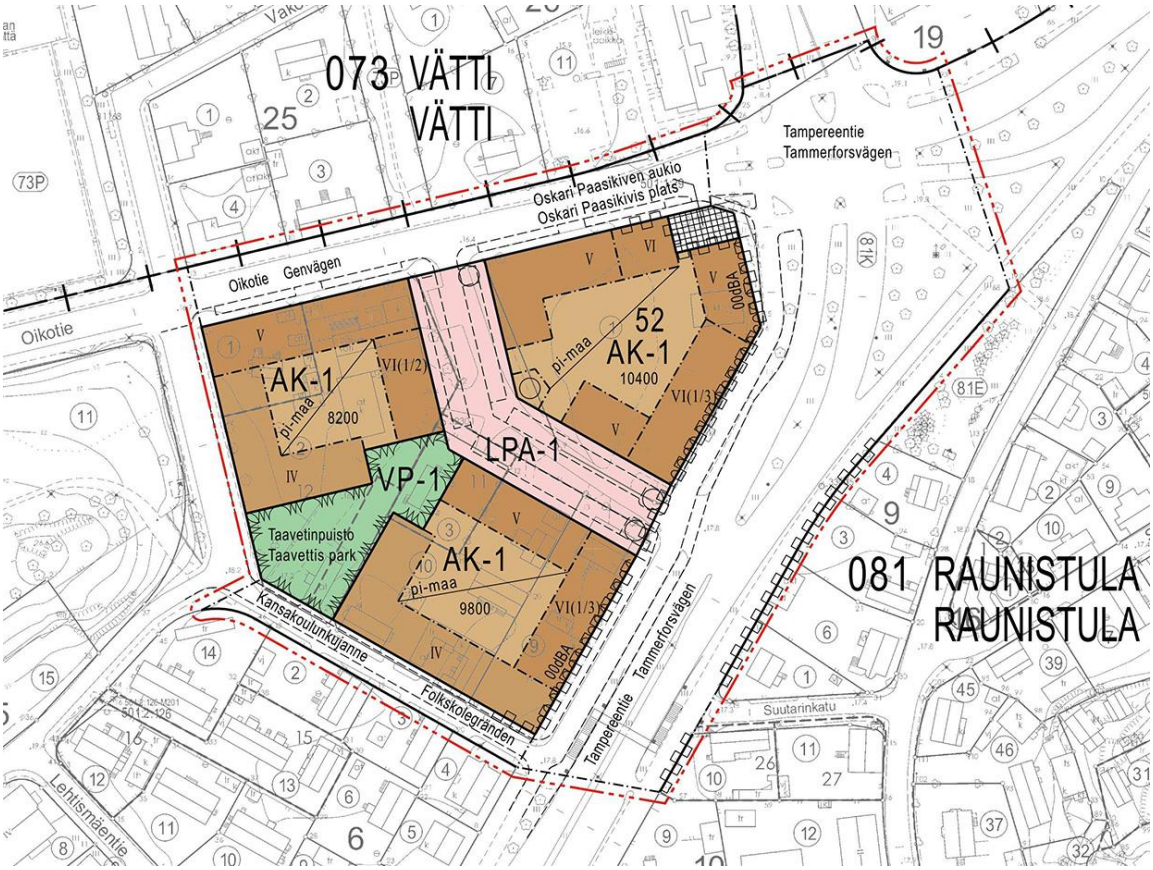
4.7 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 28.5.2019 § 231. Luonnoskäsittelyn yhteydessä asukas Kansakoulunkujanteelta jätti mielipiteen. Sama henkilö jätti mielipiteen myös alkuvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Mielipiteessä todetaan, että suunniteltu rakennusoikeuden määrä alueelle on erittäin korkea eikä kaupunkiympäristölautakunnan tulisi tätä hyväksyä. Suunnitelmalle olisi tärkeää etsiä vaihtoehtoja, joissa myös suunnitelma-alueen vanhaa rakennuskantaa säilytettäisiin. Asemakaavanmuutoksella (4 – 6 -kerroksisine rakennuksineen) on toteutuessaan todella suuria vaikutuksia myös ympäristölleen.

Asemakaavanmuutoksen tulisi mahdollistaa suunnittelualueen käytön tehostaminen ympäristöönsä sopivalla tavalla. Suunnitelma-alueelle tulisi kehittää aidosti kaupunkiympäristön laatua parantavaa asemakaavaa, kokonaisuutta, jonka uudisrakentaminen rakennussuunnittelultaan ja -sijoittelultaan soveltuu vanhalle Raunistulan pienpuutaloalueelle. Arvokasta onkin, että kaavoituksessa nähdään toivottavaksi pyrkimys panostaa ”Oskarinkujan” suunnitteluvaiheessa esim. alueen arkkitehtuuriin tyylikkään kokonaisuuden saamiseksi ”suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti tärkeän aseman vuoksi”.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaisempaa sovittaa suunnittelualueen tehokkuutta lähiympäristön kerrostalokantaan kuin pientalokantaan. Tähän vaikuttavat alueen erittäin keskeinen sijainti ja Tampereentien länsipuolella meneillään oleva murros, jossa pientalot ovat alkaneet korvautua kerrostaloilla. Tämä murros on alkanut jo 2000-luvun alussa ns. Autistenaukiolta ja se on vuosien varrella siirtynyt kohti itää ja suunnittelualuetta.



Kuva 11. Kaavaluonnos 2.5.2019.

4.8 Lausuntojen pyytäminen ja nähtäville asettaminen

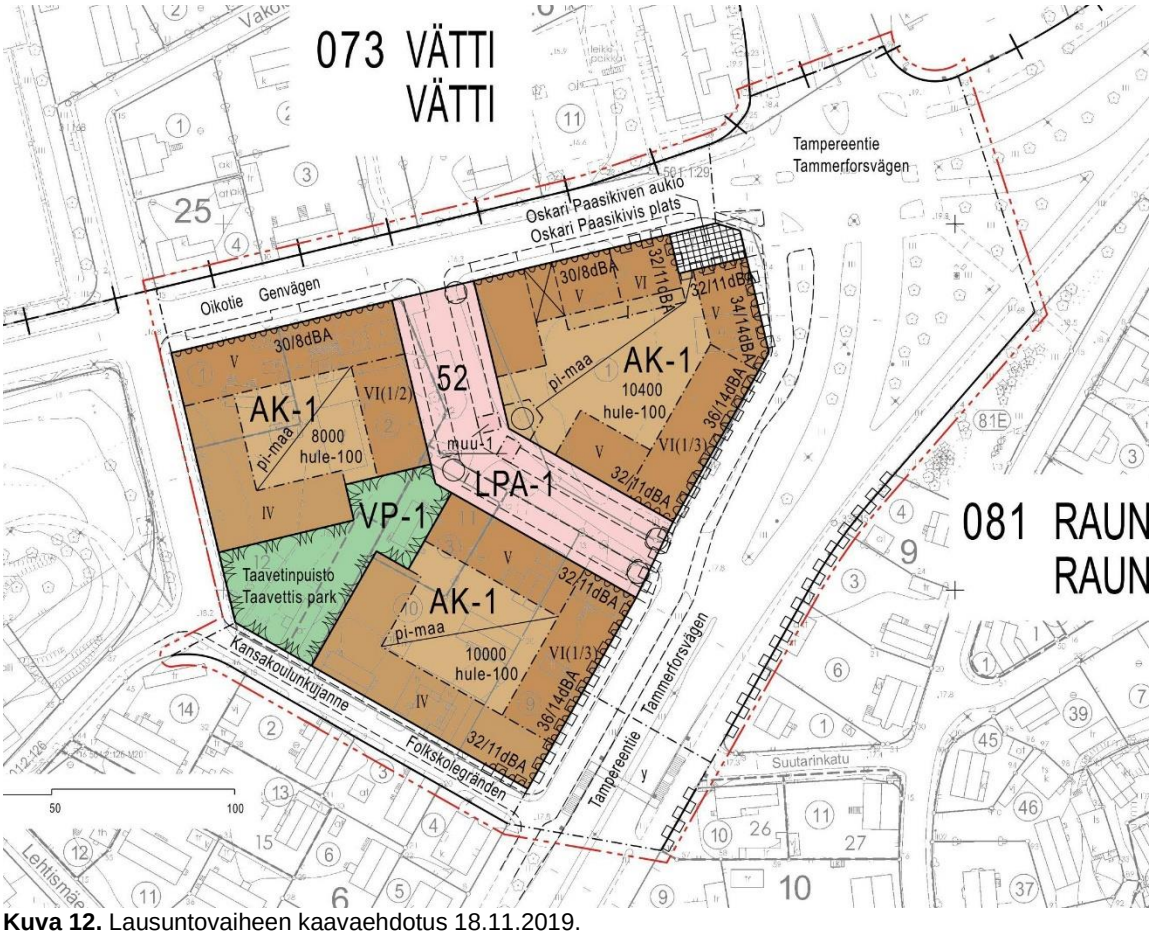
18.11.2019 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Sivistystoimialan hallinnolta, Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä (sähköverkot ja kaukolämpö), Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta.

