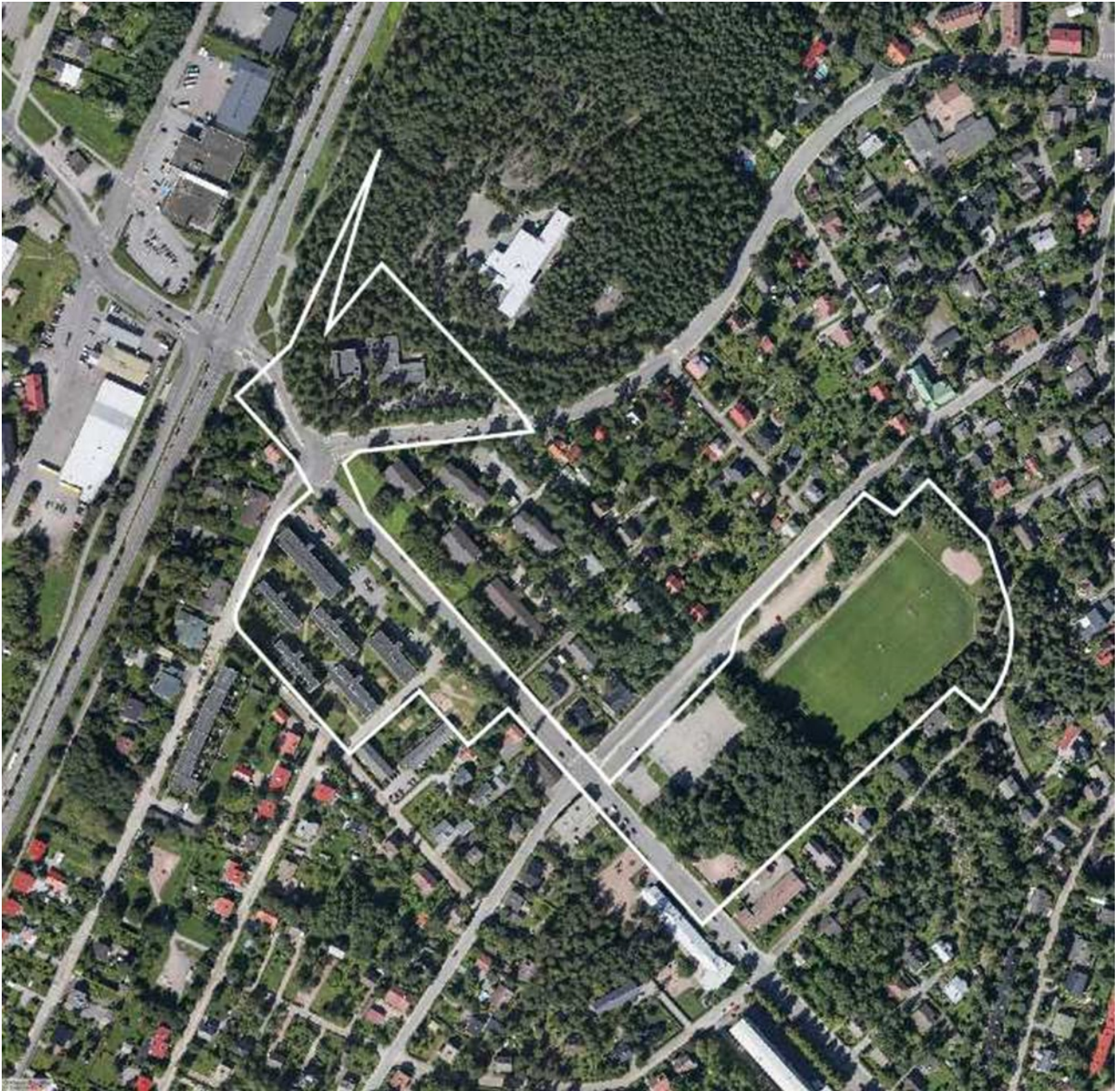




TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



KÄRSÄMÄEN URHEILUPUISTO

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 22/2013
Diaarinumero 4157-2013

SELOSTUS
20.11.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	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 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	9
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava.....	10
3.2.3 Asemakaava	11
3.2.4 Rakennusjärjestys	12
3.2.5 Pohjakartta	12
3.2.6 Selvitykset.....	12
3.3 Maankäyttösopimus	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Osalliset	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet	15
4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	15
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	15
4.4.1 Käynnistäminen.....	15
4.4.2 Vireille tulo.....	15
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	16
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	18
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	21
4.4.6 Lausunnot	21
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	22
4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu	22
4.4.9 Ehdotuskäsittely	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	26
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	26
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	26
5.3 Aluevaraukset	27
5.3.1 Korttelialueet	27
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	27
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	27
5.4 Kaavan vaikutukset	27
5.4.1 Yleistä	27
5.4.2 Luonnonympäristö.....	27
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	28
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	28

5.4.5 Liikenne.....	28
5.4.6 Tekninen huolto.....	29
5.4.7 Ympäristön häiriötekijät	29
5.4.8 Muut vaikutukset	29
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	30

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä asemakaavanmuutostartta Kärsämäen urheilupuisto (**22/2013**)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	083 KAERLA	KAERLA
Kortteli:	17	17
Tontti:	29	29
Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Kortteli:	74	74
Tontti:	2	2
Kadut:	Kaerlantie Paltankatu	Kaerlavägen Palttagatan
Puistot:	Kärsämäen urheilupuisto Pallivahanmäki	Kärsämäki idrottspark Pallivahabacken

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	083 KAERLA	KAERLA
Kortteli:	17 (osa)	17 (del)
Tontti:	29	29
Kaupunginosa:	084 KÄRSÄMÄKI	KÄRSÄMÄKI
Kortteli:	74 (osa)	74 (del)
Tontti:	2	2
Kadut:	Kaerlantie (osa) Paltankatu (osa)	Kaerlavägen (del) Palttagatan (del)
Puistot:	Kärsämäen urheilupuisto Pallivahanmäki (osa)	Kärsämäki idrottspark Pallivahabacken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: KAERLA 17.-36

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

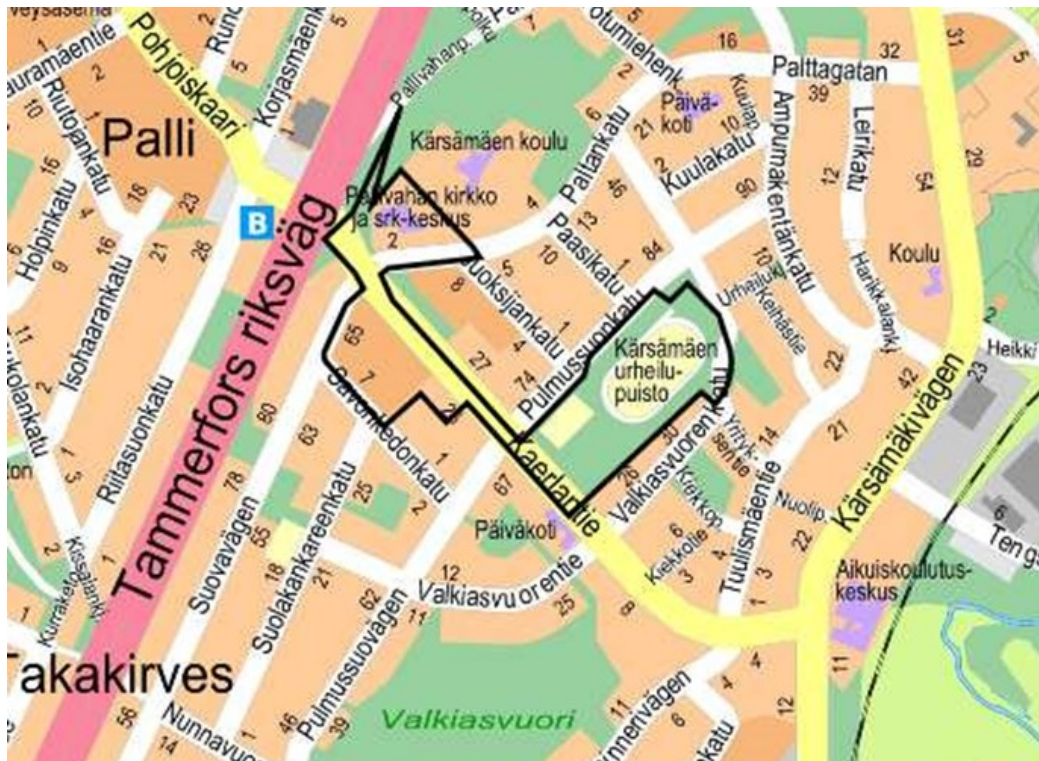
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Luonnoksen hyväksymisvaiheessa kaavaa on valmistellut kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 7,2 hehtaaria. Suunnittelualueeseen kuuluvat Kärsämäen urheilupuisto, Savonkedonkadun/ Kaerlantien luhtitalot (TVT Asunnot Oy) sekä Pallivahan kirkko ja seurakuntakeskus. Kaavateknisistä syistä muutosalueeseen kuuluu myös katu- ja puistoalueita.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.4.2015, päivitetty 17.10.2017
2. Asemakaavakartta 20.11.2020
3. Tilastolomake 20.11.2020
4. Mielipiteet (26 kpl)
5. Luonnonympäristön kuvaus (23.3.2018)
6. Luonnonympäristön kuvauksen karttaliite (23.3.2018)
7. Museokeskuksen lausunto seurakuntayhtymän purkulupahakemuksesta (2.5.2017)
8. Rakennushistoriallinen selvitys (1.3.2019)
9. Museokeskuksen lausunto rakennushistoriallisesta selvityksestä (11.4.2019)
10. Pallivahan seurakuntakeskuksen lisäsisäilmatutkimusraportti + liitteet (7.10.2016)
11. Pallivahan seurakuntakeskuksen peruskorjaukseen liittyvät sisäilmariskit (16.10.2017)
12. V-S Rakennuttaminen Oy:n muistio (13.10.2017)
13. Kirkkovaltuuston pöytäkirja (7.12.2017)
14. Pallivahan kirkon kustannukset (13.10.2017)
15. Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja (29.5.2018)
16. Pyydetty lisäselvitykset Pallivahan seurakuntakeskuksen rakennuksen purkamiseksi (6.6.2019)
17. 21.8.2019 järjestetyn yleisötilaisuuden muistio
18. Meluselvitys, Promethor Oy (27.10.2020)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun yleiskaava 2020
2. Yleiskaava 2029 luonnos

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	21.4.2015 § 134
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	28.4.2015 ja 17.10.2017 (alue laajennettu)
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2015 (kaavoituskatsauksessa 2015-2019)
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	17.9.2019 § 354
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	30.11 – 29.12.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä	

2.2 Asemakaava

Pallivahan kirkko ja seurakuntakeskus

Pallivahan kirkko ja seurakuntakeskus esitetään tehtyjen selvitysten perusteella purettavaksi. Tilalle esitetään uudisrakentamista. Tontilla oleva arvokas luontotyyppi on huomioitu kaavassa.

Savonkedonkadun / Kaerlantien luhtitalot

TVT Asunnot Oy:n hallinnoimat huonokuntoiset vuokratilat esitetään purettaviksi, tilalle esitetään uudisrakentamista.

Kärsämäen urheilupuisto

Urheilupuisto jää kokonaisuudessaan urheilukäyttöön. Rakennusoikeutta osoitetaan tähän käyttötarkoitukseen liittyville rakennuksille.

Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 9324 k-m² uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle. Lisäksi urheilupuiston alueelle saa rakentaa 200 k-m² urheilupuiston toimintaan liittyviä huolto- ja pukuhuonerakennuksia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

AK-1 -korttelialueen rakentaminen vaatii seurakuntakeskuksen purkua. Seurakuntayhtymä on ilmoittanut ryhtyvänsä toimenpiteisiin heti, kun kaava sen sallii.

Myös AKR-1 -korttelialueen rakentaminen vaatii nykyisten rakennusten purkua. Rakennusten omistaja, TVT Asunnot Oy, on ilmoittanut tavoitteekseen uudistaa tontin rakennuskanta 5-10 vuoden päästä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Tampereen valtatie itäpuolella, n. 4 km Kauppatorilta pohjoiseen. Alue on pientalovaltaista aluetta, Kaerlantien varrelle on rakennettu myös 3-5 kerroksisia kerrostaloja.

Kaerlan kaupunginosan korttelissa 17 sijaitsee TVT Asunnot Oy:n vuokrataloja. Kyseiset rakennukset ovat 1970-luvun lopussa rakennettuja, kolmikerroksisia luhtitaloja.

Kärsämäen kaupunginosan korttelissa 74, tontilla 2 sijaitsee Pekka Pitkäsen suunnittelema, 1968 rakennettu Kärsämäen seurakuntakeskus.

Urheilupuisto on nimensä mukaan urheilukäytössä.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 7,2 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Turun kaupungin ympäristönsuojelun tiedossa ei ole havaintoja alueella esiintyvistä uhanalaisista eläin- tai kasvilajeista.

Pallivahan kirkko ja seurakuntakeskus sijaitsevat metsäisen kallioselänteen eteläpäässä. Välittömästi seurakuntakeskuksen pohjoispuolella on Pallivahan koulu. Metsäselänteen lakialue on louhikkoista ja osin avokalliota. Selänteen korkein kohta on 55 metriä mpy. Kallioselänteen pohjoisosassa sijaitsee muinaisjäännöksenä tunnettu siirtolohkare Pallivaha, joka on Kärsämäen kylän vanha rajakivi.

Metsäselänteen lakiosa on mäntyvaltaista kalliometsää, joka vaihtuu louhikkoisena rinteessä reheväksi lehtomaiseksi metsäksi, joka rajoittuu Tampereen valtatiehen. Kallio-pohjaisen metsän valtalajeja ovat mustikka, puolukka ja kanerva. Alikasvospuustona on pihlajaa, haapaa, metsälehmusta, tammaa. Pensaskerroksen lajeja ovat myös taikina-marja ja kataja. Kaava-alueesta vain kapea pohjoissuuntainen kaistale ja srk-keskuksen lähiympäristö ulottuu tälle alueelle.

Lehtomaisessa rinteessä kasvaa runsaasti pähkinäpensaita, metsälehmäksiä, tammia ja haapaa sekapuustona mäntyjen lomassa. Kuiva rinnelehto täyttää ominaispiirteiltään ja lajistoltaan luonnonsuojelulain mukaisen suojellun luontotyypin ”pähkinäpensaslehto” ja ”jalopuumetsikkö” määrittelyperusteet. Luontotyypin alue ulottuu Kaerlantien ja Paltan-kadun risteyksestä Pallivahan polun reunusmetsään. Seurakuntakeskuksen ja kirkon lähiympäristö muodostaa maisemallisesti arvokkaan metsäisen kulttuuriympäristön.



Kuva 2. Suojellun luontotyyppin alue

Kärsämäen urheilupuiston reunoilla on pienialaiset metsiköt, joiden maisemallisesti näytävintä puustoa ovat kookkaat laajalatvuksiset männyt. Sekapuustona on myös järeytyvää haapaa. Kaava-alueen eteläkulmauksessa kasvaa Kaerlantien varrella ja leikkikentän reunalla isolehtilehmuksia ja koristeomenapuita, joita voidaan pitää dendrologisesti arvokkaana alueen osana.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialue on pientalovaltaista aluetta. Kaerlantien alkuosan varrella on myös pienkerrostaloja.

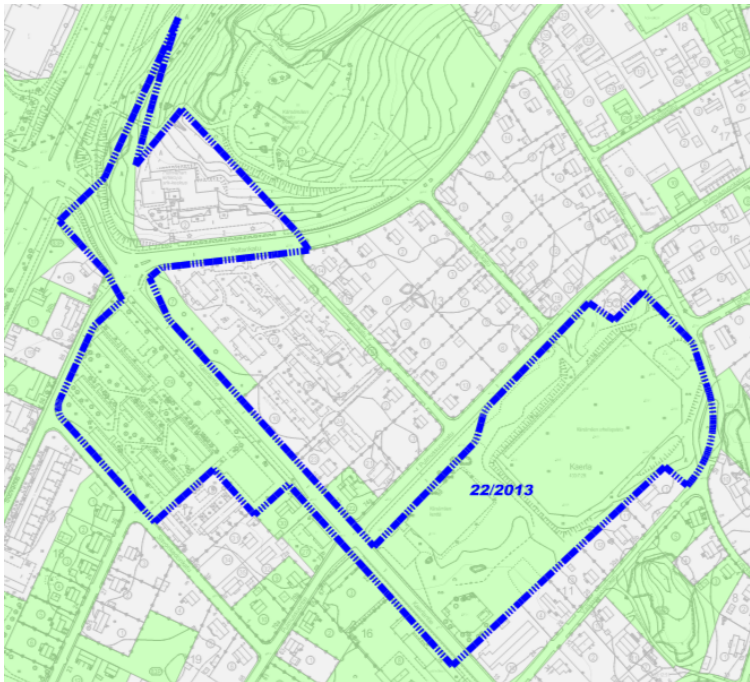
Urheilupuisto on nimensä mukaisesti urheilukenttäkäytössä. Puiston suorituspaikat ovat juoksuuoraa lukuun ottamatta hyvässä kunnossa. Peruskorjaustarpeet liittyvät lähinnä oheisrakenteisiin: pysäköintialue tulisi peruskorjata ja uusi pukusuoja tulisi rakentaa isolle kentälle.

Savonkedonkatu 7:ssä on TVT Asunnot Oy:n omistamia, peruskorjauksen tarpeessa olevia kolmekerroksisia kerrostaloja.

Paltankatu 2:ssa sijaitsee arkkitehti, professori Pekka Pitkäsen suunnittelema Pallivahan seurakuntakeskus, joka vihittiin käyttöön vuonna 1968. Rakennukseen on tehty muutoksia ja korjauksia 1990-, 2000- ja 2010-luvuilla, muun muassa uusittu julkisivumuurausta ja vaihdettu ikkunarakenteita. Seurakuntakeskus on ollut tyhjiään sisäilma- ja kosteusongelmien vuoksi vuodesta 2016 lähtien.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta tontti 74-2 (Pallivahan seurakuntakeskus) on Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa, muut alueet kaupungin omistuksessa.



Maanomistus kartalla, vihreät alueet ovat kaupungin omistuksessa, vaaleanharmaat yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Pallivahan seurakuntakeskuksessa ei ole enää sisäilmaongelmien takia toimintaa. Aiemmin siellä on järjestetty mm. diakonia-, partio sekä muita kerhotoimintaa. Urheilupuiston kentät ovat urheiluseurojen käytössä, huolto- ja pukeutumistilat ovat puutteelliset. TVT:n luhtitaloissa on n. 90 asuntoa.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Tampereen valtatiehen länsipuolella n. 100 m Pallivahan seurakuntakeskuksesta, Tampereen valtatiehen ja Pohjoiskaaren risteyksessä. Pallivahan seurakuntakeskuksen naapurissa toimii Kärsämäen koulun Pallivahan yksikkö, joka tarjoaa perusopetusta 1-6 luokkalaisille.

Alueen välittömässä läheisyydessä toimivat myös kunnallinen Kaerlan päiväkoti osoitteessa Kaerlantie 16, sekä yksityinen yhdistetty hoiva- ja päiväkoti osoitteessa Paltankatu 27.

Turun Kisa-Veikkojen seuratalo Rientola sijaitsee myös urheilupuiston vieressä, osoitteessa Valkiasvuorenkatu 51. Rientolassa voi järjestää häät, syntymäpäiväjuhlat, ristiäiset, muistotilaisuudet sekä yritysten koulutustilaisuudet tai asuntoyhtiöiden kokoukset.

Käytettävissä on tiloja 50 hengen salista aina 150 hengen juhlasaliin sekä erillistä saunasastoa 25 hengen salilla.

3.1.6 Liikenne

Alueen liikenneverkko on rakentunut nykytilaansa jo viitisenkymmentä vuotta sitten. Katuverkon jäsentelytarve on ollut pitkin historiaa varsin vähäinen, koska Kärsämäen ja Kaerlan alueen maankäytössä ei ole tapahtunut juurikaan tehostumista ja liikenteen kasvu on ollut äärimmäisen maltillista. Kaerlantie on alueen kaduista keskeisin yhdistäen alueen tätä reunustaviin pääkatuihin, Tampereen valtatiehen ja Kärsämäentiehen. Kaerlantiellä pyöräilyn erottelu autoliikenteestä koko matkaltaan tuli ajankohtaiseksi vasta 2010-luvulla, mikä on alueella tapahtuneista liikennejärjestelymuutoksista melkein ainoa. Kaerlantiellä kulkee arkivuorokauden aikana noin 2200 autoa. Kaerlantie on Fölin runkolinjasuunnitelmassa osa kehärunkolinjan reittiä.

Paltankatu on alueen kaduista toiminnallisesti korostuneempi muihin alueen paikallisiin katuihin nähden. Se välittää Ampumakentänkadun ja Ruotumiehenkadun kerrostaloasumisesta syntyvää liikkumista kohti keskustaa ja sen liikennemäärä arkiavuorokauden aikana samaa suuruusluokkaa kuin Kaerlantiellä. Paltankadulla on leveytensä puolesta tilaa osoittaa pyöräilylle autoliikenteestä eroteltua tilaa reilusti, mikä ei ole kuitenkaan tarveselvityksissä noussut erityisemmin esiin. Mahdollisessa kadun kokonaissaneerauksessa tätä seikkaa ei kuitenkaan voida enää sivuuttaa. Kadun pohjoispuolella toimii Kärämäen koulun Pallivahan yksikkö. Paltankadulla on nykyisin Fölin linjan 13 pääteasema sekä kadulla kulkee palvelulinja 88.

Pulmussuonkatu yhdessä Pulmussontien kanssa muodostavat Kaerla-Kärämäki -aluetta halkovan paikalliskatu-yhteyden, jolla ei kuitenkaan ole juuri muuta kuin alueen sisältä syntyvää liikennettä. Kaduilla liikennöi linja 13, mikä on alueen joukkoliikennepalveluista keskeisin. Pulmussuontien ja -kadun saneeraus on valmistunut vuonna 2018. Saneerauksien yhteydessä kaduille toteutettiin aikaisempaa leveämpi jalkakäytävä kahden kapean sijaan sekä parannettiin linja-autopysäkkien laatua.

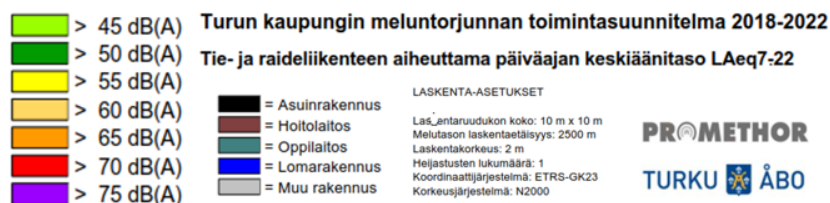
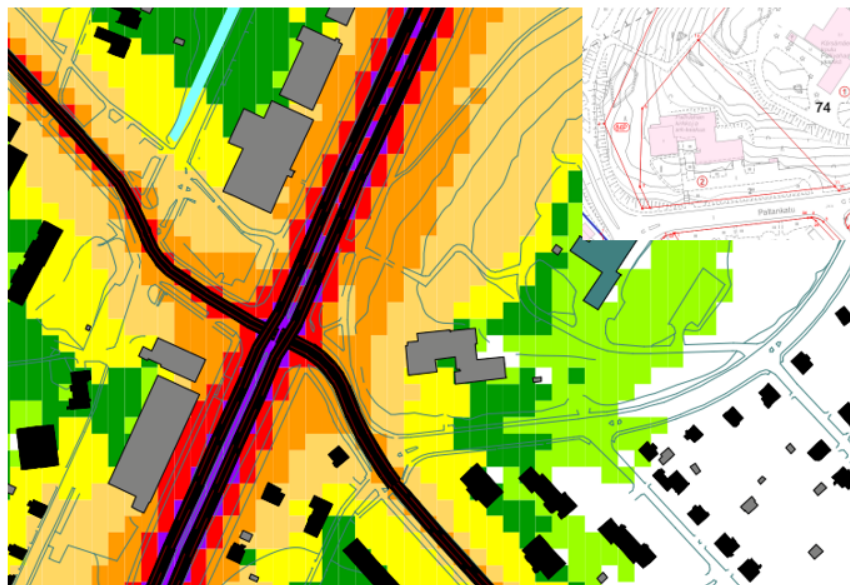
3.1.7 Tekninen huolto

Alueelta löytyvät valmiit vesi-, viemäri- ja hulevesijärjestelmät. Turku Energia Sähköverkot Oy:llä (TESV) on muuntamo Kaerlantien varressa.

Elisa Oyj / Sitowise Oy suunnittelee sijoittavansa matkaviestintukiaseman Kärämäen urheilupuiston asemakaavanmuutosalueelle.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suurin melunlähde on Tampereen valtatie.



Ote Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta 2018-2022.

Kaavanmuutoksen yhteydessä on laadittu tarkempi meluselvitys.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioidavaa.



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 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 alue on pientalovaltaista asuntoaluetta AP ja virkistykseen tarkoitettua alueen osaa. Alue varataan pääasiassa pientalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä alue on suurilta osin osoitettu asuinalueeksi (A). Urheilupuiston pohjoisosa on osoitettu virkistysalueeksi (V). Kaerlantie on osoitettu kokoojakaduksi ja runkobussireitiksi. Runkobussisuunnitelman mukaan runkobussilinja 9B (kehälinja) kulki tulevaisuudessa välillä Uittamo – Kupittaa – Mylly – Raisio - Pernon telakka.

Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.



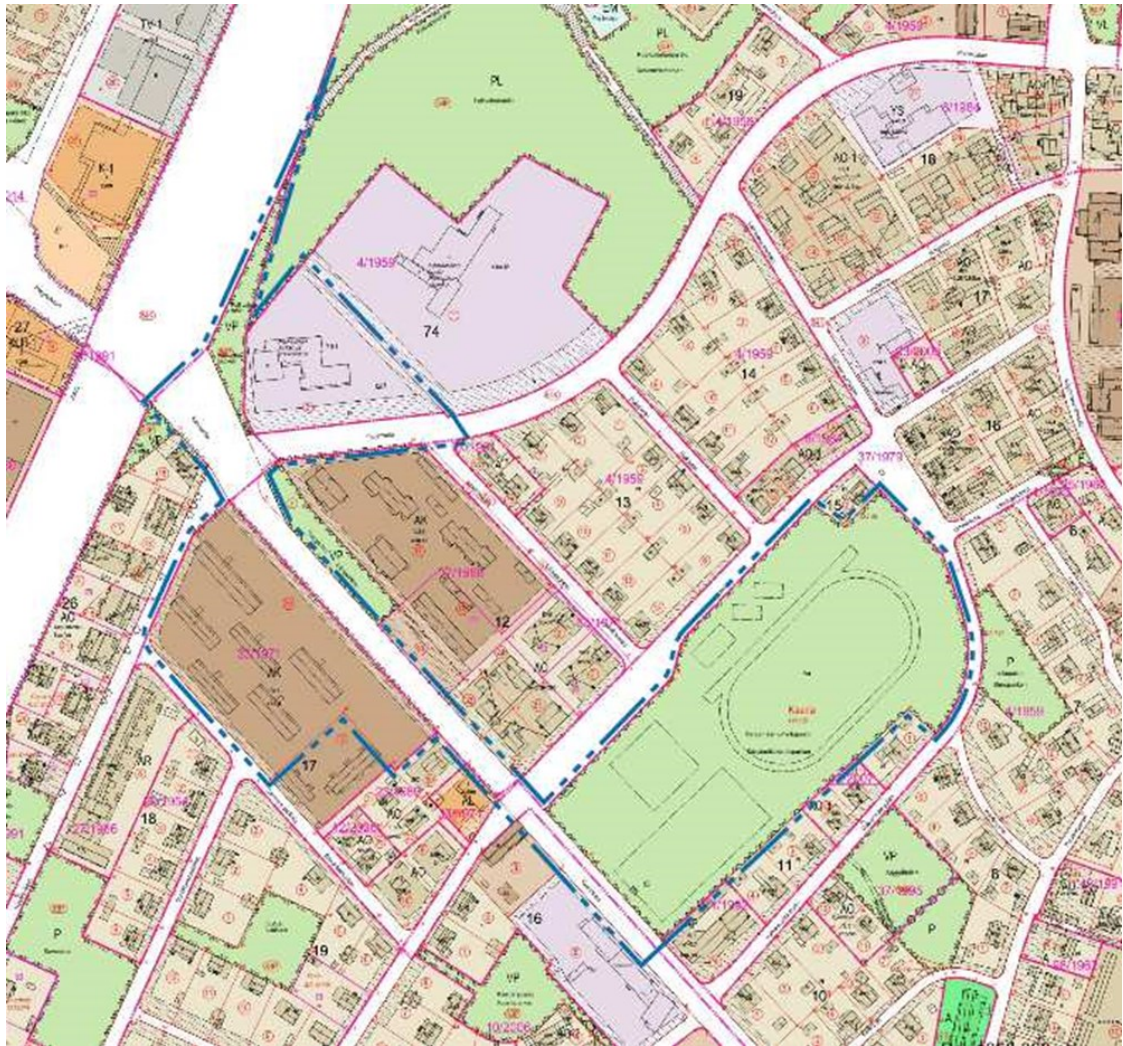
Kuva 4. Ote ajantasayleiskaavasta.



Kuva 5. Ote yleiskaava 2029 luonnoksesta.

3.2.3 Asemakaava

30.7.1959 voimaan tulleessa asemakaavassa 4/1959 Pulmussuonkadun kaakkoispuolella oleva alue on merkitty puistoalueeksi, jonka käyttötarkoitus on urheilu (Pur). Samassa kaavassa tontti 74.-2 on osoitettu tonttialaksi yleistä rakennusta tai yleisiä rakennuksia varten. 19.1.1974 voimaan tulleessa kaavassa 33/1971 Kaerlantien ja Savonkedonkadun välinen alue on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosluvuksi on merkitty 1/2II ja tehokkuusluku on $e = 0.4$.



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 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 6.11.2020.

3.2.6 Selvitykset

Luontotyypit

Ympäristönsuojelu on keväällä 2018 tehnyt luontoinventoinnin alueella. Seurakuntakeskuksen tontin osalta todetaan: ”Lehtomaisessa rinteessä kasvaa runsaasti pähkinäpensaita, metsälehmäksiä, tammia ja haapaa sekapuustona mäntyjen lomassa. Kuiva rinnelehto täyttää ominaispiirteiltään ja lajistoltaan luonnonsuojelulain mukaisen suojellun luontotyypin ’pähkinäpensaslehto’ ja ’jalopuumetsikkö’ määrittelyperusteet. Luontotyypin alue ulottuu Kaerlantien ja Paltankadun risteyksestä Pallivahan polun reunusmetsään. Seurakuntakeskuksen lähiympäristö muodostaa maisemallisesti arvokkaan metsäisen kulttuuriympäristön.”

Ympäristönsuojelu teki uuden inventoinnin 3.7.2019 ja tarkensi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaan alueen rajausta. Rajauksen itäosaa laajennettiin siten, että se ulottuu Paltankadun varrelle.

Meluserivitys

Promethor Oy on laatinut 27.10.2020 päivätyt meluserivityksen.

Serivityksessä tarkasteltiin tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia asemakaavan muutoskohteessa.

Merkittävin melulähde alueella on Tampereen valtatie. Urheilupuiston alue ei ole melualueella ja siitä johtuen se on jätetty melukarttarajauksen ulkopuolelle.

Asuinrakennusten piha-alueet

Melun keskiäänitaso alittaa ennustetilanteessa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) asuinrakennusten oleskelupiha-alueilla. Tontin 17-29 osalta rakennusten sijoittuminen on vielä epävarmaa. Pienet muutokset rakennusten sijainneissa eivät kuitenkaan aiheuta melutason ohjearvojen ylityksiä oleskelupiha-alueella.

Lähivirkistysalue

Melun keskiäänitaso ylittää ennustetilanteessa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) koko virkistysalueella. Alueen suojaaminen melulta on kuitenkin käytännössä erittäin hankalaa.

Julkisivujen äänitasoerovaatimus

Asuinhuoneistojen julkisivujen äänitasoerovaatimus on laskennallisesti korkeintaan 29 dB(A). Vaatimukset ovat tasoltaan normaaleja tai alhaisia. Suositellaan kuitenkin asemakaavassa esitettävän liikenneväylien puoleisille julkisivuille äänitasoerovaatimukseksi vähintään 30 dB(A).

Asuinrakennusten parvekkeiden äänitasoerovaatimus

Pääosalla julkisivuista parveke on tarpeen lasittaa. Äänitasoerovaatimus näillä julkisivuilla on 1-7 dB. Osalla julkisivuja parvekkeita ei ole melun näkökulmasta arvioituna tarpeen lasittaa. Suurimman vaatimuksenkin mukainen äänitasoero saavutetaan normaaleilla parvekeratkaisuilla (todennäköisesti 6 mm raallinen lasitus riittää).

Pallivahan seurakuntakeskukseen liittyvät rakennushistorialliset, sisäilma- ym selvitykset

Eija Rasimus (ARK Takala Oy) on laatinut Pallivahan seurakuntakeskuksesta rakennushistoriallisen selvityksen (1.3.2019). Turun Museokeskus ei selvityksen perusteella puola seurakuntakeskuksen purkamista, vaan esittää, että rakennus suojellaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä. Perusteena on seurakuntakeskuksen rakennustaiteellinen arvo ja merkitys tunnetun ja arvostetun turkulaisen arkkitehdin Pekka Pitkäsän suunnitteleminen rakennusten avainkohteena. (Turun Museokeskuksen lausunto rakennushistoriallisesta selvityksestä 11.4.2019.)

Pallivahan seurakuntakeskuksen kunnosta on kuitenkin tehty selvityksiä, joiden perusteella huomattava osa rakenteista tulisi uusia kosteusvaurioiden vuoksi. NL-Rakennuslaskenta Oy:n arvion (27.5.2019) mukaan rakennuksen peruskorjausaste on 91 %. Arviossa todetaan, että jos peruskorjausaste on yli 72 %, kannattaa vakavasti

harkita uuden rakennuksen toteuttamista peruskorjauksen sijaan. LPR-arkkitehdit Oy:n Pauno Narjus on antanut 6.6.2019 lausunnon siitä, kuinka peruskorjaus vaikuttaisi Pallivahan seurakuntakeskuksen suojelevarvoihin. Narjus toteaa launnossa: ”Suojeleu kannalta rakennuksen laajamittainen uusiminen herättää kysymyksen rakennussuojeleu mielekkyydestä, milloin suojeleu muuttuu rekonstruktioksi. Ulkoasussa alkuperäisiä rakennusosia ei olisi juuri enää nähtävissä, sisätiloissa paikallavalupinnat ja osa vanhoista tiilimuurauksista säilyisivät autenttisine. Rakennuksen arkkitehtuuri massoitteuineen ja tilajäsentelyineen jää toki vielä nähtäväksi.”

Pallivahan seurakuntakeskuksen korjaamista käsittelevät myös seuraavat selvitykset ja asiakirjat: Pallivahan seurakuntakeskus – Arvio peruskorjauksen onnistumiseen liittyvistä riskeistä sisäilman kannalta (Sirate Group Oy 16.10.2017), Pallivahan kirkon ja seurakuntakeskuksen purkutyö – ohjeistus (Sirate Group Oy 16.10.2017), Riskikohtia ja kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä (V-S Rakennuttaminen Oy:n muistio 13.10.2017).

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaa maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-alueella palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteet asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos (Kärsämäen urheilukenttä), TVT Asunnot Oy (tontti 17.-29) sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä (tontti 74.-2).

4.2 Osalliset

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

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Kärsämäen Asunnonomistajat ry, Takakirveen Omakotiyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Turun Vesi- ja viemäri Oy, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Kiinteistöliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Vapaa-ajan toimialan museo- ja liikuntapalvelut sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, Konsernihallinto/ strategisten tilojen ohjaus, sivistystoimialan hallinto, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää Kärsämäen urheilukenttää. TVT Asunnot Oy:n tavoitteena on uudistaa tontin 17.-29 rakennuskanta vastaamaan paremmin TVT:n asukkaiden tarpeita ja toiveita. Seurakuntayhtymän tavoitteena on saada uudet seurakuntatilat uudesta Runosmäen monitoimitalosta ja muuttaa nykyinen seurakuntakeskuksen tontti asuinkerrostalokäyttöön. Kaupunki selvittää seurakuntakeskuksen suojelutarpeet.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaupungin tavoitteena oli alunperin osoittaa täydennysrakentamista kentän eteläosaan (joko pientaloja tai päiväkotia). Näistä tavoitteista on suunnitteluprosessin edetessä kuitenkin luovuttu. Myös Pallivahan kirkon ja seurakuntatalon suojelutavoitteesta on tarkempien tutkimusten ja selvitysten jälkeen luovuttu.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Aloitteet asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos (Kärsämäen urheilukenttä), TVT Asunnot Oy (tontti 17.-29) sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä (tontti 74.-2).

4.4.2 Vireille tulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2015. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 21.4.2015 § 134. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 17.10.2017, jolloin muutosalueeseen on lisätty Pallivahan seurakuntakeskus.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

21.8.2019 Turun kaupunki järjesti yleisötilaisuuden, jossa tiedotettiin kaavanmuutoksen tilanteesta ja annettiin osallistujille mahdollisuus keskustella kaupungin, TVT Asunnot Oy:n sekä Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän edustajien kanssa. Yleisötilaisuuden osallistajat kommentoivat erityisesti Pallivahan seurakuntakeskustontin ja Savonkedonkatu 7:n maankäyttösuunnitelmia. Toivottiin muun muassa, että uudet rakennukset ja niiden korkeus sopisivat paremmin yhteen ympäristön kanssa ja että huomioitaisiin niiden vaikutus ympäristön varjoisuuteen, kaupunkikuvaan ja viihtyisyyteen sekä luontoon, liikenteeseen ja pysäköintiin. Yleisötilaisuuden muistio on oheismateriaalina.

Kirjallisia mielipiteitä on saatu yhteensä 26. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäisestä versiosta saatiin 7 mielipidettä. Lisäksi saapui 19 mielipidettä 17.10.2017 jälkeen. Yksi niistä annettiin yleisötilaisuuden aikana ja muut ennen yleisötilaisuutta.

Viranomaislausunnon ovat antaneet Turun museokeskus 11.4.2019 ja liikuntapalvelut 14.2.2018. Museokeskus toivoo Pallivahan seurakuntakeskuksen suojelemista. Liikuntapalvelujen mukaan Kärsämäen urheilupuiston suorituspaikat tulisi säilyttää nykyisen kokoisina nykyisillä sijainneillaan lukuun ottamatta kaikista pienintä kivituhkakenttää.

20.8.2019 kaavoitus neuvotteli asemakaavanmuutoksesta Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Turun museokeskuksen ja ympäristönsuojelun edustajien kanssa. ELY-keskus ja museokeskus ovat sitä mieltä, että Pallivahan seurakuntakeskus tulee säilyttää ja suojella laajasta peruskorjaustarpeesta huolimatta. Vaikka suuri osa rakennuksen pintamateriaaleista vaihtuisi uusiin, sen arkkitehtuurin olennaiset piirteet säilyisivät.

Yhteenveto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista mielipiteistä, jotka saapuivat vuonna 2015

Mielipiteitä saatiin lähialueen asukkailta ja asunto-osakeyhtiöiltä, sekä lisäksi Turun kaupungin liikuntapalvelukeskuksesta ja Eagles rugby football club ry:ltä.

Mielipiteissä toivotaan yleisesti, että urheilupuistoa kehitettäisiin liikuntapaikkana. Oheistilat tulisi kunnostaa ja hulevesiin kiinnittää erityistä huomiota. Nappulaliiga tarvitsee ehdottomasti kentän tältä alueelta, toiveena olisi tekonurmikenttä. Myös rantalentopallokenttä on vilkkaassa käytössä. Yleiseen viihtyisyyteen tulisi panostaa, ja urheilupuiston länsipään metsäalue tulisi säilyttää. Talvisin alueella luistellaan ja hiihdellään.

Savonkedonkadun osalta lähinaapurit toivovat, etteivät uudisrakennukset olisi nykyrakennuksia korkeampia.

Turun kaupungin liikuntapalvelukeskus piti urheilupuistoon suunniteltua uudisrakentamista liikunnan näkökulmasta kielteisinä kahdesta syystä: 1) Kärsämäen urheilupuiston nykyiset suorituspaikat ovat tehokkaassa ja monipuolisessa sekä ympärivuotisessa käytössä nykymuodoissaan, ja 2) Kärsämäen urheilupuiston nykyisillä suorituspaikoilla on oma erityislaatuinen roolinsa kaupungin ulkoliikuntapaikkojen kokonaisuudessa.

Kärsämäen nurmikenttä soveltuu Eagles rugby football club ry:n mukaan rugbyn pelaamiseen parhaiten Turun kaupungin kentistä. Ainoa puute on ollut oheistilojen puute ja huono kunto.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.10.2017, jolloin muutosalueeseen on lisätty Pallivahan seurakuntakeskus.

Yhteenveto 17.10.2017 päiväystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduista sekä muista vuonna 2015 laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen annetuista mielipiteistä:

Mielipiteissä toivotaan yleisesti edelleen, että urheilupuistoa kehitettäisiin liikuntapaikkana ja että pukusuojat kunnostettaisiin. Kaikki alueen kentät ovat aktiivisessa käytössä. Talviaikainen kenttien jäädytys palvelee lähialueen päiväkoteja, kouluja ja asukkaita. Paikallinen harrastustoiminta tulee ottaa enemmän huomioon. Urheilupuiston etelä-kaakkoiskulmassa sijaitseva metsittynyt puisto toimii Kärsämäen alueen lasten leikkipaikkana sekä koirien ulkoilutuspaikkana.

Kaerlantien puoleisessa päädyssä oleva hiekkakenttä on Kärsämäen koulun oppilaiden käytössä liikuntatunneilla ympäri vuoden (yleisurheilu, luistelu, palloilu). Koulussa on oppilaita noin 230.

Uutta päiväkotia toivotaan Paltankadun päiväkodin paikalle, ei urheilupuistoon.

Savonkedonkadun ja Kaerlantien välisen korttelin rakennuskannan uusimista pidetään lähtökohtaisesti hyvänä asiana, kunhan korttelin tehokkuus pysyy maltillisena. Joissain mielipiteissä muistutetaan siitä, että alue on yleiskaavassa pientaloaluetta, jolloin kerros-luku ei saisi ylittää kahta kerrosta, räystäskorkeus ei saa ylittää 6,5 metriä, ja tehokkuus-luku tulee pitää $e = 0,2$:ssa.

Pallivahan seurakuntakeskuksen osalta osassa mielipiteistä toivotaan sen säilyttämistä joko nykyisessä rakennuksessa tai sen paikalle uutta monitoimitaloa, joka palvelisi alueen kaikenikäisiä asukkaita. Seurakuntapalvelujen siirtoa Runosmäen puolelle vastustetaan monessa mielipiteessä.

Asuinkerrostalojen rakentaminen seurakunnan tontille ei saa juurikaan kannatusta. Joissain mielipiteissä esitetään nykyisen rakennuksen tilalle omakoti-, pari-, erillis- tai rivitaloja. Yksi mielipiteenantaja ehdottaa uuden kirkon rakentamista vanhojen piirustusten mukaisesti, mutta nykytekniikalla varustettuna.

Turun Kisa-Veikot ry korostaa oman kotikentän merkitystä. Se parantaa seuran toimintamahdollisuuksia omalla lähialueellaan tai seuran toiminnan kannalta keskeisellä paikalla. Seura esittää, että osa nurmikentästä voisi muuttua kumirouhekentäksi. Myös Turun nappulaliiga ry:n mielestä alueelle tulisi sijoittaa kumirouhekenttä.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) muuntamo Kaerlantien varressa ja siihen johdettava johtoalue tontin 17.-29 läpi tulee huomioida kaavassa.

Elisa Oyj / Sitowise Oy suunnittelee sijoittavansa matkaviestintukiaseman Kärsämäen urheilupuiston asemakaavamuutosalueelle. EMT-alueen ala voisi olla esimerkiksi 10 m x 10 m.

Kolme yksityishenkilöä ja yksi yhdistys (Turun Kisa-Veikot ry) ilmoittautuvat osallisiksi.

Kaavoituksen vastaus mielipiteisiin:

Kaavoitus on pyytänyt liikuntapalvelujen lausuntoa Kärsämäen urheilupuiston nykytilasta ja mahdollisesta kehittämisestä liikuntapalvelujen näkökulmasta.

Liikuntapalvelut toteaa lausunnossaan 14.2.2018 muun muassa: ”urheilupuiston suorituspaiikat ovat juoksusuoraa lukuun ottamatta hyvässä kunnossa. Muutoin puiston peruskorjauspaine koskee välittömämmin lähinnä oheisrakenteita: parkkipaikka tulisi pe-

ruskorjata ja hankkia uusi pukusuoja isolle kentälle. Ison kentän aitauksia voisi parantaa. Pidemmällä tähtäimellä puistoalueen koillispuolelta voisi pohtia.

Edelleen jotkut jalkapalloseurat ovat esittäneet kiinnostusta päällystää jokin kentistä tekonurmella omaksi nk seuran kotikentäkseen ennen muuta junioritoimintaan. Puiston pallokenttien eri pintamateriaali- ja hallintavaihtoehdot eivät ole asemakaava-asioita, vaan niitä tarkastellaan ulkoliikuntapaikkojen investointi- ja ylläpitoprosessien yhteydessä liikuntapalveluissa.”

Kaavoitus on myös keskustellut varhaiskasvatuksen ja kaupungin tilankäytön strategisen ohjauksen kanssa. Keskusteluissa on todettu, että vaikka uuden päiväkodin sijoittaminen urheilupuiston alueelle helpottaisi huomattavasti alueen päivähoitopaikkatilannetta, on asia hoidettavissa muillakin tavoin. Paltankadun käyttökielossa olleen päiväkodin tilalle on rakennettu uusi hoivakoti, jonka yhteydessä on noin 65 paikkainen päiväkoti.

Saadun palautteen ja kaupungin eri toimialojen kanssa käytyjen keskustelujen tuloksena kaavoitus esittää, että urheilupuistoon ei osoiteta uutta rakentamista vaan puisto jää kokonaisuudessaan urheilukäyttöön.

Asemakaavanmuutoksen ehdotusvaiheessa huomioidaan Elisa Oyj:n ja Turku Energian yhdyskuntatekniset tarpeet.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Urheilupuisto

Kiinteistöliikelaituksen aloitteen mukaisesti alueen lounaisosaan on suunniteltu ensin pientalotontteja ja sittemmin päiväkotia. Liikuntapalvelujen palautteen seurauksena ja neuvottelujen jälkeen (Liikuntapalvelut / Kiinteistöliikelaitos / strategisten tilojen ohjaus) on päädytty ratkaisuun, jossa urheilupuisto jää kokonaan urheilukäyttöön.

Savonkedonkatu 7

TVT Asunnot Oy haluaa korvata nykyiset rakennukset nykymääräyksiä sekä asukkaiden tarpeita täyttävillä uudisrakennuksilla. TVT Asunnot Oy on tilannut Arkkitehtitoimisto Ajak Oy:ltä tontinkäyttösuunnitelman, jonka hengessä asemakaavaa on tarkoitus muuttaa.

Suunnitelmassa alueelle on luotu oma identiteettinsä: rakennukset ovat terassoituvia, ja kunkin talon ympärille rajataan pienimittakaavainen atriumpiha. Pihat on suunnattu siten, että ne olisivat mahdollisimman valoisia. Suunnitelmassa kerrosluku vaihtelee viidestä kahteen kerrokseen. Terassoituva madaltuminen liittyy rakennukset ympäröivään, mitatakaltaan pienempään rivi- ja pientaloalueeseen. Atriumpihojen lisäksi alueella on kaikkien asukkaiden yhteiskäytössä oleva piha, joka on autoton ja turvallinen. Pysäköintialueet ja niille johtavat ajo yhteydet ovat pääosin nykytilanteen mukaisia.



Havainnekuva, Ajak arkkitehdit Oy



Tontinkäyttösuunnitelma, Ajak arkkitehdit Oy

Pallivahan seurakuntakeskus

Pallivahan seurakuntakeskuksen osalta on tutkittu kahta vaihtoehtoa.

1. Seurakuntakeskuksen suojeleminen

Museokeskuksen purkulupahakemuksesta antaman lausunnon mukaan Pallivahan seurakuntakeskus (1968) on tärkeä lenkki arkkitehtiprofessori Pekka Pitkäsen seurakunnille suunnittelemissa rakennusten ketjussa. Turun museokeskus katsoo, että Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän Pallivahan seurakuntakeskuksen purkamiselle esittämät perustelut eivät ole niin riittävät, että niiden nojalla voitaisiin hävittää yksi Turun 1960-luvun arkkitehtuurin merkittävimmistä edustajista.

2. Seurakuntakeskuksen korvaaminen uudisrakennuksilla

Seurakuntayhtymä on keväällä 2018 järjestänyt arkkitehtikutsukilpailun, jonka tavoitteena oli suunnitella uusia asuinkerrostaloja seurakuntakeskuksen tilalle. Lähtökohtana kilpailussa oli olettamus, että seurakuntakeskuksen saa purkaa. Kilpailun voitti Sigge Arkkitehdit Oy ehdotuksellaan "Trio". Ehdotuksen mukaan tontille rakennettaisiin kolme kerrostaloa ja autopaikat sijoitettaisiin pihakannen alle pysäköintilaitokseen, joka on osittain maanalainen. Kerrostalojen rakennusoikeus on Sigge Arkkitehdit Oy:n suunnitelmassa 7 960 k-m², mikä merkitsee tonttitehokkuutta 1,05 ja noin 160 asukasta. Taloja ei kuitenkaan voi toteuttaa täsmälleen voittajaehdotuksen mukaisesti, koska tuolloin rakennukset ulottuisivat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaalle alueelle. Kaavoitus on kesällä 2019 muokannut suunnitelmaa siten, että arvokas luontoalue säilyy.

Kaavaluonnoksessa esitettiin molemmat vaihtoehdot.

Vaihtoehdossa 1 Pallivahan seurakuntakeskus suojellaan. Tontin käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa siten, että rakennusta voi käyttää myös muuhun kuin seurakuntatoimintaan. Oleellista on, että maisemaan hienosti sommitellut rakennusmassat säilytetään, ja että sisätilat säilyvät pääosin muuttumattomina, ainakin salin ja aulatilojen osalta. Toimistosiipeen voi sijoittaa muitakin toimintoja, jopa asuntoja. Vaikka seurakuntakeskus suojellaan, suuren osan sen näkyvistä rakenteista saa uusia. Kaavaluonnoksessa seurakuntakeskustontti osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1), jolle saa sijoittaa asuin-, toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristövaikutuksiltaan vastaavaa tuotantotilaa.

Vaihtoehdossa 2 seurakuntakeskuksen tilalle toteutetaan kaksi asuinkerrostaloa, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 6 200 k-m². Tuolloin asukasmäärä olisi noin 124 ja tonttitehokkuus noin 0,82. Kerrostalot ovat seitsemän kerrosta korkeita pihakannen tasolta laskettuna. Kadun puolella itäisempi rakennus on kahdeksankerroksinen. Suurin osa autopaikoista sijoitetaan pihakannen alle. Niitä tulee toteuttaa vähintään 1 / 100 k-m² eli ainakin 62 kappaletta. Paltankadun varrelle on mahdollista järjestää noin 100 k-m²:n kokoinen tila partiotoimintaa varten.

Tutkittuaan molempia vaihtoehtoja kaavoitus esitti, että asemakaavaehdotuksen pohjaksi valitaan vaihtoehto 2, jossa seurakuntakeskus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja. Sisäilmaongelmien poistamiseksi seurakuntakeskuksen rakenteista tulisi uusia niin suuri osa, ettei rakennuksen suojeleminen olisi mielekästä. Peruskorjaus ei myöskään olisi taloudellisesti kannattava.



Havainnekuva, Sigge arkkitehdit Oy (kilpailuvaiheen suunnitelma)

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 26.8.2019 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen Kärsämäen urheilupuisto pohjaksi. Pallivahan seurakuntakeskuksen (Paltankatu 2, tontti 74.-2) osalta valittiin kaavaehdotuksen pohjaksi vaihtoehto 2, jossa seurakuntakeskus puretaan ja sen tilalle rakennetaan kerrostaloja. Jatkosuunnittelussa tutkitaan vielä rakennusten sijoittelua ja massoittelua.

Ehdotus hyväksyttiin seuraavalla lisäyksellä:

”Jatkosuunnittelussa tutkitaan vielä rakennusten sijoittelua ja massoittelua, kuitenkin ainakin niin, että seurakuntakeskuksen tilalle suunnitelluista kahdesta kerrostalosta otetaan molemmista yksi kerros pois, joka näin pienentää samalla rakennusoikeutta.”

4.4.6 Lausunnot

20.11.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Vapaa-aikatoimiala / museo- ja liikuntapalveluilta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Varsinais-Suomen liitolta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Lausuntoja saatiin xx kpl

Lausunnon antaja:

xxx

Kaavoitus:

xxx

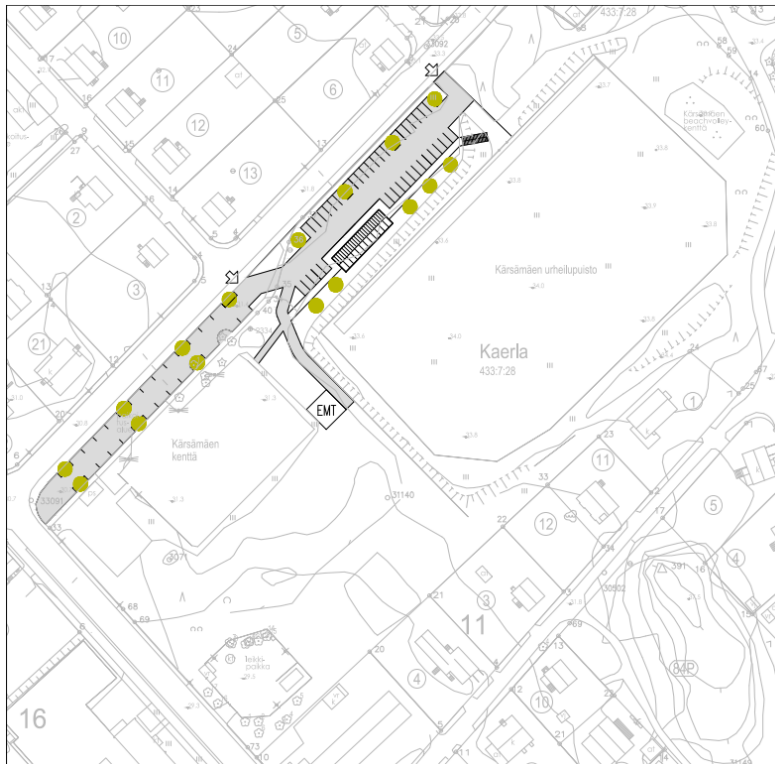
4.4.7 Nähtävillä olo

Kaavaehdotus on nähtävillä 30.11. – 29.12.2020 välisen ajan. Samanaikaisesti kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4.4.8 Ehdotuksen perusratkaisu

Urheilupuisto

Urheilupuisto jää kokonaan urheilukäyttöön. Pysäköinnille osoitetaan oma alueensa, alueelle osoitetaan myös rakennusoikeutta huolto- ja pukuhuonerakennuksille. Puistosta varataan myös alue teleliikenteen tukiasemalle.



Maankäyttöluonnos urheilupuiston pysäköinnistä ja huoltorakennuksesta.

Savonkedonkatu 7

Luonnosvaiheen jälkeen kaupunkisuunnittelu on neuvotellut TVT Asunnot Oy:n kanssa tontinkäyttösunnitelmasta. TVT Asunnot Oy on halunnut yksinkertaistaa suunnitelman- sa siten, että kaksikerroksiset osuudet taloista poistetaan. Monimuotoisuus halutaan kuitenkin säilyttää. TVT Asunnot Oy toivoi myös kaavaan tiettyä väljyyttä rakennusten sijoittelun ja massoitte- lujen suhteen. Toteutuksen ajankohta on arvioiden mukaan 5-10 vuoden päästä.

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta nykyisen leikkipaikan kohdalle sijoitettu uudisrakennus tulee liian massiivisena liian lähelle naapuritontin rivitaloa. Myös esitetty rakennusoikeuden lisäys ja sen tuoma lisäys liikenteeseen on koettu liian suureksi. Kaupunkisuunnittelu on tutkinut tontin maankäyttöä jos leikkipaikka jätetään kokonaan rakentamatta tai siihen sijoitetaan enintään kaksikerroksinen rivitalo. Tontille saadaan silloin luontevasti sijoitettua neljä pienkerrostaloa ja n. 100 autopaikkaa.

Kaavanmuutosalue kuuluu uuden pysäköintinormiluonnoksen mukaan alueisiin, joilla on tehokas joukkoliikenne, sijaitsevat yli 3 km keskustasta ja joiden etäisyys runkolinjojen pysäkeistä on alle 300 m linnuntietä. Näille alueille on pysäköintinormiluonnoksen mukaan osoitettava 1 ap/100 k-m².

Näiden tietojen perusteella kaupunkisuunnittelu katsoo, että sopiva rakennusoikeus uudisrakentamiselle on 10 000 k-m².

Rakennusala on väljä, jolloin rakennuksia on mahdollista sijoittaa tontille monella eri tavalla, luoden mielenkiintoisia ja vaihtelevia ulkotiloja. Rakentaminen ohjataan määräyksillä, jotka rajoittavat yksittäisen rakennuksen enimmäiskokoa sekä kerroslukua. Määräyksissä ohjataan rakentamisen siten, että yksittäisen rakennuksen kerrosluku tulee vaihdella 4 ja 5 kerroksen välillä, siten että enintään puolet rakennuksesta saa olla 5-kerroksinen.

Jokaista asuinrakennusta tulee massoitella, kerrosten lukumäärän vaihtelulla ja materiaalivalinnoilla suunnitella siten, että ne muodostavat mielenkiintoisen ja vaihtelevan kokonaisuuden.

Pysäköinti voidaan korttelialueella toteuttaa maantasopysäköintinä. Korttelin autopaikat tulee jakaa useammalle pysäköintialueelle, ja pysäköintialueet tulee rajata istutuksin ja lisäksi tulee istuttaa puita myös autopaikkojen väliin.

Ennen ensimmäisen rakennusluvan myöntämistä alueelle, tulee rakennuttajan laatia koko korttelialuetta koskeva tontinkäyttösuunnitelma.

Ympäristön vihreys turvataan viherkertoimen avulla. Viherkerroin on työkalu, jolla tuetaan viihtyisää ja vihreää ympäristöä joustavalla tavalla ilman, että istutusten sijoitusta tai määrää ohjataan yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä. AKR-1-alueen viherkerroin on määritelty vähintään 0,8:aan. Esimerkiksi viherkaton käyttö autosuojissa ja talousrakennuksissa, vettä läpäisevien pintamateriaalien käyttö paikoitusalueella sekä isojen puiden istuttamisella ja säilyttämisellä tontilla on suuri vaikutus viherkertoimeen.

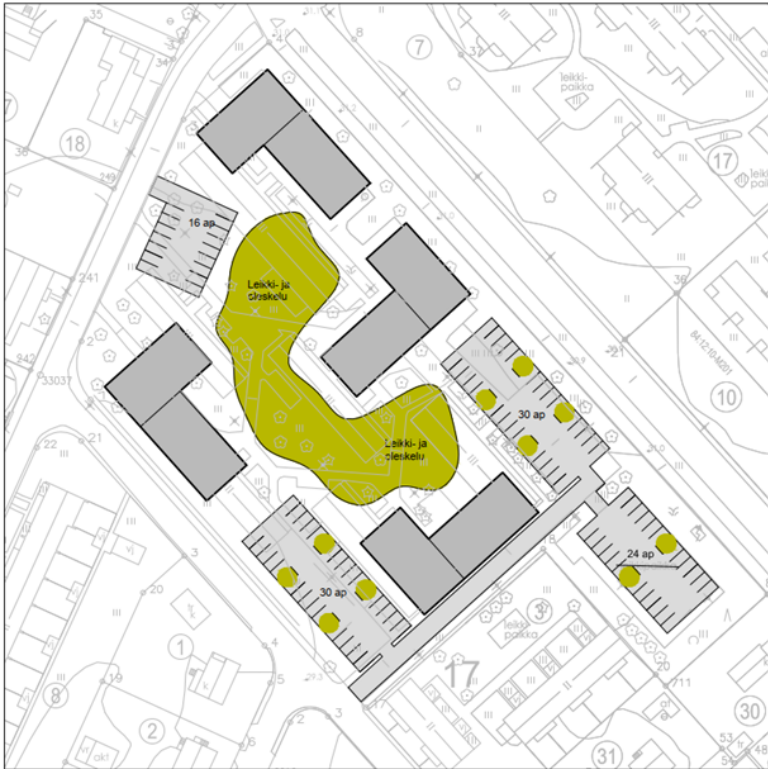
Rakennuslupaa haettaessa vaadittu taso on osoitettava Turun siniviherkerroin (SIVI)-työkalulla lasketulla tulokortilla.

Tulokortilla on tiedot hulevesimäärästä, läpäisevästä pinta-alasta ja viherkertoimesta, kuten saavutetuista ja vaatimustasoista, sekä lista esitetyistä hulevesien hallintarakenteista ja -elementeistä. SIVI-tulokortti on esitettävä pihasuunnitelman ja hulevesien imeyttämisen- ja pidätysuunnitelman yhteydessä rakennusvalvonnalle.

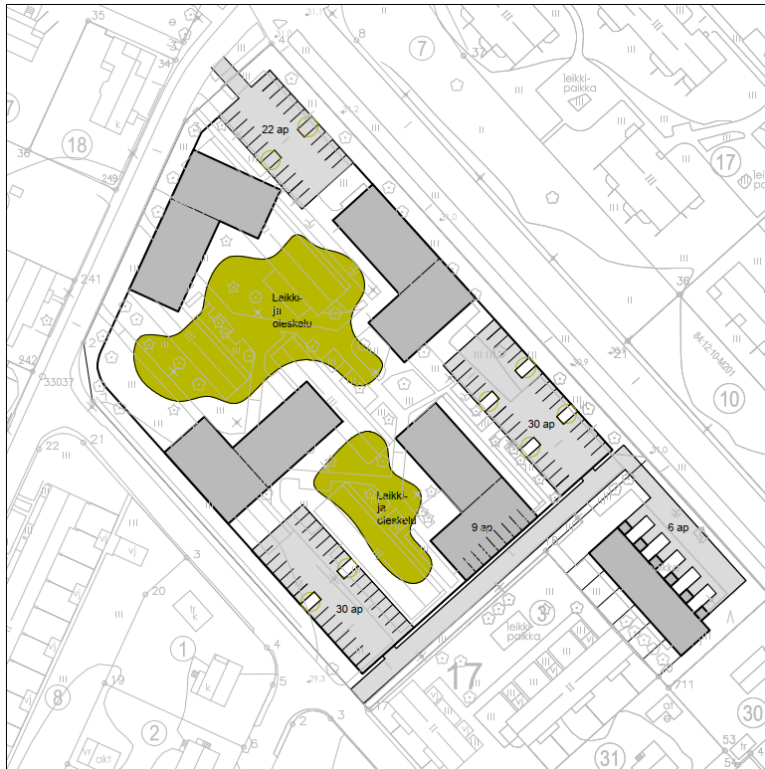
Kaavaehdotuksessa esitetyt viherkertoimet tarkoittavat käytännössä sitä, että tietty osa korttelien pinta-alasta on tehtävä hulevettä pidättäväksi tai läpäiseväksi. Läpäisevien pintojen lisäksi kortteleissa voidaan käyttää erilaisia viivytyrakenteita, kuten uomia, painanteita, hulevesisäiliöitä, kivipesiä, sadepuutarhoja, pidätys- ja viivytyaltaita, suodatuskaistoja jne.



Savonkedonkatu 7, tontinkäyttöluonnos 1



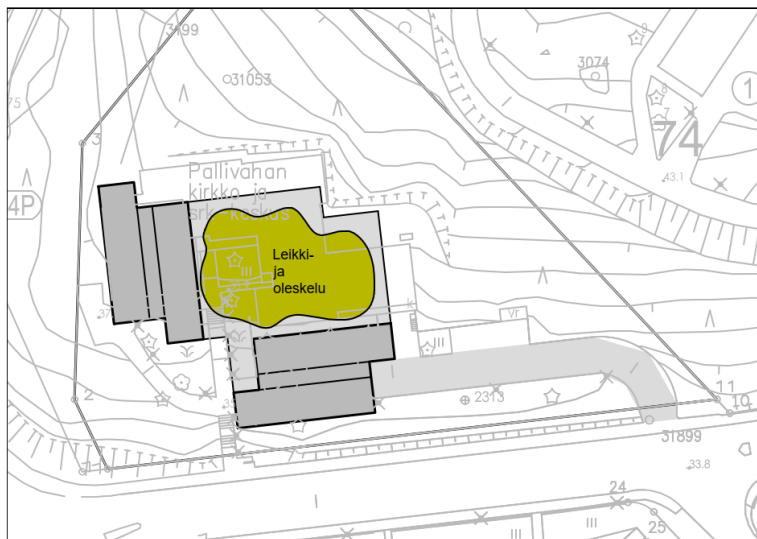
Savonkedonkatu 7, tontinkäyttöluonnos 2



Savonkedonkatu 7, tontinkäyttöluonnos 3

Pallivahan seurakuntakeskus

Jatkosuunnittelussa on tutkittu rakennusten sijoittelua ja massoitteita, seurakuntakeskuksen tilalle suunnitelluista kahdesta kerrostalosta otettiin molemmista yksi kerros pois, joka näin pienentää samalla rakennusoikeutta. AK-1-alueen viherkerroin on määritelty vähintään 0,8:aan.



4.4.9 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotuksella muodostuu yksi AK-1-korttelialue (asuinkerrostalojen korttelialue) sekä yksi AKR-1-korttelialue (asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue). Lisäksi urheilupuiston alueelle muodostuu VU-1-korttelialueita (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue), VL-1-korttelialueita (lähivirkistysalue), VK-korttelialue (leikkipuisto), LP-1-korttelialue (yleinen pysäköintialue), ET-1-korttelialue (yhdyskuntateknisen huollon alue), EMT-alue (mastoalue) sekä katualueita.

Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 9324 k-m² uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle. Lisäksi urheilupuiston alueelle saa rakentaa 200 k-m² urheilupuiston toimintaan liittyviä huolto- ja pukuhuonerakennuksia. Yleisten rakennusten rakennusoikeutta poistuu kaavanmuutoksen myötä 7600 k-m².

AK-1 -korttelialueen rakennusoikeus on 5300 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua 0,70. AKR-1 -korttelialueen rakennusoikeus on 10 000 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua 0,67.

Alueelle sijoittuisi arviolta 180-200 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaupungin tavoitteena on kehittää Kärsämäen urheilukenttää.

Kaavanmuutoksella urheilupuisto jää urheilukäyttöön. Pysäköinti ja huoltorakennusten rakentaminen on huomioitu kaavassa, ja niille on osoitettu omat alueet ja rakennusalat.

Asuntokannan monipuolisuuden varmistamiseksi kaavassa on määritelty asuntojen minimikeskikoko. Määräys perustuu kaupunginvaltuuston 15.6.2020 hyväksymiin Turun kaupungin asunto- ja maapoliittisiin periaatteisiin.

TVT Asunnot Oy:n tavoitteena on uudistaa tontin 17.-29 rakennuskanta vastaamaan paremmin TVT:n asukkaiden tarpeita ja toiveita.

Tontti 29 osoitetaan kaavassa AKR-1-alueeksi. Uuden kaavan myötä TVT Asunnot Oy pystyy rakentamaan uusia vuokratoteja asukkailleen vanhojen tilalle. Kaavanmuutoksella tontin rakennusoikeutta on kasvatettu n. 40 % (5976 k-m² > 10 000 k-m²). Erilaisilla tontinkäyttöluonnoksilla on tutkittu, että tontille saadaan sijoitettua tämän verran rakennusoikeutta siten, että pysäköinti, leikki- ym alueet mahtuvat myös tontille.

Seurakuntayhtymän tavoitteena on saada uudet seurakuntatilat uudesta Runosmäen monitoimitalosta ja muuttaa nykyinen seurakuntakeskuksen tontti asuinkerrostalokäyttöön.

Pallivahan seurakuntakeskuksesta on tehty lukuisia tutkimuksia ja selvityksiä. Uudisrakentamisen vaihtoehtona tutkittiin rakennuksen suojelua, ja suojeluvaihtoehto oli vahvasti mukana koko luonnosvaiheessa. Tutkimusten ja selvitysten pohjalta on kuitenkin todettu, että rakennuksen vaatimat korjaukset ovat niin mittavat, että korjaukset olisivat verrattavissa uudelleen rakentamiseen. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti tontti osoitetaan AK-1-alueeksi, kerrostaloalueeksi. Arvokas luontotyyppi tontilla huomioidaan kaavassa, uudisrakentaminen osoitetaan nykyisen seurakuntakeskusrakennuksen paikalle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Muutosalueelle osoitetaan yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1). Sen pinta-ala on 7600 m² ja rakennusoikeus 5300 k-m². Lisäksi muutosalueelle osoitetaan yksi asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR-1). Sen pinta-ala on 14 940 m² ja rakennusoikeus 10 000 k-m².

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Kärsämäen urheilupuiston alueelle osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL-1), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1), leikkipuistoaluetta (VK) sekä yleistä pysäköintialuetta (LP-1).

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Muutosalueella oleviin katualueisiin ei kohdistu muutoksia.

5.3.4 Muut aluevaraukset

Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) muuntamo Kaerlantien varressa on huomioitu kaavassa ET-1-merkinnällä.

Elisa Oyj / Sitowise Oy suunnittelee sijoittavansa matkaviestintukiaseman Kärsämäen urheilupuiston asemakaavamuutosalueelle. Kaavassa on tähän tarkoitukseen varattu EMT-alue jonka pinta-ala on 10 m x 10 m.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan TVT Asunnot Oy:n rakennuskannan uusiminen osoitteessa Savonkedonkatu 7. Turun ja Kaarinan seurakunnan omistuksessa oleva Pallivahan seurakuntakeskus voidaan korvata kerrostaloilla. Muutoksen myötä alueelle syntyy uusia kerrostaloasuntoja n. 180-200 uusille asukkaille.

5.4.2 Luonnonympäristö

Seurakuntakeskuksen tontin kuiva rinnelehto täyttää ominaispiirteiltään ja lajistoltaan luonnonsuojelulain mukaisen suojellun luontotyyppin 'pähkinäpensaslehto' ja 'jalopuumetsikkö' määrittelyperusteet. Luontotyyppin alue ulottuu Kaerlantien ja Paltankadun risteyksestä Pallivahan polun reunusmetsään. Seurakuntakeskuksen lähiympäristö muodostaa maisemallisesti arvokkaan metsäisen kulttuuriympäristön. Kaavassa suojellaan tätä aluetta luo-1-kaavamerkinnällä.

Urheilupuiston eteläosan metsikkö osoitetaan kaavassa merkinnällä VL-1, Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella kasvaa Kaerlantien varrella ja leikkikentän reunalla isolehtilehmuksia ja koristeomenapuita, joita voidaan pitää dendrologisesti arvokkaana alueen osana. Alueelta löytyy myös isohko, haljennut siirtolohkare sekä yksittäisiä pähkinäpensaita. Alueen läpi kulkee lukuisia polkuja, ja alue on vilkkaassa virkistyskäytössä.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Suurin yksittäinen muutos on Arkkitehti Pekka Pitkäsén suunnitteleman seurakuntakeskuksen purkaminen. Rinteeseen erittäin hienosti sommiteltu kokonaisuus on todettu niin pahasti vaurioituneeksi, ettei sitä ole selvitysten mukaan mahdollista korjata niin että sen suojeleuarvot säilyvät.

Lähialue on pientalovaltaista aluetta. Kaerlantien varrella on rakennettu myös kerrostaloja, nyt suunnitellut kerrostalot vahvistavat kaupunkikuvallisesti Kaerlantien asemaa alueen pääkatuna.

Virkistys- ja urheilukäyttöön osoitetut alueet takaavat hyvät virkistys- ja urheilumahdollisuudet alueella jatkossakin.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Uusia asukkaita tulee alueelle arviolta n. 180-200. Alueelle ei synny uusia työpaikkoja, mutta rakentamisen aikana hankkeilla on työllistävä vaikutus. Pallivahan seurakuntakeskuksen purulla ei ole suoraa vaikutusta alueen palveluihin, koska palvelut (diakonia, jumalanpalvelukset, kaste-, rippi- ym tilaisuudet sekä partiotoiminta) on jo sisäilmaongelmien takia siirretty muualle. Uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollista sijoittaa kerhotiloja esim. partiotoimintaan uusien kerrostalojen pohjakerrokseen.

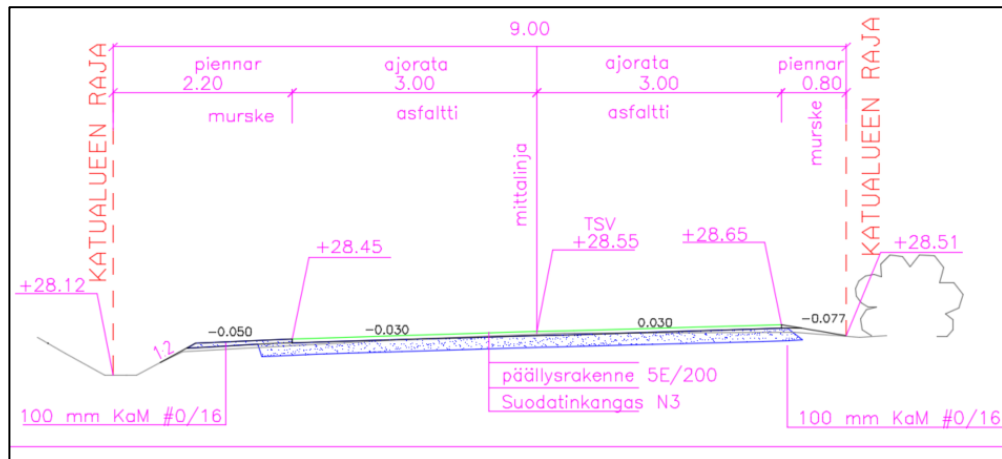
5.4.5 Liikenne

Asemakaavamuutoksen toteutumisesta seuraa liikenteen lisääntymistä sekä seurakuntakorttelin käyttötarkoituksen muutoksesta että Savonkedonkadun rakentamistehokkuuden lisäyksestä. Uudisasumisesta syntyvät matkat suuntautuvat pääosin kohti kanta-kaupunkia, koska tällä suunnalla voidaan jatkossakin katsoa olevan enin osa niin niin julkisista kuin kaupallisista palveluista sekä työpaikoista.

Uudisasumiseen suunniteltu alue Paltankadulla sekä Savonkedonkadun kortteli edustavat sijainniltaan vahvaa joukkoliikenteen käyttöön mahdollistavaa aluetta. Vaikutuksiltaan merkittävämmäksi koettua autoliikennettä esitetyt rakentamistehokkuudet synnyttävät rohkeimmankin arvion mukaan Paltankadulla noin 100 ajoneuvon verran, mikä tarkoittaa yleisesti hyväksytyyn näkemykseen mukaan noin 10 autoa vuorokauden vilkkaimpana tuntina.

Savonkedonkadun varren korttelin vastaava lisäys nykyiseen on noin 100 autoa vuorokaudessa, mikä vastaa vilkkaimman tunnin aikana noin 10 auton lisäystä automatkoihin. Liittyminen katuverkkoon tapahtuu sekä Paltankadulla, Suovantiellä että Savonkedonkadulla, kaavamääräyksen mukaisesti mahdollisimman tasaisesti kaikkiin suuntiin.

Savonkedonkatu sekä alueen muutkin sorakadut on juuri asfaltoitu, joten liikenteen aiheuttamat melu- ja pölyhaittojen merkittävä lasku kompensoi osaltaan sitä häiriötä, jota autoliikenteen koetaan aiheuttavan. Savonkedonkadulla on tarpeen vaatiessa mahdollisuus erotella jalankululle tilaa ajoradan ulkopuoliselle sorapientareella kieltämällä pysäköinti itäreunalla. Alla Savonkedonkadun tyyppipoikkileikkaus.



5.4.6 Tekninen huolto

Uudisrakentaminen tukeutuu oleviin teknisiin verkostoihin. Urheilupuiston alueelle mahdollistetaan matkaviestintukiaseman rakentamisen.

5.4.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

Muutosalueella ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta.

5.4.8 Muut vaikutukset

Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä haluaa siirtää toimintonsa Pallivahan seurakuntakeskuksesta uuteen, Runosmäkeen rakennettavaan monitoimitaloon. Tämä edellyttää Pallivahan kiinteistöstä luopumista, eli nykyrakennuksen purkua ja tontin muuttamista asuinkäyttöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen pohjaksi on laadittu tontinkäyttösuunnitelmia sekä tontin 74.-2 osalta (Sigge arkkitehdit) että tontin 17.-29 osalta (AJAK Arkkitehdit). Nämä suunnitelmat ovat toimineet lähtömateriaalina asemakaavanmuutosta laadittaessa (kts kohta 4.4.4).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

AK-1-korttelialueen rakentaminen vaatii seurakuntakeskuksen purkua. Seurakuntayhtymä on ilmoittanut ryhtyvänsä toimenpiteisiin heti, kun kaava sen sallii.

Myös AKR-1-korttelialueen rakentaminen vaatii nykyisten rakennusten purkua. Rakennusten omistaja, TVT Asunnot Oy, on ilmoittanut tavoitteenaan uudistaa tontin rakennuskanta 5-10 vuoden päästä.

Turussa 20. päivänä marraskuuta 2020

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström