

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä helmikuuta 2008 päivättyä ja 4.11.2008 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostartta. **(11/2006)**
"Kivenhakkaaja"

Asemakaavan- ja tonttijaonmuutos sekä tonttijako:
"Kivenhakkaaja" 3 (III) kaupunginosan Kivenhakkaajankadun katualueen osalle
os. Itäinen Pitkäkatu 64

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 11/2006
Diarionumero: 4176-2006 (13723-2004)

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	3 III	3 III
Kadut:	Kivenhakkaajankatu osa Kupittaankatu osa	Kuppisgatan del

Asemakaavalla muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	3 III	3 III
Kortteli:	14 osa	14 del
Kadut:	Itäinen Pitkäkatu osa Kivenhakkaajanpolku	Österlånggatan del Stenhuggarestigen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos III-14.-11

Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puhelin 02- 262 4111.

Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

Vireilletulo: Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.3.2006. Vireillä olosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2006 ja 2007.

Hyväksymispäivämäärät: Kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 17.4.2007 § 274.

Lausunnot: Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla 29.2. – 31.3.2008.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustasta etelään ruutukaava-alueen reunalla.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on toteuttaa puuttuva osa eteläisten kaupunginosien polkupyöräväylästä Luolavuorentien suunnasta Teatterisillalle ja muodostaa sen lisäksi tontti sosiaalipalvelujen hoiva-asumista ja palvelukeskusta varten.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.3.2006

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos koskee Kivenhakkaajankaduksi v. 1963 kaavoitettua entistä asuintonttia. Teatterisillan rakentamisen jälkeen on ollut tavoitteena pyörätieyhteyden täydentäminen tältä puuttuvalta osaltaan:

- Asemakaavan muutosehdotus v. 1997, pyörätie niin, että yhden rakennuksen osa puretaan, mutta muuten rakennuskanta jäisi asuinkäyttöön. Ehdotus hylättiin, kun asuntoyhtiön suurin omistaja, Turun Vuokratalot ilmoitti, että rakennukset ovat asumiskelvottomat ja vaati kerrostalotontin kaavoittamista.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 16.11.2004 Kivenhakkaajankadun katualueen osan asemakaavan muuttamisesta niin, että tälle kohtaa varataan riittävä katualue pyörätien toteuttamiseksi ja muu maankäyttö tutkitaan asemakaavanmuutoksella.
- Kaava pantiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 21.3.2006, lähtökohtana neljä eri maankäyttövaihtoehtoa.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 11/2006 luonnoksesta, että ehdotus laaditaan kahden vaihtoehdon (hoivapalvelukeskuksen / asuinkerrostalo) pohjalta siten, että tontti tarjotaan laatukilpailun perusteella luovutettavaksi.
- Sosiaalilautakunta (Sosltk 11.4.2007 § 493) otti tavoitteekseen hoivapalveluyksikön sijoittamisen tarjotulle tontille.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 22.1.2007 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi 17.4.2007.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta toimialoilta ja viranomaisilta.
- Kaavaehdotuksesta on lausuntojen perusteella muutettu määräystä: palvelukeskuksen käyttötarkoituksesta on poistettu sana "vanhusten" ja julkisivujen laatutasosta on määrätty, että ne pitää rakentaa paikalla (lisäys 4.11.2008).

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutoksella muodostetaan sosiaalitoimen palvelutarjontaa varten hoiva-asumisen ja palvelukeskuksen salliva tontti sekä pyörätieyhteys Purokadulta Kivenhakkaajankadulle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Sosiaalitoimi on asettanut tavoitteeksi, että eteläiselle avopalvelualueelle rakennetaan dementiayksikkö, joka voisi toimia myös pienimuotoisena palvelukeskuksena lähialueelle. Sosiaalitoimi yhdistyy terveystoimen kanssa ja siten aikataulut ja tavoitteet ovat uudessa harkinnassa. (4.11.2008) Mikäli tontin rakentaminen toteutuu pikaisesti, rakennetaan pyörätie epäilemättä samassa yhteydessä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista



Viistokuva Itäinen Pitkätie 64 kohdalta

Väestö

Itäisen Pitkätien varrelta tehdyn selvityksen perusteella alueen väestön jakautuma kuvaa keskustan tilannetta, vanhus- ja opiskelijaryhmät ovat yliedustettuna. Tämän selittää rakennuskannan ikä ja huoneistojakautuma ja yleinen kaupunkikehitys.

Kaupunkikuva

Itäisen Pitkätien varsi on rakennettu kohtuullisen yhdenmukaisesti pääasiassa 1960-luvulla toteutuneen kaupunkiuudistuksen hengessä. Katuja levennettiin tonttimaan kustannuksella, Itäisestä Pitkätiestä ja Kupittaan-kadusta suunniteltiin katuparia. Itäinen Pitkätie 58 ja 60 rakennettiin 1900-2000 -lukujen vaihteessa pistetalomaisilla rakennusmassoilla alueella vallitsevasta 60-luvun rakentamistavasta poiketen. Rakennukset sijoittuvat Kupittaan-kadun varrelle ja ovat omiaan antamaan Itäisen Pitkätien katumaisemaan entistä leveämmän vaikutelman. Itäinen Pitkätien ja Vuorityömiehenkadun risteyksessä on suojeltu vanhasta rakennuskannasta ns. Retigin vapriikintalot kahdella tontilla.

Suunnittelualueen rakennukset, omistushistoria ja kulttuurihistoriallinen arvo

Suunnittelualueelle on säilynyt kolme asuinrakennusta puukaupunkivaiheesta:

Itäisen Pitkänkadun varrella olevan rakennuksen hirsirunko on v. 1881 (H.R. Palmroos). Sen korotus ja kivinen lisärakennus ovat vuodelta 1937 (Aug. Karlsson).

Toiset kaksi asuinrakennusta ja ulkorakennus ovat vuodelta 1935 (Aug. Karlsson) (TMM: Rakennuskulttuurin yleisluettelo). Kupittaankadun varrella oleva talo on osittain palanut. Kaikkien rakennusten rakenteita on ilkivallalla tuhottu. Pihalla on vanhaa pihapuustoa.

Asuntokanta oli jo 1960-luvun asemakaavan perusteella hankittu kaupungin omistukseen yhtä osaketta lukuun ottamatta ja asunnot oli siirretty vuokratuoyhtiölle purkamattoman yhtiön osakkeina. Kiinteistö on sittemmin lunastettu asemakaavan perusteella katualueena kaupungin suoraan omistukseen ja yhtiö purettu.

Tontin rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on arvioitu lausunnossa 8.6.2004, jonka maakuntamuseo on antanut rakennusten purkihakemuksesta. Maakuntamuseo pitää arvokkaana sitä, että rakennukset ja asunnot ovat säilyneet hyvin 1930-luvun asussa. Ne edustavat laitakaupunkialueelle 1930-luvun lamavuosien jälkeen syntynyttä liiketaloudellista työväen asunto-tuotantoa.

Kaupunkikuvallisesti rakennusryhmällä ei ole erityistä arvoa. Ne eivät yhdisty visuaalisesti johdonmukaisesti kahden kerrostalotontin takana olevaan, suojeltuun vapriikitalojen ryhmään. Ympäristössä vallitseva rakentamistapa on mittakaavaltaan ylivertainen yksittäisiin säilyneisiin puutaloihin verrattuna.



Valokuva Kunnallissairaalantien suunnasta

Palvelut

Kaupunginsairaala, terveyskeskus ja apteekki ovat n. 400 m päässä. Itäisen Pitkänkadun varrella on Martin kirjasto ja Samppalinnan koulu sekä urheiluhalli. Puropellon koulu on Kupittaankadun varrella suunnittelualueen välitörmässä läheisyydessä. Itäisen Pitkänkadun varrella on jäljellä jonkin verran pienehköjä päivittäistavarakauppoja.

Virkistys

Turun keskustan tärkeimmät virkistysalueet, Urheilupuisto ja Vartiovuorenmäki, Kaupunginteatteri ja WAM -museo ovat kävelyetäisyydellä.

Liikenne

Itäinen Pitkäkatu on keskustan eteläisten alueitten pääkatu, jolla kulkevat paikallisliikenteen linjat 3 ja 33. Kadun merkitys osana valtakunnallista liikenneverkkoa on vähentynyt Helsingintien rakentamisen jälkeen. Kadun ylitysten turvallisuuden parantamiseksi on kadulle rakennettu keskisaarekkeita ja vähennetty kaistoja. Tulevaisuudessa on tavoitteena muuttaa kadun poikileikkaus ja visuaalinen ilme paremmin keskusta-asuinalueen pääkadulle sopivaksi ja alhaisempaa nopeustasoa tukevaksi.

Kupittaankatua on myös levennetty 1960-luvun liikennesuunnittelun tavoitteiden mukaisesti. Sillä on hyvää tilaa myös pyöräilylle ilman erillistä pyörätietä. Leveys antaa kuitenkin mahdollisuuden pysäköinnin järjestämiseen joustavasti maankäytön muutosten osana.

Kivenhakkaajankadun varrelle on rakennettu erillinen pyörätie Teatterisillalle asti. Pyöräily-yhteys jatkuu sillalta Yliopistonkadulle saakka. Humalistonkadun pyörätiellä on tulevaisuudessa tarkoitus jatkaa yhteyttä aina rautatieasemalle ja Pohjolaan.

Ympäristöhäiriöt

Itäinen Pitkäkatu on pääkatu, jolla liikenteen melu ja päästöt ylittävät asuin ympäristön laatuvaatimukset ja edellyttää asuintilojen ja pihojen suojaamista.

3.1.4 Maanomistus

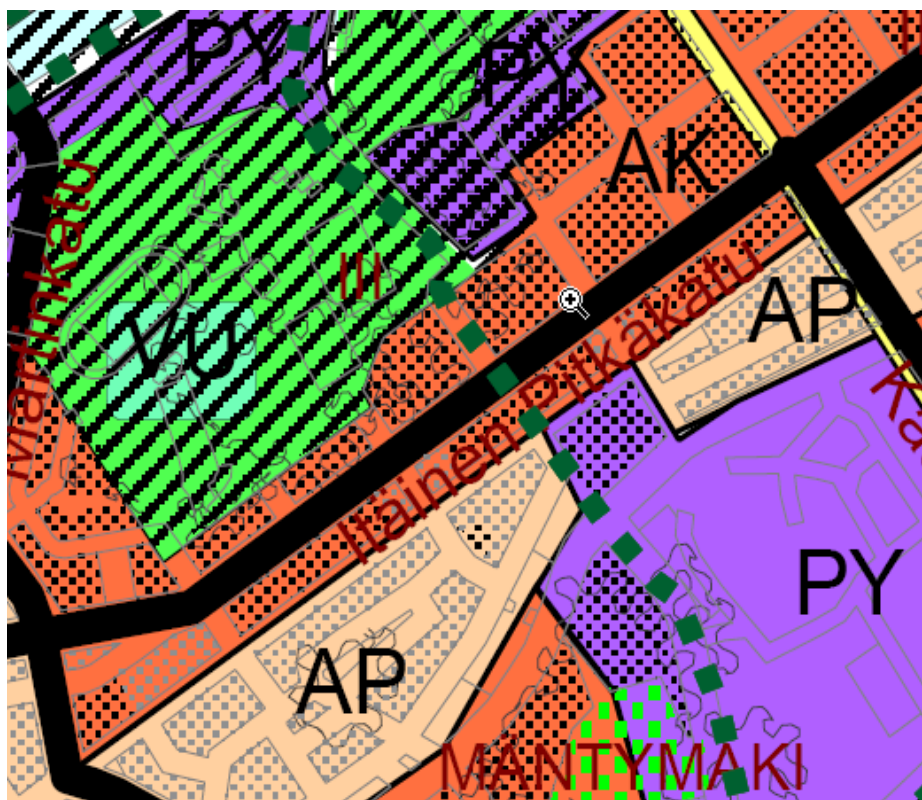
Entinen tontti 3 (III)-14.-4 on hankittu kaupungin suoraan omistukseen pyörätien toteuttamiseksi.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002.

Yleiskaava



Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssä eteläisiä kaupunginosia palveleva pyörätieyhteys on osoitettu tälle paikalle. Korttelialue kuuluu AK-aluevaraukseen, kerrostalovaltaista asumista.

Asemakaava ja kiinteistönomistus

Voimassa oleva asemakaava on tarkemmin luettavissa kaavanmuutoskartalta. 8.10.1963 vahvistunut asemakaava varasi silloisen tontin III-14.4 Kivenhakkaajankadun katualueeksi tarkoituksena jatkaa katuyhteyttä Aurajoen rannasta Luolavuorentielle.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu 1.2.2008.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

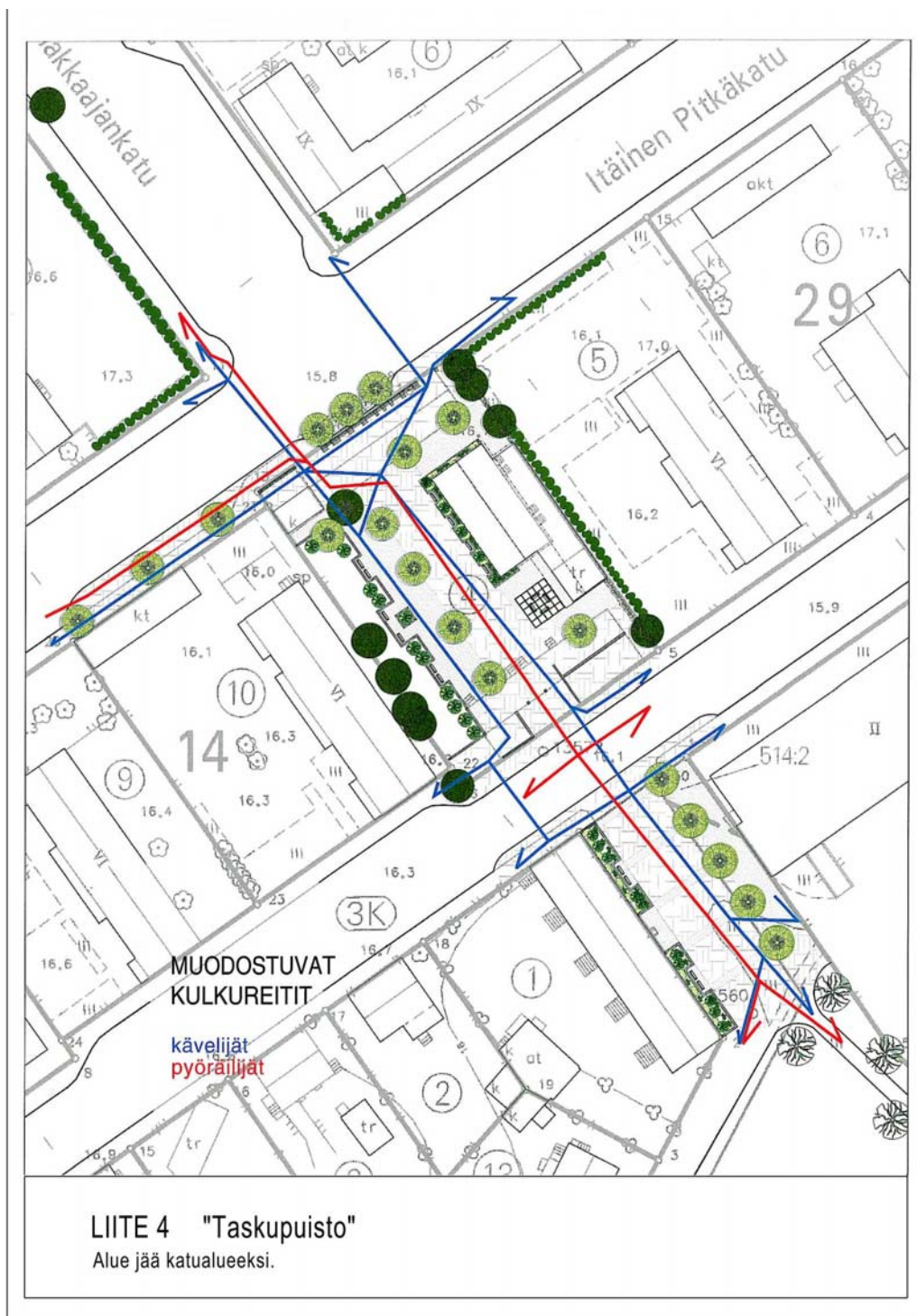
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavanmuutos koskee Kivenhakkaajankaduksi v. 1963 kaavoitettua entistä asuintonttia. Tontin rakennuskanta hankittiin kaupungin omistukseen osakkeina, yhtä osaketta lukuun ottamatta. Yhtiötä ei purettu, vaan asunnot jäivät kaupungin haltuun ja käyttöön. Kun yhtiöllä ei ollut halukkuutta luovuttaa rakennettavaa pyörätietä varten alueen osaa, laadittiin ko. asemakaavaehdotus, jolla haluttiin mahdollisimman pienin ympäristömuutoksin tehdä mahdolliseksi sekä pyörätien toteutuminen että asuinrakennusten säilyminen. Teatterisillan rakentamisen jälkeen on ollut tavoitteena pyörätieyhteyden täydentäminen tältä, puuttuvalta osaltaan:

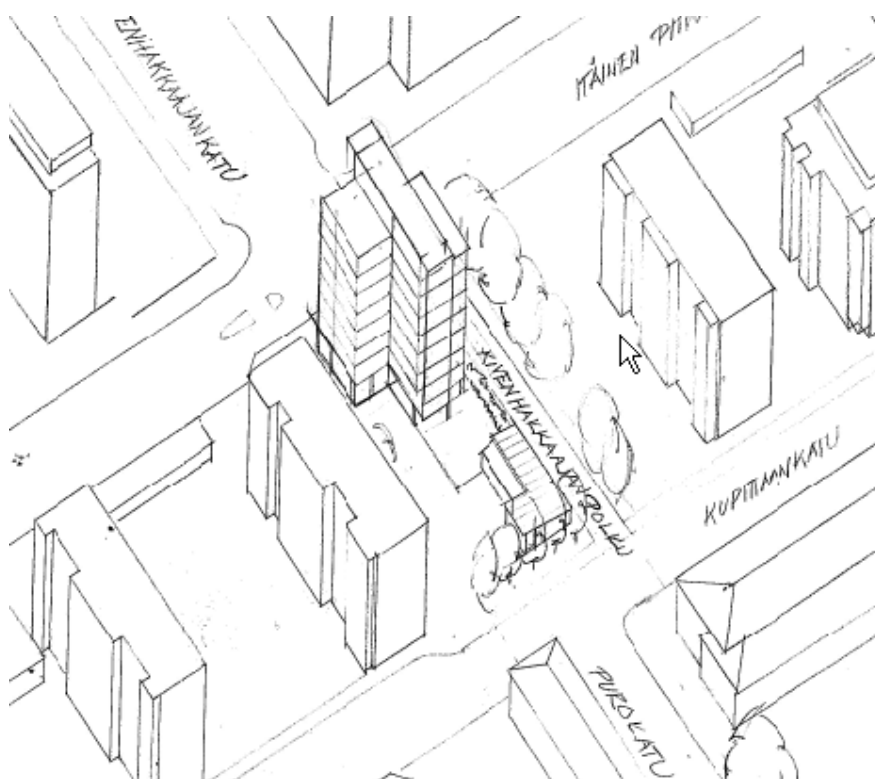
- Asemakaavanmuutosehdotus v. 1997, pyörätie niin, että yhden rakennuksen osa puretaan, mutta muuten rakennuskanta jäisi asuntokäyttöön.
- Em. ehdotus hylätään, kun asuntoyhtiön suurin omistaja, Turun vuokratilat ilmoittaa, että rakennukset ovat asumiskelvottomat ja vaatii kerrostalotontin kaavoittamista.
- Asemakaavatoimisto laatii suunnitelmia pyörätien ja taskupuiston rakentamiseksi.
- Rakennukset hankitaan kaupungin suoraan omistukseen pyörätien rakentamiseksi.
- Rakennusten purkaminen tulee ajankohtaiseksi, koska niihin kohdistuu jatkuvaa ilkeävaltaa.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan jäsenet Oksanen ja Sarlund tekivät 19.10.2004 aloitteen osoitteessa Itäinen Pitkäkatu 64 sijaitsevan kiinteistön asemakaavan muuttamisesta ja rakennuskiellon asettamisesta kiireellisenä.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 16.11.2004 Kivenhakkaajankadun katualueen osan asemakaavan muuttamisesta niin, että tälle kohtaa varataan riittävä katualue pyörätien toteuttamiseksi ja muu maankäyttö tutkitaan asemakaavan muutoksella.
- Rakennuslautakunta evää purkuluvan ja katsoo, että asemakaava tulee saattaa ajan tasalle.
- Kiinteistölaitos pyytää suunnitteluvarauslausuntoa alueen varaamisesta yksityistä asuntorakentamista varten.
- Kaava pannaan vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaitaan 21.3.2006, lähtökohtana neljä eri maankäyttövaihtoehtoa.
- Alueelle laaditaan Turun AMK:n kestävä kehityksen koulutusohjelman harjoitustyönä asemakaavanmuutoksen IVA-arviointi 21.12.2006 (Vaikutukset ihmisten elinympäristöön).
- Ykl päätti 11/2006 luonnoksesta, että ehdotus laaditaan kahden vaihtoehdon (hoivapalvelukeskuksen / asuinkerrostalo) pohjalta siten, että tontti tarjotaan laatukilpailun perusteella luovutettavaksi.
- Sosiaalilautakunta (sosltk 11.4.2007 § 493) ottaa tavoitteekseen hoivapalveluyksikön sijoittamisen tarjotulle tontille.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyy 22.1.2007 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi 17.4.2007.
- Asemakaavanmuutos oli lausunnoilla 29.2.- 31.3.2008. Viimeinen lausunto tuli 31.10.2008.

Luonnosvaihtoehdot

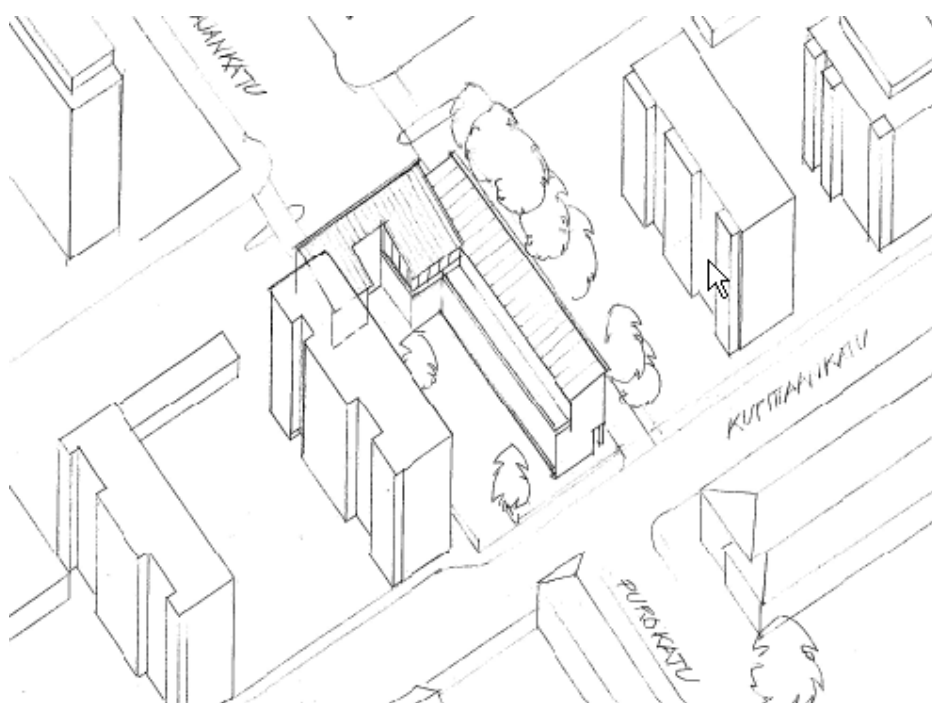
Asemakaavanmuutoksen suunnittelu käynnistettiin neljän eri maankäyttö-
ratkaisun lähtökohtien vertailulla:



0 -vaihtoehto, alue jää katumaaksi ja paikalla voidaan toteuttaa ns. Taskupuisto



1.-vaihtoehto, kerrostalotontti myytäväksi korkeatasoista asuntorakentamista varten



2.-vaihtoehto, vanhusten tai muu palveluasuintalo tai asuntola vajaakuntoisille

3.-vaihtoehto, vanhan rakennuskannan mittakaavasta lähtevä asuntotontti, jossa osa rakennuksista pyritään suojelemaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavanmuutoksen vireilletulo on kuulutettu päivälehdissä 21.1.2006.

Kaavanmuutoksesta ja yleisten alueitten suunnittelusta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.3.2006. Vireilletulo ilmoitukset on lähetetty alueen maanomistajille ja naapureille 28.3.2006. Ilmoituksen perusteella ovat seuraavat osalliset ottaneet kantaa:

Naapurit: As Oy Itäinenkatu 62, Esa Rissanen, Timo Tammi, asukas A6, Ann London.

Yhtiö kannattaa vaihtoehtoa 4 (0-vaihtoehto) ja vastustaa kerrostalorakentamista. Yksityiset ottavat kantaa vahvasti kerrostalorakentamista vastaan. Yksi asukas kannattaa vanhusten palveluasuntalon rakentamista, joka tarjoaisi palveluja myös alueella asuville.

Asunto Oy Krookkima, Itäinen Pitkäkatu 66. Yhtiö kantaa huolta siitä, että pyörätie ei saa haitata yhtiön pihaa ja aita tulee säilyttää. Uudisrakentamista esitetään vain, että sen pitää sijoittua niin, että se haittaa mahdollisimman vähän taloa.

Martinrantaseura ry: Seura pitää pyörätien rakentamista erittäin tarpeellisenä ja kaikkia ehdotettuja vaihtoehtoja mahdollisina sillä varauksella, että väljyys, turvallisuus ja viihtyisyys toteutuvat.

Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo: Yhdistys pitää tontilla olevia rakennuksia kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaina ja kannattaa niiden säilyttämistä.

Marja Mäenpää ym. 73 allekirjoittajaa eri puolilta Turkua ovat ottaneet kantaa puutalojen säilyttämisen puolesta.

Viranomaisten kesken asemakaavanmuutoksesta on pidetty aloituskokous 11.4.2005.

Asemakaavan vaihtoehdoksi esitettiin heti vireilletulosta asti, että muodostuva tontti varataan kaupungin vanhus- tai vammaisasumista varten, perusteluna alueen hyvä sijainti ja tontin maanomistushistoria. Läheiselle alueelle, Mäntymäkeen, oli juuri tämän alueen suunnittelua ennen, vuonna 2005 muodostettu tontti kehitysvammaisyksikölle. Sosiaalitoimi nostettiin näin erityiseksi osalliseksi alueen kaavoitukseen.

Luonnoskäsittelyssä 21.9.2006 esitettiin neljä vaihtoehtoa, joista Ykl päätti, että ehdotus laaditaan kahden vaihtoehdon (hoivapalvelukeskuksen / asuin-kerrostalo) pohjalta, siten että tontti tarjotaan laatukilpailun perusteella luovutettavaksi. Tontinluovutuskilpailun valmistelun yhteydessä ilmeni, että sosiaalitoimi oli tarttunut mahdollisuuteen varata tontti kaupungin oman palvelutuotannon tarpeisiin vanhusten dementiayksikön rakentamista varten.

Uusi luonnospäätös 17.4.2007. Ehdotus hyväksyttiin siten muutettuna, että rakennuksen kerrosluvuksi määritellään viisi kerrosta ja tontin rakennusoi-keutta lisätään samassa suhteessa.

Päätös tehtiin Helsténin ehdotuksesta Mannin kannattamana äänestyksen jälkeen äänin 9-0, 4 tyhjää.

Ennen päätösäänestystä äänestettiin päätökseksi tulleen ja alla olevan Oksasen Helmisen kannattamana tekemän ehdotuksen välillä. Hellsténin ehdotus voitti Oksasen ehdotuksen äänin 9-4. Oksasen ehdotuksen puolesta äänestivät Oksasen lisäksi Helminen, Paasto ja Rantanen. Luojola, Hukkanen, Leivo, Alakurtti, Vierimaa, Lammi, Kari, Manni ja Hellstén äänestivät Hellsténin ehdotuksen puolesta.

Oksasen ehdotus:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää hyväksyä Kivenhakkaajan- ja Kupittaankadun katualueen osille uuden luonnoksen laadittavan asemakaavamuutosesityksen pohjaksi siten, että alueelle suunniteltu kevyen liikenteen väylä toteutetaan purkamalla tontilla sijaitseva Itäisen Pitkänkadun suuntaisen asuintalon laajennusosa. Tontilta puretaan Kupittaankadun suuntainen, osittain palanut asuintalo ja tilalle rakennetaan uusi asuintalo. Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti tontilla säilytetään kaksi puurakenteista asuintaloa, jotka soveltuvat korjattuina perheasunnoiksi. Säilytettävät rakennukset kuuluvat Itäisen Pitkänkadun ja Kupittaankadun vanhaan työläisasuntojen rakennuskantaan ja tukevat lähellä olevien suojeltujen, nk. Rettigin vapriikkitalojen asemaa Martin kaupunginosassa. Oksanen ja Helminen jättivät päätökseen eriävän mielipiteen.

Naapurikiinteistö Itäinen Pitkäkatu 62 on lautakunnan luonnospäätöksen jälkeen ottanut kantaa muutokseen ja vastustanut kerrosluvun nostamista viiteen (21.5.2007, Tuomas Kuuppo, isännöitsijä).

Maakuntamuseo:

Tontin rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on arvioitu lausunnossa 8.6.2004, jonka maakuntamuseo on antanut rakennusten purkuhakemuksesta. Maakuntamuseo pitää arvokkaana sitä, että rakennukset ja asunnot ovat säilyneet hyvin 1930-luvun asussa. Ne edustavat laitakaupunkialueelle 1930-luvun lamavuosien jälkeen syntynyttä liiketaloudellista työväen asuntotuotantoa. Maakuntamuseo katsoo, että kivinen laajennusosa voidaan purkaa pyörätien toteuttamiseksi, mutta muuten rakennuskanta tulisi pyrkiä säilyttämään. Jos rakennukset kuitenkin puretaan, tulee museolle varata tilaisuus antikvaarisesti arvokkaiden rakennusosien, mm. uunien, talteenottoon (lausunto liitteenä 3).

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tärkein yleiskaavasta johtuva tavoite on puuttuvan pyörätieosuuden toteuttaminen väylän avaamisella Kivenhakkaajankadun linjassa kohti Luolavuorentietä.



Pyörätiekartta osoittaa selvästi, miten tärkeä tavoite puuttuvan väylän osuuden täydentäminen on

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Ristiriitaiset tavoitteet

Pyörätieväylä / tontin rakennuskannan säilyminen

Rakennusten säilyttäminen ja pyörätien rakentaminen ovat keskenään ristiriidassa eikä molempia voida samaan aikaan toteuttaa. Pyörätien rakentamisen merkitys kaupungin liikenneverkon kannalta on oivallettu myös annetuissa mielipiteissä. Alkuperäisessä kaavaehdotuksessa jo 10 vuotta sitten tavoiteltiin pyörätien rakentamista pienin ympäristömuutoksia. Tuolloin omistaja piti rakennusten säilyttämistä taloudellisesti ja kaupungin asuntotarjonnan kannalta perusteettomana.

Rakennusten säilyttämistä ja niiden kunnostusta asunnoiksi on myös kaavaluonnosten lautakuntakäsittelyssä ehdotettu ja kannatettu ja asiasta on äänestetty kaikissa luonnoksen käsittelyvaiheissa. Rakennusten säilyttämisen merkitys on korostunut kansalauskannanotoissa.

Kulttuurihistoriallinen arvo / käyttö asumiseen

Rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo perustuu niiden alkuperäiseen 1930-luvun asuun ja kuntoon. Yksi rakennuksista on kaavoituksen aikana palanut ja rakennuksiin on kohdistunut muutenkin ilkeävaltaa. Rakennusten saattaminen asuttavaan kuntoon tuhoisi niiden kulttuurihistoriallista erityismerkitystä. Rakennukset ovat historiallisesti, antikvaarisesti arvokkaat, koska niitä ei ole korjattu ajanmukaisiksi asunnoiksi. Rakennuksia ei ole purettu, koska asemakaavaa ei toteutettu. Näin tontti on jäänyt edustamaan omaa aikaansa sattumalta juuri tälle paikalle. Niillä on sosiaalishistoriallista arvoa. Moniarvoisen ja kerroksellisen kaupunkiympäristön kannalta mikä tahansa kerrostuman tai fragmentin säilyttämiselle on perusteet.

Kaupunkikuva

Rakennuksilla ei ole mitään erityistä kaupunkikuvallista merkitystä tai arvoa arkkitehtonisesti. Itäisen Pitkänkadun maisema, sen kaupunkikuva, on tällä kohtaa huono. Se on täysin epäsuhtainen eikä rakennuskanta liity visuaalisesti johdonmukaisesti kahden kerrostalon takana olevaan vapriikitalojen ryhmään. Rakennusten suojelemiselle ei ole kaupunkikuvallista perustetta. Kaupunkiympäristön suojelussa tavoitellaan ymmärrettävien kokonaisuuksien säilymistä monumenttien ja yksittäisten arvokohteiden lisäksi. Kupittaan kadun varrella on asemakaavalla suojeltu mm. Mäntymäen kaupunginosan vanhin kaava-alue (v. 1927), ns. ruotsalaistaloalue (v. 1940) ja em. Rettigin vapriikintalot (v. 1900) Vuorityömiehenkadun varrella.

Kansalaismielipide tukee puutaloja. Se on hyvin ymmärrettävää, kun katsotaan Itäisenkadun kulahtanutta, suurimittakaavaista yleisilmettä. Toiminnallinen muutos, pyörätieristeyksen rakentaminen Itäiselle Pitkällelehdelle ja siitä johtuva paikan merkityksen korostuminen sekä rakennetun ympäristön mittakaava ja arkkitehtuuri pikemminkin edellyttävät kaupunkikuvaa rikastuttavaa ja sitä täydentävää uutta kerrostumaa. Julkisella uudisrakentamisella pitäisi nostaa ympäristön laatua.

Puistoväylä / rakentaminen

Puiston ja kaupunkiaukion sijoittumisen ongelma on se, että ilman erikoisratkaisuja paikka ei liikennemelun takia täytä ulko-oleskelulle ja virkistyksele vaadittavia enimmäismelutasoja. Arkkitehtiylöppilas Virpi Mamia teki käytöstä yleissuunnitelman v. 1998. Kiinteistölaitos on perehtynyt suunnitelmiin. Kiinteistölaitoksen kanta on, ettei puiston lisärakentaminen ole tarpeellista eikä taloudellisesti mahdollista alueella.

Asuntotontti / käyttö yleiseen rakentamiseen

Kun kiinteistö on hankittu kaupungin omistukseen, katsottiin aiheelliseksi tutkia myös yhteiskunnallisesti merkittävää maankäyttöä. Alueen käyttö matkailuun, asuntolatyypin rakentamiseen katsottiin naapurustossa helpommin hyväksyttäväksi kuin paikan käyttäminen ympäristön mukaisella kerrostalorakentamisella. Luonnospäätöksen perusteella aloitetussa tontin luovutuskilpailuun tähtäävässä valmistelussa kävi ilmi, että sosiaalitoimi oli ottanut ko. tontin tavoitteenaan mahdollisesti omaa palvelutuotantoaan silmällä pitäen, vuodelle 2009.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän budjetin ja investointiohjelman ko. kohdetta perustellaan seuraavasti:

Eteläisellä avopalvelualueella on eniten vanhusväestöä, erityisesti Mäntymäen / Martinmäen alueella asuu runsaasti vanhuksia. Dementiaryhmäkoti-paikkoja on koko kaupungissa liian vähän, mikä on nähtävissä myös pidentyneistä laitospaikkajonoista. Turun kaupungin vanhuspoliittisessa ohjelmassa (luonnosvaiheessa) painotetaan dementoivien sairauksien lisääntymistä ja varautumista lisääntyvään palvelutarpeeseen. Pienryhmäkodin tulisi olla 20-25 -paikkainen ja samassa yhteydessä tulisi toimia pieni palvelukeskus, jossa on jakelukeittiö lähialueen asukkaille.

Asemakaavatoimisto ja Kiinteistölaitos totesivat yhdessä, että kaavan valmistelua jatketaan siitä lähtökohdasta, että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sosiaalilautakunnan investointiohjelman eikä vaihtoehtoisten maankäytöratkaisujen rinnakkaista valmistelua ole syytä jatkaa.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti luonnoksen hyväksymisen yhteydessä, että rakennuksen kerrosluku nostetaan kolmesta viiteen ja lisätään rakennusoikeutta samassa suhteessa. Luonnoksessa tonttiteholuku oli $e = 1,0$ (n. 1800 k-m²). Ehdotukseen teholuku merkittiin $e = 1,4$ (n. 2500 k-m²). Naapurikiinteistö on ilmaissut vastustuksensa kerrosluvun nostamisesta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan luonnoskäsittelyssä on valittu vaihtoehdoksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin muodostaminen pyörätien lisäksi. Pyörätieyhteyden merkitys on tutkittu yleiskaavallisella tasolla. Tontin käyttö asumiseen niin että rakennukset suojellaan tai niin että muodostuva tontti luovutetaan mahdollisimman korkeatasoista asuntorakentamista varten, on tutkittu ja niistä on luovuttu luonnoskäsittelyjen yhteydessä.

Muodostuvan tontin käyttö sosiaalitoimen palvelutuotannon tarpeisiin perustuu seuraaville erityisille perusteille:

1) *Eteläisellä avopalvelualueella on paljon vanhuksia*

Palvelutalon avopalvelut parantavat ympäristön väestön kotona selviämistä. Dementiayksikön sijoittuminen kevyen liikenteen ja bussireittien varrelle, keskelle kaupunkia, parantaa omaisten mahdollisuuksia osallistua laitoshoidon toteuttamiseen.

Sijainti on edullinen myös esim. kehitysvammaisten asumisyksikön sijoittumiselle.

Kaupunginsairaalan läheisyys tuottaa monipuolista palveluverkostoa. Sosiaalikeskus on lausunnossaan esittänyt, että käyttötarkoitusta lavennetaan kaikkeen hoivapalveluasumisen sallivaksi (4.11.2008).

2) *Tontin käyttö kaupungin oman palvelutuotannon tarpeisiin*

Muodostuva tontti on liian pieni yksityisesti toteutettavalle ns. senioriasuintalolla. Asukkaiden vapaarahoitteisesti ylläpitämä palvelutuotanto edellyttää huomattavan paljon suuremman yksikön rakentamisen kerralla. Senioriasuminen tarkoittaa sellaista asuntotuotannon muotoa, jossa asuntoja markkinoidaan tietyn ikäisille. Tällöin asuntoja tulee yhteen yksikköön sijoittaa niin paljon (10.000 k-m²), että asukkaat voivat yhdessä pitää yllä yhden hoitohenkilön. Hoiva-asumisessa kyse on palvelutuotannosta, jonka toteuttajana voi olla yhtä hyvin yksityinen palveluntuottaja (4.11.2008).

3) Tontin kaupunkikuvallinen asema ja ympäristön rajoitteet

Julkisella rakentamisella voidaan toteuttaa ympäristön parannus niin, että kaupunkitila täydentyy uudella poikkeavalla ja katutilaa rikastuttavalla tavalla. Rakennuksen sijoituksella voidaan varjella naapuruston näkymiä.

4) Tontin kasvuolosuhteet ja puusto

Pienelle tontille on mahdollista järjestää suojaisa ulkoilupiha, kun laitoksen autopaikkatarve ei vastaa asuntorakentamisen vaatimuksia. Pihan alle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Rakennuksen ympäristöstään poikkeavalla sijoittamisella pihalle saadaan suotuisa ilmansuunta.

5) Yhdyskuntatalous

Kaupungin haltuun hankittu maapohja saadaan tuottavaan käyttöön. Tontin myynnistä hyöty on kertaluokkainen. Sijainnin taloudellinen hyöty kohdistuu ennen kaikkea työntekijöille ja omaisille, mutta myös toiminnalle.

Kaavaratkaisun vaikutukset rakennettuun ympäristöön:

Alueella säilyneiden rakennusten purkaminen merkitsee niiden määritellyn kulttuurihistoriallisen kerrostuman menettämistä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Entisestä asuintontista muodostuu kolme eri aluetta:

- 1) Alueen itälaidalle on varattu 8 metriä leveä katualue pyörätietä ja naapurin rajalla olevaa puukujannetta varten.
- 2) Itäisen Pitkänkadun katualuetta on levennetty 3 metriä.
- 3) Jäljelle jäävästä 1834 m² alueesta on muodostettu YSA-korttelialue sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaa hoiva-asumista varten.

Pyörätie on sijoitettu alueen itälaidalle Puopellonpolun ja Purokadulle suunnitellun erillispörätien jatkeeksi sen takia, että pyörätie on mahdollisimman kaukana kummankin rajoittuvan naapurin rakennuksista. YSA tontin piha voidaan aidata ja rajata täysin turvalliseksi. Avopalvelujen käyttäjät ja vierailijat lähestyvät rakennusta kadulta. Itäisen Pitkänkadun katualueen laajennus antaa mahdollisuuden linjata pyörätie siirtymään Kivenhakkaajan kadun nykyiselle pyörätielinjalle ennen kadun ylitystä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

YSA -korttelialueella rakentamisen painopiste on sijoitettu Itäisen Pitkänkadun varrelle ympäristön rakentamistavasta poiketen. Pääkadulla kulkevalle ajoneuvoliikenteelle halutaan tällä kaupunkitilaa voimakkaasti muokkaavalla ratkaisulla viestittää poikkeavasta risteävästä liikenteestä. Rakentamisen sijoittelulla on tavoitteena myös se, että hoiva-asumiselle välttämätön suojaisa pihatila voidaan suunnata etelän puolelle ja rakentamisella suojata muodostuvaa pihaa liikenteen melulta ja päästöiltä. Kivenhakkaajanpolun varrelle rakentaminen suojaa pihaa, mutta antaa mahdollisuuden muodostaa rakennuksesta myös suora (näkö) yhteys polulle. Polulle voidaan rakennussuunnittelulla saada kiinnostava, urbaani luonne niin, että polun liikenne voi antaa virikkeitä laitoksen asukkaille.

Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee ratkaista saattoliikenteen ja rakennuksen huoltoliikenteen järjestäminen tontille niin, että piha voidaan pitää suljettuna.

Rakentamista koskevat kaavamääräykset pyrkivät ohjaamaan suunnittelua näiden tavoitteiden toteutumiseksi. Rakennusten julkisivut tulee rakentaa paikalla. Tästä lisäti määräys lausuntojen perusteella. 4.11.2008. Julkisivujen rakennusaineesta tai muusta toteutustavasta ei ole aiheellista määrätä, vaan se jää arkkitehdin vastuulle.

5.3 Aluevaraukset

YSA -korttelialue ”Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue johon saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuintoimikseen”. Rakennusala on merkitty laajana kuitenkin niin, että nuolimerkinnällä osoitetaan, mihin linjaan rakentamisen on ulotuttava kiinni. Kerrosluku on viisi (V) ja rakennusoikeus määritelty tonttiteholuvulla $e = 1,4$. Muodostuvan tontin pinta-ala on 1834 m^2 , joten kokonaiskerrosala on 2567 k-m^2 . Ajoneuvoliittymä on kielletty Itäiseltä Pitkäläkadulta. Kupittaankadun varrelle on istutettava puurivi. Rakennusten julkisivujen on täytettävä ääneneristävyyden vaatimus (34 dBA). Koska alueelle on tarkoitus toteuttaa hoiva-asumista, asemakaavamääräyksellä edellytetään, että tontille rakennetaan suojaisa oleskelupihatila, jonka aitaamisesta on erikseen määräys. Aitaamisella on myös kaupunkikuvallinen merkitys.

Sosiaalitoimi on lausunnossaan todennut, että asemakaavan käyttötarkoitusta on aiheellista laventaa niin, että se kattaa kaiken hoiva-asumistarpeen. Lausuntovaiheessa määräyksessä oli palvelukeskus vanhusten asumista varten (lisäys 4.11.2008).

Autopaikkavaatimus on määritelty $1 \text{ ap}/250 \text{ k-m}^2$. Portsakodin tilanteesta saadun kokemuksen mukaan se on ollut riittävä.

Autopaikkoja tulisi tällä normilla tontille 11 kpl. Se vie pihasta suuren osan. Autopaikkojen todellista tarvetta tulee lausuntojen perusteella tarkastella vielä tarkemmin.

Kivenhakkaajanpolku -niminen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue on 8 metriä leveä. Naapurin rajaa vasten on määrätty istutettavaksi puurivi. Katualueen kokonaisleveys on niin suuri, että sillä voidaan erotella erikseen pyörätie ja jalkakäytävä, jolta voisi olla suora, suojattu käynti palvelurakennukseen. Pyörätie on harkiten sijoitettu alueen itäiselle rajalle. Tällä on haluttu varmistaa se, että rakentaminen sijoittuu polun varrelle urbaanin tilanmuodostuksen tapaan ja pihatila jää mahdollisimman suojaisaksi. Pyörätien ylityksen turvallisuutta Itäisellä Pitkäläkadulla pyritään lisäämään sillä, että pyörätie ei jatku suoraan vilkkaamman kadun yli (4.11.2008).

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavaratkaisulla pyritään vaikuttamaan Itäisen Pitkänkadun kaupunkikuvaan uudistavasti. Katutilassa on 60-luvun kaavaratkaisulla luotu suuri mittakaavainen rytmi. Siinä on johdonmukaisuutta, vaikka se ei ole tyylipuhtaasti toteutunut. Uusi katutilassa voimakkaasti esille tuleva elementti pyrkii kaventamaan katutilan tuntua ja viestittämään poikkeuksellisesta risteyksestä. Tällä kaavaratkaisulla lisätään Itäisen Pitkänkadun katualueen todellista leveyttä risteyksen kohdalla 3 metrillä. Sen tarkoituksena on sitoa uudisra-

kentäminen toteutuneeseen katulinjaan. Itäisen Pitkänkadun uudelleen järjestelyn yhteydessä olisi tutkittava myös Kivenhakkaajankadun rakennetun osuuden järjestelyä ja miljöötä. Kadun liikennetila on tarpeettoman leveä ja pyörätie toteutettu minimimitoituksella.

Kaavaratkaisulla lisätään erityisasumista ja palveluja alueelle, jolla on todettu olevan siitä puutetta. Mahdolliset avopalvelut edistävät alueen vanhusväestön selviämistä kotiloissa. Koulujen läheisyys saattaa olla mahdollisuus myös ennalta määräämättömien yhteyksien luomiseen.

Pyörätieyhteyden toteuttaminen tuo uuden vetovoimaisen kevyen liikenteen yhteyden keskustaan eteläisistä kaupunginosista ja Kaarinan suunnasta.

Kaavan toteutuessa Itäisen Pitkänkadun miljööstä poistuu historiallinen kerrostuma kuten edellä on kuvattu (4.3).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Itäisen Pitkänkadun liikennemäärä edellyttää, että rakennuksen julkisivut täyttävät 34 dBA:n ääneneristysvaatimuksen. Kaavamääräyksellä edellytetään edelleen, että korttelialueelle järjestetään liikenteen melulta suojattua piha-aluetta, jolla liikenteen aiheuttama päivän keskiäänitaso on enintään 55 dBA.

Aitaamismääräyksellä pyritään takaamaan hoiva-asukkaille turvallinen ulkoilumahdollisuus.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Nimistötoimikunta on päättänyt esittää pyörätien nimeksi Kivenhakkaajanpolku - Stenhuggarestigen (2.12.2006 § 50/96).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Sosiaalitoimen tavoitteet ja talousarvio määrittelee sen, millä aikataululla asemakaavanmuutosta mahdollisesti toteutetaan. Pyörätieyhteyden suunnittelu on ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston ohjelmassa.

Asemakaavan muutoksen syvällisempi arviointi edellyttäisi, että käytettävissä olisi hoiva-asumisyksikön tilaohjelma.

Turussa 15. päivänä helmikuuta 2008

Turussa 4. päivänä marraskuuta 2008

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 24.3.2006

Liite 3: Lausunto rakennusten purkamisesta (III-14-4, Itäinen Pitkäkatu 64)