Samaan aikaan lausuntokierroksen kanssa kaavaehdotus asetettiin yli 30 vrk:n ajaksi julkisesti nähtäville 2.12.2019 - 16.1.2020.

4.9 Lausunnot

Lausunnot saatiin Telia Finland Oy:ltä, Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse, ettei heillä ole kaavaan lausuttavaa ja Turku Energia Sähköverkkojen kanssa on katsottu heitä koskevat asiat kuntoon jo aiemmin, joten heillä ei ollut tarvetta lausua kaavasta enää erikseen. Sivistystoimialalta ei saatu lausuntoa eikä myöskään Turku Energian kaukolämpöpuolelta, vaikka valmistelija lähetti sinne vielä lausuntopyyntöajan jälkeen erikseen asiasta sähköpostia. Rakennusvalvonnalta saatiin kommentteja.



Kuva 12. Lausuntovaiheen kaavaehdotus 18.11.2019.

Telia Finland Oy:

Telialla on alueella lähinnä nykyisiin rakennuksiin menevää liityntäverkkoa, joka tulee todennäköisesti jäämään tarpeettomaksi alueen kehittämisen yhteydessä. Kaavan pohjoisosassa on hieman tontin puolella oleva putki / kaapelilinja. Mikäli tähän kaapelilinjaan tai muuhun Telian verkkoon tulee siirtotarpeita, on operaattorin saatava tästä tieto mielellään 12 viikkoa ennen rakentamista. Siirron kustannukset tullaan laskuttamaan siirron tilaajalta.

Kaavoitus:

Kaavan pohjoisosassa kulkeva kaapelilinja kulkee nykyisellään tontin 1 poikki, mutta jatkossa kyseinen kohta tulee olemaan katualuetta ja sen kohdalle ei olla rakentamassa rakennuksia.

Turun Museokeskus:

Kaavoituksen alkuvaiheessa, maaliskuussa 2017 Turun museokeskus on ilmoittanut kaavoittajalle, ettei museokeskus esitä korttelin 7 vanhojen puutalojen säilyttämistä, mutta katsoo, että arkkitehtitoimisto Olavi ja Kauko Reiman suunnittelema VPK:n talo tulee säilyttää. Maarian VPK talo on ulkoasultaan vaatimaton, mutta muodoiltaan moderni ja sen rapattupintaiset julkisivut ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen asunsa. Mielenkiintoisena yksityiskohtana on mainittava juhlasalista löytyvä turkulaisen Nikolai Lehdon (1905-1994) tekemä fresco.

Käytöltään tärkeällä VPK:n talolla on merkitystä rakentamisaikaansa kuvastavana julkisena rakennuksena sekä seurantalona, yhteisenä alueen kokoontumistilana. Seurantaloilla on pitkä historia yhdistysten ja kansalaistoiminnan sekä alueen ihmisten yhteisten juhlien tiloina. Niiden vaiheet liittyvät ainutlaatuisella tavalla aina kunkin paikkakunnan historiaan, tässä tapauksessa kyseessä on entisen Maarian kunnan ja myöhemmin Raunistulan alueen historiasta sekä vuonna 1889 perustetun Maarian VPK:n historiasta. Rakennuksen historia kytkeytyy Raunistulan alueen historiaan vielä siten, että sen suunnittelijat, Reiman veljekset, ovat kotoisin Raunistulasta.

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että VPK on itse etsimässä uusia tiloja toiminnalleen. Se ei kuitenkaan saa estää itse rakennuksen säilymistä, sillä osassa rakennusta on jo nyt uusi käyttötarkoitus.

Kortteleiden korkea uudisrakentaminen, 4-6 kerroksiset muurimaiset kerrostalot Kansakoulunkujanteen reunalla luovat kuilumaisen ja Raunistulan kupeeseen sopimattoman umpikorttelimaisen kokonaisuuden. Korttelin 6 vanha 1900-luvun alun rakennuskanta on jatkossakin ajateltu säilyvän pientalovaltaisena ja nyt se jäisi tämän uudisrakennusmassan sekä jo rakentuneen, mutta huomattavasti väljemmän korttelin 48 väliin.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, ettei se puolla esitettyä 18.11.2019 päivättyä asemakaavanmuutosehdotusta koska uudisrakentaminen Kansakoulunkujanteen puolella on liian massiivista ja korkeaa viereiseen kortteliin 6 nähden ja koska rakentaminen muodostaisi Raunistulan vanhaan esikaupunkialueen kupeeseen sopimattoman umpikorttelimaisen kokonaisuuden. Museokeskus myös katsoo, että Maarian VPK talo tulee merkitä säilytettäväksi kohteeksi valmisteilla olevaan asemakaavanmuutosehdotukseen rakennuksen kulttuurihistoriallisen ja paikallishistoriallisen merkityksensä vuoksi.

Kaavoitus:

Aiempien vaiheiden vastineissa on jo käsitelty VPK:n rakennuksen säilyttämistä tai purkamista. Todettakoon kuitenkin vielä, että vaikka rakennuksella on arvoja, niin sen tosiasiallinen suojelu on haastavaa. Rakennus on teknisesti huonossa kunnossa ja se vaatisi peruskorjauksen. Rakennuksen pääasialliset käyttäjät eli Maarian VPK ja yksityinen päiväkoti eivät ole halukkaita investoimaan merkittävästi rahaa korjauksiin, vaan haluaisivat korvaavat tilat jostain muualta. Suojelun kannalta parasta on, jos rakennuksella on käyttöä ja sitä pidetään kunnossa, mutta näin ei tapahdu, jos rakennus jää tyhjilleen. Koska ei ole toivottavaa, että rakennus kunnossapitovelvoitteineen päätyisi Turun kaupungille, on katsottu paremmaksi mahdollistaa sen korvaaminen uudella rakenteella.

Tehty rakennushistoriaselvitys ei ota kantaa suojelukysymykseen, mutta sen perusteella kaavoitus katsoo, että Maarian VPK:n osalta merkitsevämpi asia on itse yhdistys ja sen toiminta, ei niinkään tämä viimeisin rakennus, jossa yhdistys on toiminut. Myös tämän perusteella kaavoitus esittää, ettei rakennusta suojella asemakaavalla.

Rakentamisen tehokkuutta ja korkeutta on sitäkin käsitelty jo aiemmissa vastineissa. Tehokkuudesta voidaan todeta vielä, että se on tehokkaampaa kuin Autistenaukiolla kortteleissa 2 ja 48, mutta vastaavalla tasolla korttelissa 5 olevien uusimpien kerrostalohankkeiden kanssa. Kortteleissa 2 ja 48 korttelitehokkuus on e = 1,20:n molemmin puolin ja korttelin 5 kerrostaloilla e = 1,80. Suunnittelualueella korttelitehokkuus on e = 1,90. Korkeahko tehokkuus on tarpeellinen, jotta ratkaisusta saadaan tarvittavilta osin umpinainen ja joka torjuu liikennemelua. Korkeamman tehokkuuden taas mahdollistaa kerrostaloyksiköiden yhteydessä oleva rakenteellinen pysäköinti. Suunnittelualueen ratkaisu on umpinaisempi kuin esimerkiksi korttelissa 48, mutta kaavoitus ei ole täysin samaa mieltä ratkaisun muurimaisuudesta. AK-1 -yksiköt ovat kuitenkin kohtalaisen pieniä, rakennukset suhteellisen matalia ja niistä ei muodostu täydellisiä umpikortteleita, vaan rakennusmassat jaksottuvat lyhyempiin osiin. Nämä seikat ehkäisevät muurimaisuutta.

Turun Vesihuolto Oy:

Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Kaava-alueen kiinteistöille tulee päästä sammutus- ja pelastustöihin (pelastustiet).

Kaavoitus:

Pelastustiet suunnitellaan tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa, mutta todettakoon, että niitä on tutkittu jo kaavoitusvaiheessa konsulttina toimivan Schauman Arkkitehtien toimesta, ks kuva 13. Katualueet, LPA-alue sekä sisäpihat kattavat yhdessä melkein kaikki tarvittavat alueet. Näillä näkymin Taavetinpuistoon pitää lisäksi hyväksyä jonkinlainen pisto pelastusajoneuvolle, jotta pelastustoimet voidaan ulottaa myös puistoon rajoittuvien kerrostalojen puistojulkisivuille. Piston paikka määräytyy oikeastaan sen mukaan, tuleeko puistoon päiväkotia varten leikkipaikkaa vai ei. Jos leikkipaikka tulee, kannattaa pisto sijoittaa jompaankumpaan reunaan. Jos taas leikkipaikkaa ei tule, luontevin paikka pistolle on keskemmällä puistoa ja tällöin piston toteutus voisi olla esimerkiksi kivetty aukio kasvillisuuden keskellä. Puistoalueelle tulevat pelastustiet edellyttävät rasitesopimuksen tekemistä kaupungin kanssa.

Kuva 13. Schauman Arkkitehtien tekemä tarkastelu pelastusteistä. Ulkokehällä katualueet toimivat pelastusteinä.

Rakennusvalvonta:

Olisi suotavaa, että kaavassa edellytettäisiin jokin tietty määrä puita istutettavaksi sisäpihoille ja että kaavassa otettaisiin kantaa, miten hulevedet johdetaan pois. Näillä molemmilla on vaikutusta pihojen laatuun sekä pihakannen kantavuuden mitoitukseen ja rakenteisiin.

Jos asunnot avautuvat vain yhteen suuntaan, tarkoittaa tämä usein, että sekä piha, että katualueet käytetään pelastuspaikoiksi. Jääkö tällaisessa tapauksessa pihasta mitään jäljelle?

Rakentaminen kiinni tontin rajaan puiston vieressä ei ole suotavaa. Tämä voi aiheuttaa ongelmia maaston kanssa ja maanhankintalupaa puiston käyttöönotolle 2-4 m alueelta. Asemakaavassa tulisi olla ohjaava tieto, että kaikki rakentaminen on tehtävä tontin puolelta tai voisiko rakennusalueen rajaa siirtää 1-2 metriä. Tontin rajalle on tehtävä kaadot rakennuksesta poispäin sekä huolehdittava, että puiston vedet ohjataan muualle.

Kaavoitus:

Kahteen ensimmäiseen kohtaan: Kaavassa on edellytetty toteuttavaksi pihoille 4 neliötä leikki- ja oleskelutilaa per asunto. Tämä edellyttää piha-alueen suurimman osan valjastamista kyseiseen käyttöön. Tällainen vaatimus on jo aika tiukka näin pienissä ja urbaaneissa yksiköissä ja siksi se on katsottu pääosin riittäväksi, vaikka siinä ei suoraan otetakaan kantaa laatuun. Pi-maa -merkinnän yhteyteen lisätään kuitenkin vaatimus istuttaa pihakannelle puita. Suotavaa on, että osa näistä on suureksi kasvavia puita. Suuret puut eivät aina vaadi maanvaraista kasvualustaa, vaan esimerkiksi jalopähkinä toimii kannen päällä n. 80 cm paksulla kasvualustalla (pinta-ala 3 m x 3 m).

Tämän hankkeen tapauksessa kaavoitus ei näe ongelmana rakentaa kiinni puiston puoleisiin tontinrajoihin. Taavetinpuistoa ei nimittäin alueella vielä ole eikä siellä ole suuria maastonmuotojakaan, jotka aiheuttaisivat haasteita suunnitteluun ja toteutukseen. Etenemisjärjestys voisikin nimenomaan olla niin, että ensin toteutettaisiin puistoa reunustavat kerrostalot ja sen jälkeen vasta puisto, jolloin rakentaminen ei enää vaurioita tai haittaa puistoa. Tällä järjestyksellä myös vesien poisjohtaminen on hyvin hallittavissa.

4.10 Muistutus

Nähtävillä olo aikana tuli yksi muistutus. Se tuli kaava-alueen vieressä asuvalta asukkaalta:

Suunniteltu rakennusoikeuden määrä kahden korttelin alueelle on erittäin korkea. Tätä määrää ei tulisi hyväksyä. Toteutuessaan suunnitelman vaikutukset ovat todella suuret lähiympäristölleen.

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen tulisi mahdollistaa alueen käytön tehostaminen ympäristöönsä sopivalla tavalla. 28410 k-m^2:n rakennusoikeuden salliminen estää tämän. Vain rakennusoikeuden määrää huomattavasti vähentämällä voidaan kehittää aidosti kaupunkiympäristön laatua parantavia kaavavaihtoehtoja – sekä suunnitella ja sijoitella vanhalle Raunistulan puutaloalueelle soveltuvaa uudisrakentamista.

Kaavoitus:

Aihetta on käsitelty jo useissa aiemmissa vastineissa. Pääasiallinen syy tehokkaampaan rakentamiseen on tavoite tehostaa kaupungin maankäyttöä, huomioiden kuitenkin alueen erityispiirteet. Tämän johdosta kaavoitus ei näe tavoiteltavana jatkaa pientalomaista rakennetta Tampereentien länsipuolella, jossa aluetta uudistava kerrostalorakentaminen on ollut käynnissä jo 15 vuotta.

4.11 Kaava-alueen rajan hienosäätö

Kaupungin kiinteistönmuodostuksesta esitettiin, että Raunistulan ja Kastun välistä kaupunginosarajaa ei siirrettäisi Tampereentien risteysalueella, jotta ei synny tarvetta suorittaa katualueiden lohkomisia kaupunginosasta toiseen. Siirrolla tavoiteltiin kaava-alueiden rajojen siistimistä, mutta se voidaan jättää esitetystä kohdasta suorittamattakin, jotta noilta lohkomisilta vältytään. Kaavassa kaupunginosaraja palautetaan siihen, missä se on tälläkin hetkellä.

4.12 Rakennusoikeuksien hienosäätö

Hankkeessa arkkitehtikonsulttina oleva Schauman Arkkitehdit Oy testasi kaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien käytettävyyttä. He esittivät, että niitä voisi vielä hieman hienosäätää, jotta rakennusoikeudet olisivat yhtä tasapuolisesti käytettävissä jokaisessa yksikössä. Kaavoitus tulkitsi Schaumanin esittämiä lukuja vahingossa väärin ja hienosääti rakennusoikeuksia yksiköiden välillä väärään suuntaan. Nyt asia on korjattu ja rakennusoikeudet ovat toteutuksen näkökulmasta tasapainossa. Kyseessä oli muutamien satojen neliöiden siirto yksiköistä toiseen niin, että alueen kokonaisrakennusoikeus pysyy muuttumattomana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Yleistä

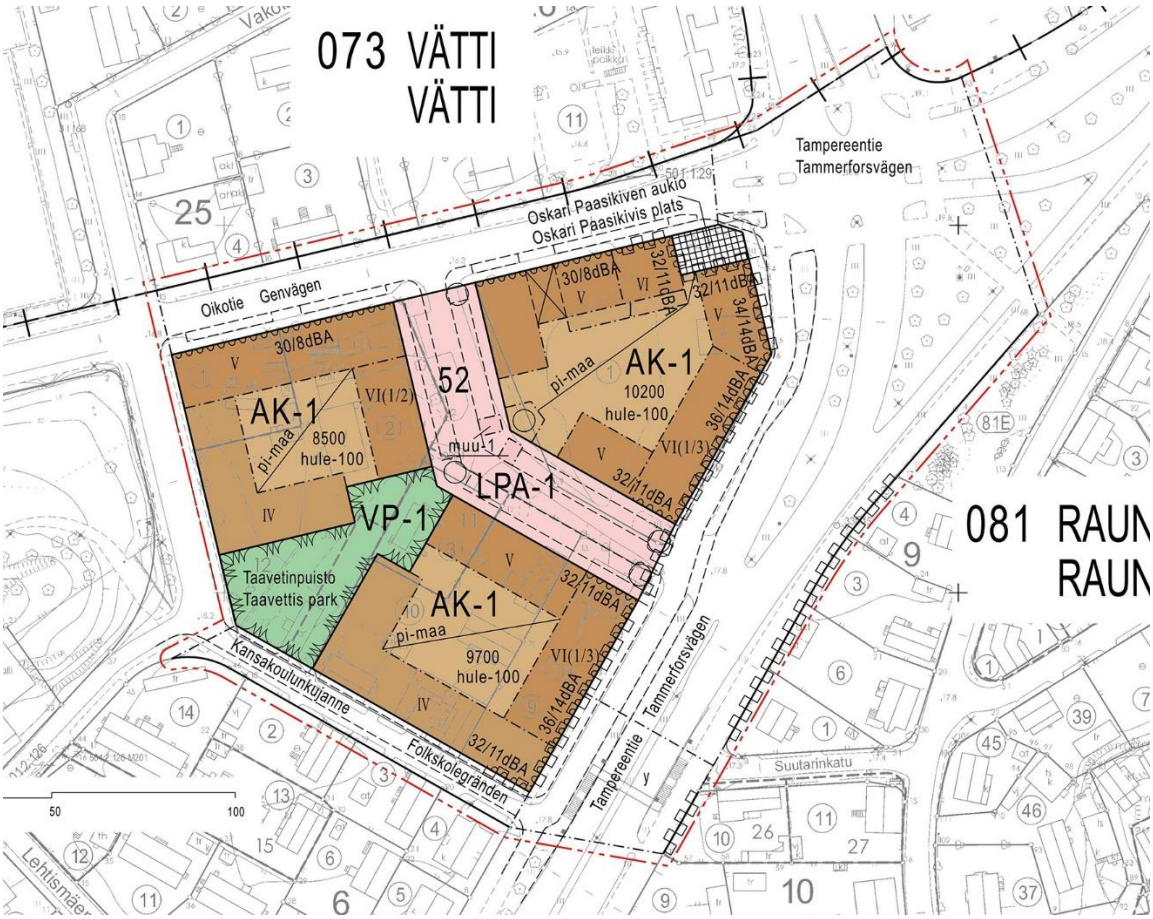
Kaavan perusratkaisu muodostuu kolmesta suunnilleen samankokoisesta asuinkerrostalorakentamiseen varatusta yksiköstä ja joita erottaa toisistaan pysäköintiin varattu korttelialue sekä pieni puisto. Reunoille jää olemassa olevat Tampereentien, Oikotien ja Kansakoulunkujanteen katualueet.

Kaavallinen rakennusoikeus nousee nykyisestä n. 11000 k-m² usean eri käyttötarkoituksen rakennusoikeudesta pääosin vain asuinkerrostaloille varattavaan 28410 k-m² rakennusoikeuteen. Kyseinen rakennusoikeuden määrä voisi tarkoittaa n. 550 uutta asukasta.

Tonttijako laaditaan kaavan jälkeen erikseen, koska kaavan laatimishetkellä ei ole vielä tiedossa minkälaisina yksikköinä toteutus lähtee liikkeelle.

Suunnittelualueen muuttuneen rakenteen myötä sieltä poistuvat nimet Oskarinkuja ja Taavetinkuja. Vastaavasti uuden ratkaisun myötä alueelle tarvittiin kaksi uutta nimeä – pienelle katuaukiolle sekä pienelle puistolle. Nimistötoimikunta käsitteli asiaa kokouksessaan 20.11.2018. Nimistötoimikunnan mielestä alueen nimistössä olisi hyvä säilyä Oskari- ja Taavetti-nimet, joten nimistötoimikunta päätyi esittämään katuaukiolle nimeä Oskari Paasikiven aukio sekä puistolle nimeä Taavetinpuisto.

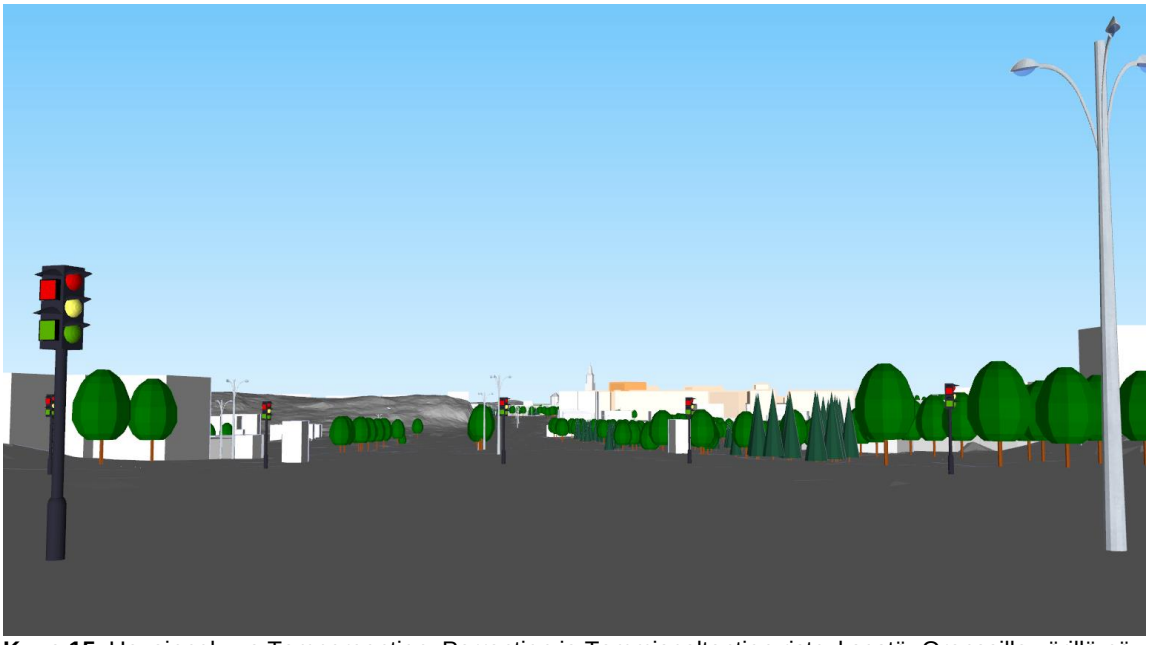
5.1.2 Kortteli- ja virkistysalueet



Kuva 14. Kaavaehdotus 18.11.2019, muutettu 11.5.2020 (lausunnot).

AK-1 -korttelialueet varataan asuinkerrostaloille, joiden pääasiallinen korkeus on Raunintien ja Kansakoulunkujanteen puolella neljä kerrosta sekä Tampereentien ja Oikotien suuntaan mentäessä viisi kerrosta. Rakennusalat on kussakin yksikössä sijoitettu umpikorttelimaisesti yksikön reunoille, jotta rakennuksin saadaan torjuttua liikennemelua ja samalla järjestettyä kullekin yksikölle oma miellyttävä ja suojaisa sisäpiha. Asumisen viihtyisyyttä pyritään takaamaan myös sillä, ettei kaavassa sallita asuntojen avautuvan pelkästään Tampereentielle.

Jokaisen kolmen yksikön yhdelle rakennusalalle on mahdollistettu pienimuotoisen osakerroksen toteutus kuudennen kerroksen tasolle. Tänne voi sijoittua esim. yhtiöiden talosaunoja, yhteistiloja ja myös asuntoja. Näiden lisäksi Oskari Paasikiven aukion vieressä olevan rakennusalan päätteeseen on mahdollistettu pienen korotuksen rakentaminen kuudenneksi kerrokseksi. Tällä tavoitellaan kaupunkikuvallisen korostuksen toteuttamista aukion yhteyteen ja kohtaan, joka on kaupunkikuvallisesti näkyvässä paikassa ison risteysalueen kyljessä. Korostuksen paikka on kuitenkin valittu niin, ettei se peitä Tuomiokirkkonäkymää saavuttaessa Tampereen suunnasta Turkuun, ks. kuva 15.



Kuva 15. Havainnekuva Tampereentien, Parrantien ja Tammispaltantien risteyksestä. Oranssilla värillä näkyy korostettuna Oskari Paasikiven aukion reunalla olevan kuusikerroksisen osan sijoittuminen.

Kaavassa mahdollistetaan liike- ja toimistotilojen sekä päivähoitotilojen toteuttaminen maantasokerroksiin. Liiketilojen toteuttaminen olisi otollista erityisesti Oskari Paasikiven aukion viereisiin rakennuksiin, sillä siinä ne olisivat näkyvällä paikalla ja sisäänkäynnit liiketiloihin voisivat olla juuri aukiolta. Luonnosvaiheesta liiketilojen toteutusta on helpotettu hieman lisää sillä, että Oskari Paasikiven aukion vieressä olevalle rakennusalalle on tehty pieni rakennusalan laajennus pihan puolelle, jolloin mahdollinen päivittäistavarakauppa mahtuu rakennukseen paremmin. Päivähoitotilojen sijoitus taas on luontevinta Raunintien tai Kansakoulunkujanteen puolelle Taavetinpuiston viereen, missä on rauhallisempaa ja puistoon on mahdollista toteuttaa lasten ulkoiluun sopivaa leikkialuetta. Tähän ohjaa vahvasti myös liikennemelu- ja ilmanlaadulliset näkökohdat. Näiden seikkojen vuoksi päivähoitotilojen sijoitusmahdollisuus on rajattu vain puiston yhteydessä oleviin rakennuksiin.

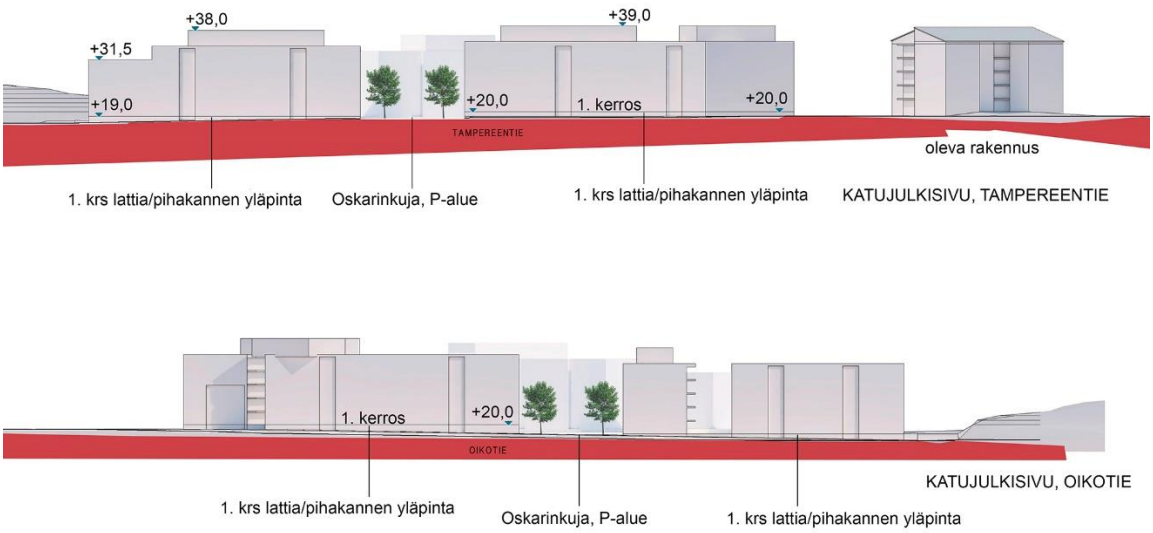
Asuntojen tarvitsemat autopaikat sijoitetaan yksiköittäin pihakansien alle sekä lisäksi kaikkien kolmen yksikön käyttöön tarkoitetulle pysäköintialueelle (LPA-1). Pysäköintialue sijaitsee entisen Oskarinkujan kohdalla. Kyseistä kohtaa on tälläkin hetkellä käytetty pysäköintiin ja sen käyttö pysäköintialueena on jatkossakin luontevaa, sillä alueen läpi kulkee suuri määrä kunnallistekniikkaa ja joka edellyttää alueen pitämistä avoimena rakentamisesta. LPA-1 -korttelialueelta on katsottu muutama paikka istutettaville puille niin, et-

tä ne ovat kaupunkikuvallisesti tärkeillä paikoilla, mutta toisaalta niin, etteivät ne ole ristiriidassa kunnallisteknisten linjojen kanssa. Autopaikkoja edellytetään toteutettavaksi 1/120 k-m². Vieraspaikat sisältyvät tähän normiin. Luontevimmin vieraspaikat sijoittuvat LPA-1 -korttelialueelle sekä viereisille katualueille kadunvarsipysäköintinä. Tämän hankkeen yhteydessä on keskusteltu myös yhteiskäyttöautojen huomioimisesta. Niiden mukaantulo, niin tämän hankkeen yhteydessä kuin laajemminkin, olisi tervetullutta. Palvelun toteutukseen ja erityisesti pysyvyyteen suhteessa tavoiteltuun vähennykseen autopaikkanormista liittyy kuitenkin vielä sellaisia haasteita, ettei yhteiskäyttöautoja huomioida tämän kaavan pysäköintinormissa. Aiheen kehittymistä seurataan Skanssista saatavien kokemusten kautta sekä miten kaupungin uudistettavat pysäköintinormit tulevat vaikuttamaan asiaan. Alkujaan kaavassa mietittiin normiksi 1/100 k-m², joten väljennys 1/120 k-m² ikään kuin huomioi yhteiskäyttöautot, vaikka niitä ei ole kaavassa edes edellytetty.

Kortteliston kiilamaiseen muotoon oli haastavaa sovittaa asuinkerrostaloyksiköitä. Asiaan toi isoa helpotusta koordinaatiston käännekohtaan sijoitettu pieni puisto. Näin puiston molemmin puolin sijoittuvat kerrostaloyksiköt saatiin järkevän mallisiksi ja samalla itse puistolla miellyttävää lisäväljyyttä yksiköiden välille. Taavetinpuiston muina positiivisina piirteinä voi pitää sen suuntautumista lounaaseen ja linkittymistä Raunistulan koulun tontin puistomaiseen olemukseen. Lisäksi se tarjoaa alueen asukkaille miellyttävän läpikulkureitin eri alueiden välille.

Vaikka suunnittelualueella ei ole ollut hulevesiongelmia, lisää vettäläpäisemättömän pinnan huomattava kasvu hulevesivirtaaman määrää ja nopeutta. Vettäläpäisemättömän pinnan määrä kasvaa aiemmin mainittujen alueiden n. 6000 neliöstä ja 40 %:sta n. 1,35 hehtaariin ja sen myötä jopa 90 %:iin. Tämä voi eskaloitua ongelmiksi Saukonojan alajuoksulla tai Kuninkojan loppupäässä, johon Saukonoja laskee. Ongelmien välttämiseksi kaavaan on lisätty AK-1 -korttelialueille hule-100 -määräys, joka velvoittaa toteuttamaan hulevesien viivytysratkaisuja 1 m3 / 100 m2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Koska AK-1 -korttelialueille tulee hyvin todennäköisesti kansirakenteet pihoille, on siellä rajalliset mahdollisuudet toteuttaa hulevesien viivytysratkaisuja. Tämän vuoksi viivytysratkaisujen toteutusta sallitaan korttelialueita yhteisesti palvelevin ratkaisuin myös LPA-1 -korttelialueelle.

Kuva 16. Havainnekuva (Schauman Arkkitehdit Oy).



Kuva 17. Katujulkisivuja (Schauman Arkkitehdit Oy).

5.1.3 Katualueet ja katuaukio

Tampereentie ja Oikotie säilyvät nykyisen kaltaisina. Oskarinkuja poistuu katualuekäytöstä, mutta se jatkaa olemukseltaan nykyisen kaltaisena yleisenä alueena ja käyttö painottuu vain pysäköintiin. Ajoneuvoyhteys Oskarinkujan ja Tampereentien väliltä katkaistaan. Asiakaspysäköinti on tarkoitus sallia jatkossakin suunnittelualueen kohdalla Oikotien ja Raunintien varsilla.

Kansakoulunkujanteen katualuetta levennetään 2 metriä. Tällä saadaan tarvittava lisätila, jotta kadulle voidaan sijoittaa sieltä puuttunut jalkakäytävä. Jalkakäytävä on tarkoitus sijoittaa korttelin 6 puoleiselle reunalle. On oletettavaa, että eteläisimpään uudiskortteliin liikennöidään Kansakoulunkujanteen kautta, jolloin ajoneuvoliikenne Kansakoulunkujanteella lisääntyy. Liikennöinti tulee olemaan myös suurempaa kuin korttelin 6 puutaloille. Tämän johdosta Kansakoulunkujanteelle sijoitettavan jalkakäytävän on katsottu olevan luontevampi ja turvallisempi sijoittaa korttelin 6 puoleiselle reunalle.

Tampereentien ison risteysalueen viereen on sijoitettu pieni katuaukio. Puiston tapaan myös aukiokin on saanut alkunsa suunnittelualueen haastavista ominaispiirteistä. Nykyisessä kaavassa korttelialue ja samalla myös rakentamisalue ulottuu hyvin lähelle risteystä. Rakennusten sijoittaminen nykykaavan mahdollistamalla tavalla aivan risteyksen kulmaan olisi haitannut olemassa olevia kulkuyhteyksiä sekä olisi kaupunkikuvallisesti ehkä hieman väärällä tavalla rakentanut risteysalueen kulmaa umpeen. Aukion myötä kulkuyhteydet voidaan säilyttää jouhevina ja kadun kulmaus pidettyä hieman avoimempana. Aukion sijoitus luo alueelle pienen julkisen tilan, joka toivon mukaan aktivoituu esim. aiemmin mainittujen liiketilojen toteutuksella.

5.1.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Rakennuksille ei ole erikseen määritetty enimmäiskorkeuksia, koska kerrosluvut vaihtelevat rakennusaloittain ja käyttöön tulee myös osakerroksia. Tarkoitus ja oletus sinänsä on, että rakennusten kokonaiskorkeus pohjautuu normaaliin n. 3 metrin kerroskorkeuteen asuinkerrosten osalta.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva liikennemelu aiheuttaa ääneneristävyysvaatimuksia niin julkisivuille kuin myös parvekkeiden rakenteille. Parvekkeen rakenteilla tarkoitetaan tässä kaiteita, lasitusta, lasitusten tiivistyslistoja yms. rakenteita sekä mahdollisesti akustointitarkoituksessa lisättyjä villarakenteita parvekkeiden alakattopinnoille. Nämä

kaksi eri ääneneristävyysvaatimusta on kaavassa yhdistetty yhdeksi merkinnäksi, jossa on kaksi lukuarvoa. Ensimmäinen luku osoittaa julkisivulle asetetun kokonaisääneneristävyysvaatimuksen ja toinen luku parvekkeen kokonaisääneneristävyysvaatimuksen.

Luonnosvaiheen jälkeen Oikotien varrella ja Oskari Paasikiven aukion vieressä olevalle rakennusalalle on lisätty sijainniltaan ohjeellinen vaatimus kulkuaukon jättämisestä rakennukseen. Tällä mahdollisestaan huoltoliikennöinti kyseisen asuinkerrostaloyksikön sisäpihalle niin, ettei kulkemiseen käytetä Oskari Paasikiven aukiota.

Erillisneuvottelujen perusteella Turku Energia on esittänyt tarpeen saada muuntamolle paikka kohtalaisen keskeiseltä paikalta suunnittelualueelta. Alueen rakentuessa sen sähköntarvetta ei pystytä tyydyttämään pelkästään alueen ulkopuolisen verkon kautta, vaan suunnittelualue tarvitsee oman muuntamon. Sille on osoitettu paikka LPA-1 - korttelialueelta kahden ajatellun parkkirivin päästä. Tarkoitus on, että vain toinen näistä on kerrallaan käytössä ja vapaana olevaa muuntamon paikkaa voi käyttää pysäköintiin. Kun muuntamo täytyy aikanaan uusia, sijoitetaan se vapaana olevaan paikkaan ja varatusta paikasta muuntamo puretaan pois ja näin sen kohta taas vuorostaan vapautuu pysäköintiin.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yleistä

Kaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöä. Näiden seikkojen johdosta muutoksen kaavatalous on hyvä, kun sen toteutuksesta ei seuraa suuria välittömiä kustannuksia kaupungille. Pienehköjä välittömiä kustannuksia tuovat puiston ja katuaukion toteuttaminen sekä kaukolämpölinjojen vähäinen siirto.

5.2.2 Luonnonympäristö, virkistys ja hulevedet

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön, sillä sitä on suunnittelualueella todella vähän. Niillä kohdin missä suunnittelualueella on nyt ollut puustoa, tulee sitä osittain poistumaan, mutta puistoon on mahdollista istuttaa uutta puustoa.

Kaavassa osoitettu puisto on tärkeä viherelementti tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Puiston merkitseminen yleiseksi alueeksi edesauttaa sen toteutumista ja säilymistä kaikille avoimena puistikkona.

Hulevesien viivytyksellä voidaan osaltaan ehkäistä hulevesiongelmien eskaloitumista Saukonojan alajuoksulla oleville alueille. Vettäläpäisevällä pinnalla voidaan ohjata suunnittelualueen hulevesien siirtymistä viivytysjärjestelmiin.

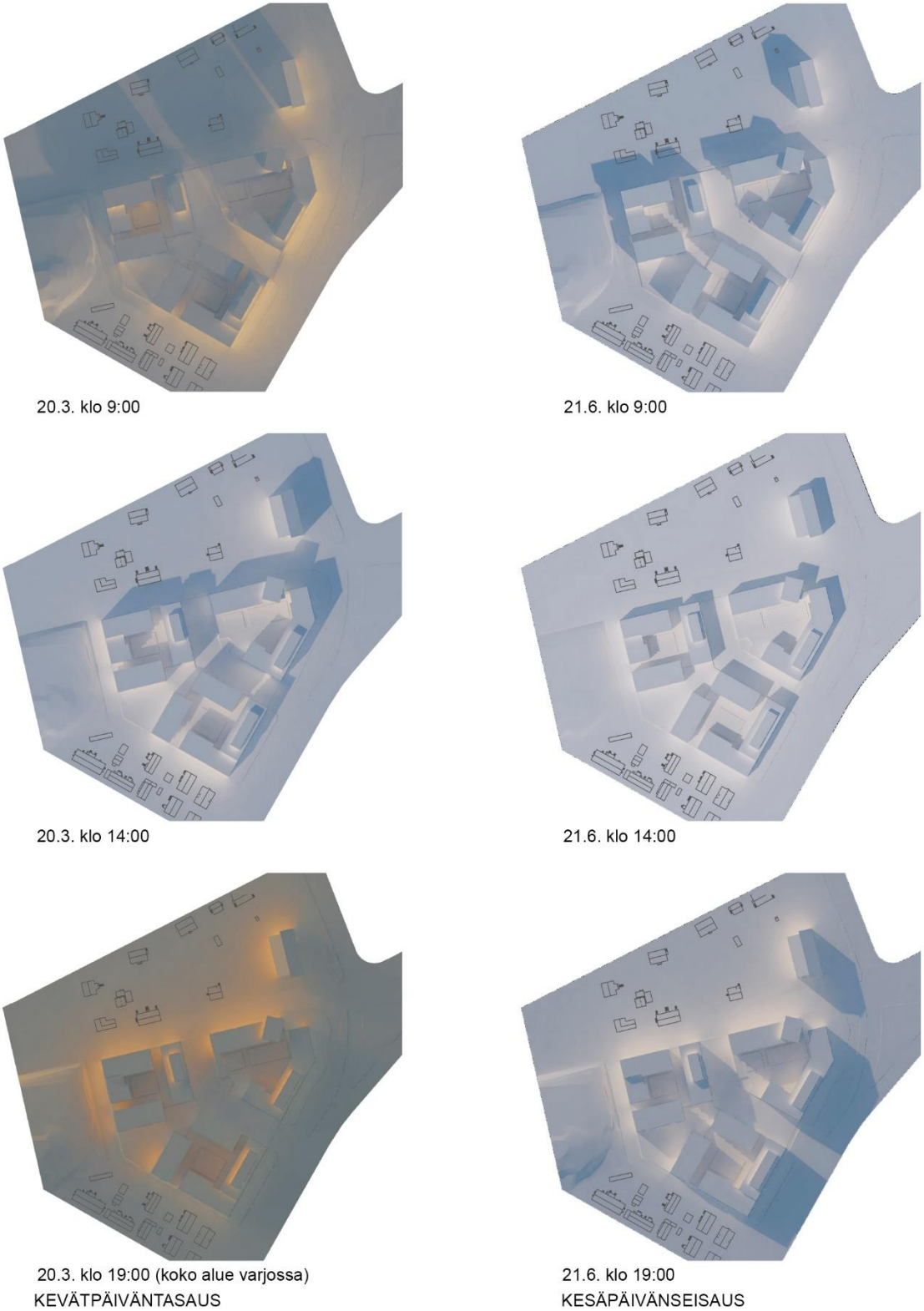
5.2.3 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavamuutoksen toteutus nostaa alueen tehokkuutta ja lisää sekä rakennusten volyymiä että korkeutta. Alueen nykyinen pientaloihin ja avoimiin kenttäalueisiin pohjautuva kaupunkikuva muuttuu uuden kerrostalorakenteen myötä selvästi urbaanimmaksi. Rakennusten korkeuden rajaamisella pääasiassa neljään ja viiteen kerrokseen sopeutetaan uudisrakentaminen lähiympäristön muutaman viime vuosikymmenen aikana toteutettuun kerrostalorakentamiseen. Kaukonäkymien osalta uuden rakenteen korkeus ei huononna Tuomiokirkon näkyvyyttä saavuttaessa Tampereen suunnasta Turkuun.

Laajemmin tarkasteluna kaavan toteutus lisää kaupunkikuvallista eroa Tampereentien eri puolilla, mutta yhtenäistää ilmettä Tampereentien länsipuolella. Tampereentien itäpuoli on edelleen huomattavan yhtenäinen pientaloista koostuva asuinalue, kun taas länsipuoli on muuttumassa enenevässä määrin kerrostaloista koostuvaksi alueeksi, joka

sisältää asumisen lisäksi myös muita toimintoja. Kaavan toteutuksen myötä Lehtismäentien ja Kansakoulunkujanteen välinen pientaloalue jää ikään kuin omaksi yhtenäiseksi saarekkeekseen ja joka on vastaavanlaista rakennetta kuin Tampereentien itäpuolella.

Oikotien varteen sijoitettu rakentaminen lisää varjostusta Oikotien toisella puolella oleville pientaloille. Uudisrakennukset jäävät kuitenkin hieman matalammiksi kuin mitä on Oikotien katualueen leveys, jolloin varjostuskulma on loivempi kuin 45°.



Kuva 18. Varjotutkielma (Schauman Arkkitehdit Oy). Syyspäiväntasaus 22.9. on varjostukseltaan hyvin samantyyppinen kuin kevätpäiväntasaus.

Muutoksen myötä nykyinen VPK:n rakennus puretaan ja siinä olevat toiminnot siirtyvät muualle. Raunistulan alueelle jää Kauko ja Olavi Reiman tuotannosta edelleen jäljelle VPK:n rakennusta merkittävämpänä kaava-alueen lähellä oleva Raunistulan seurakuntatalo.

5.2.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Työpaikkatilanne ei alueella juuri muutu, mutta asukasmäärä kasvaa selvästi. Kun alueella nyt on n. 20 asukasta, tulee asukasmäärä moninkertaistumaan sen kasvaessa todennäköisesti yli 500 asukkaan.

Korttelissa 8 oleva polttoaineen jakeluasema poistuu alueelta muutoksen myötä. Sille ei ole paikkaa uudessa tilanteessa.

Kaavan mahdollistamat liike- ja toimistotilat sekä päivähoitotilat tuovat toteutuessaan alueelle sekä muutamia työpaikkoja että palveluita.

5.2.5 Liikenne

Ajoneuvoliikenteen katkaisu Oskarinkujan (uudessa tilanteessa LPA-alue) ja Tampereentien väliltä parantaa erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Kansakoulunkujanteen leventäminen ja sinne sijoitettava jalkakäytävä parantavat erityisesti koululaisten turvallisuutta. Jalkakäytävä muodostaa tärkeän linkin Raunistulan koulun ja Tampereentien ylittävän jalankulkusillan välille.

Alueen tehostuminen kasvattaa lähikatujen henkilöautoliikenteen määrää jonkin verran. Alueen hyvän sijainnin johdosta liikennemäärien kasvun on kuitenkin mahdollista pysyä maltillisena, sillä Tampereentiellä on erinomainen joukkoliikennetarjonta ja keskusta on loistavasti saavutettavissa polkupyörällä ja osalle myös kävellen.

Oikotien varren yhdelle rakennusalalle lisätty kulkuaukko ohjaa sisäpihan huoltoliikenteen kulkemaan kulkuaukon kautta ja samalla Oskari Paasikiven aukion kautta sallitaan vain pelastusajoneuvojen ajo. Näillä toimilla säännöllinen ajoneuvoliikenne ei tärvele aukiota eikä heikennä siellä olevien turvallisuutta.

5.2.6 Tekninen huolto

Uudistuvat kortteliyksiköt pystytään liittämään olemassa oleviin verkostoihin. Pääosin verkostot säilyvät nykyisillä paikoillaan, mutta kaukolämpölinjoja täytyy LPA-1 - korttelialueen ympäristössä hienokseltaan muuttaa, sillä ne kulkevat osittain rakentamiseen varattujen alueiden läpi.

Alueen toteutus aiheuttaa tarpeen siirtää ja/tai uusia Turku Energian jakokaappeja ja kaapeleita. Siirtotarpeista pitää olla yhteydessä Turku Energiaan hyvissä ajoin ja siirroista koituu kustannuksia siirtotarpeen esittäjälle. Jakokaappien ja kaapeleiden muutoksien yhteydessä on tarpeen huomioida myös toteutusjärjestyksen vaikutukset. Jos esimerkiksi toteutus käynnistyy nykyisen korttelin 7 alueelta, niin siellä tehtävät muutokset eivät saa katkaista sähkönsyöttöä korttelista 8, mikäli siellä on vielä toimintaa käynnissä.

5.2.7 Ympäristön häiriötekijät ja turvallisuus

Mahdollisesti pilaantuneet maa-ainekset VPK:n ja entisen huoltoaseman tontilla tulee selvittää ennen toteutusta. Jos ongelmallisia aineita ja pitoisuuksia havaitaan, tulee kohde tehdä turvalliseksi esimerkiksi massanvaihdoilla.

Asukasmäärän kasvun tuoma liikenteen lisäys lisää jonkin verran ajoneuvoista johtuvaa liikennemelua alueella, mutta vastaavasti uusi korkeampi ja tiiviimpi korttelirakenne tuo melusuojaa vilkkaasti liikennöidyn Tampereentien liikennemelua vastaan myös suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolelle.

Tampereentien liikenne voi lähinnä teoriassa aiheuttaa tärinää suunnittelualueen rakennuksille. Koska lähikadut ovat tasaisia asvalttikatuja, niillä kulkee vain kumipyöräliikennettä ja tulevat rakennukset ovat kerrostaloina painavia, on käytännössä kuitenkin erittäin epätodennäköistä, että tärinää esiintyisi havaittavissa määrin. Kaavoitus konsultoi asiassa meluselvityksen tehnyttä Promethor Oy:tä, joka on asiantuntijayritys myös mm. tärinäasioissa.

Tampereentien puoleisiin rakennuksiin liittyvillä erityismääräyksillä voidaan varmistaa tilojen ja erityisesti asuntojen riittävän hyvä ilmanlaatu ja että asuntoja on mahdollista tuulettaa ns. puhtaalta puolelta. Vaikka rakentamisen korkeus suunnittelualueella kasvaa, säilyy alueen tuulettuvuus edelleen hyvänä, koska lähiympäristön rakentaminen pysyy edelleen matalana. Osaltaan korkea ja umpikorttelimainen rakentaminen vähentää liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien kulkeutumista pihojen puolelle.

5.2.8 Sosiaaliset vaikutukset

OAS-vaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella muutoksen tehokkuus herättää huolta suurimmassa osassa mielipiteiden jättäjistä. Toisaalta yhdessä mielipiteessä esitettiin jopa alkuvaiheen havainnekuviakin tehokkaampaa rakentamista. Kaavaratkaisuun valittu linja pääosin 4 – 5 –kerroksisesta rakentamisesta noudattelee mm. Autistenaukion ja Raunintien kerrostalojen korkeutta ja sopii siten kaavoituksen mielestä alueelle hyvin, mutta niille, jotka haluaisivat nähdä alueen edelleen pientaloalueena, on ratkaisu ymmärrettävästi edelleen liian tehokas.

Muutamissa mielipiteissä esiintyi huolta jalankulkijoiden ja erityisesti koululaisten turvallista kulkemista kohtaan. Kaavamuutoksen myötä jalankulkuolosuhteita voidaan parantaa, jolloin jalankulkuturvallisuus saadaan osittain jopa nykyistä tilannetta paremmaksi.

Useassa mielipiteessä harmitellaan VPK:n mahdollista poistumista ja nykyisen rakennuksen purkamista. Mielipiteiden esittäjillä tuskin on ollut tietoa siitä, että VPK on itse ollut aktiivisesti mukana miettimässä heidän tulevaisuuden ratkaisuaan. VPK:n mukaan nykyiset tilat on saatu muokattua heille kelvollisiksi, mutta niiden kunnossa ja toimivuudessa on silti jonkin verran puutteita. VPK on ilmaissut kiinnostuksensa uusia tiloja kohtaa ja VPK on itse osallistunut sopivan tontin etsintään.

Joissakin mielipiteissä nostettiin esiin myös VPK:n rakennuksessa toimiva yksityinen päiväkoti ja miten sen tulisi voida jatkaa rakennuksessa. Kaavaprosessin aikana päiväkodista on oltu yhteydessä valmistelijaan ja sieltä kerrottiin, miten he haluaisivat ilman muuta jatkaa toimintaansa alueella, mutta miten rakennuksen nykykunnon vuoksi he etsivät koko ajan korvaavia tiloja. Kaava mahdollistaa päivähoitotilojen sijoittamisen suunnittelualueelle ja siten nykyinen yksityinen päiväkoti voisi halutessaan neuvotella itselleen sopivien tilojen rakentamisesta johonkin alueen rakennuksista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Toteuttaminen käynnistynee portaittain. Heti kaavan voimaantulon jälkeen toteutukseen voi näillä näkymin tulla ensin vain yksityisen maanomistajan omistamat alueet. VPK:n alueen kohdalla olevan yksikön toteutus voi käynnistyä, kun korvaavat tilat VPK:lle on rakennettu Niitunniskantielle. Tämä taas edellyttää, että Niitunniskantien päiväkodille on ensin toteutettu korvaavat tilat Tommilankadulle. Nykyisen korttelin 8 kohdalla olevan yksikön toteutus taas voi käynnistyä vuoden 2023 jälkeen, kun polttoaineen jakeluaseman vuokrasopimus loppuu.

Ennen uudisrakentamista pitää selvittää onko rakentamisalueilla pilaantuneita maita sekä tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin rakentamisalueiden saamiseksi asumiskelpoiseksi. Ennen nykyisen korttelin 8 kohdalla olevan yksikön toteuttamista täytyy kaukolämpölinjaa siirtää. Tämän kustannustasosta ei saatu arviota Turku Energian kaukolämpöpuolelta kyselyistä huolimatta. Kaupungille suoraan tulevia kustannuksia on sen sijaan arvioitu hankeosalaskennan avulla. Sen perusteella Kansakoulunkujanteen muutokset maksavat n. 59.000 euroa, Oskari Paasikiven aukion rakentaminen n. 25.000 euroa ja Taavetinpuiston rakentaminen n. 75.000 euroa. Kun näihin lisätään tilaajatehtävät sekä 15 % hankevaraus, tulee näiden kokonaiskustannusarvioksi n. 203.000 euroa. Tontinmyyntituloja ja maankäyttösopimusmaksuja on arvioitu saatavan n. 7.000.000 euroa. Näiden arvioiden perusteella hankkeen kaavatalous näyttää erinomaiselta.

Pysäköinnin osalta suunnittelualueen kadunvarsille tulisi asettaa aikarajoitukset ennen alueen toteutuksen käynnistymistä. Tämä ohjaa uudet asukkaat alusta asti hankkimaan autopaikan asukaspysäköintiin varatuilta alueilta, kuten pihakansien alta ja LPA-1 -korttelialueelta. Näin kukaan ei pääse tottumaan siihen, että kadunvarsipaikat olisivat asukaspysäköintiin, vaan ne saadaan pidettyä lyhytaikaisessa asiointi- ja vieraspaikkakäytössä.

Turussa 18. päivänä marraskuuta 2019
Muutettu 11.5.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski