

RAUHANKATU 19–21
Selostus

Diarinumero: 4415-2016
Asemakaavatunnus: 15/2017

Asemakaavanmuutos

24.8.2020, muutettu 5.11.2020 (lausunnot)

Kaupunginosat: VII (007) ja VIII (008)

Osoite: Rauhankatu 19–21, Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26, Heikkilänkatu 11



Kuva 1: Ilmakuva vuodelta 2018 (© Blom).

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 | 5 |
| 2 TIIVISTELMÄ | 6 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 6 |
| 2.2 Asemakaava | 6 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen | 6 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 7 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 7 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 7 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö..... | 7 |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 9 |
| 3.1.4 Maanomistus..... | 14 |
| 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut | 14 |
| 3.1.6 Liikenne..... | 14 |
| 3.1.7 Tekninen huolto..... | 14 |
| 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät | 15 |
| 3.2 Suunnittelutilanne..... | 17 |
| 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 17 |
| 3.2.2 Maakuntakaava | 17 |
| 3.2.3 Yleiskaava..... | 18 |
| 3.2.4 Asemakaava | 20 |
| 3.2.5 Rakennusjärjestys | 21 |
| 3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri..... | 21 |
| 3.2.7 Pohjakartta | 21 |
| 3.2.8 Selvitykset..... | 21 |
| 3.2.9 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset..... | 21 |
| 3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat | 22 |
| 3.3 Maankäyttösopimus | 22 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 23 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 23 |
| 4.2 Osalliset | 23 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet..... | 23 |
| 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 23 |
| 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana | 24 |
| 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus | 24 |
| 4.4.1 Käynnistäminen..... | 24 |
| 4.4.2 Vireille tulo..... | 24 |
| 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen..... | 24 |
| 4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot..... | 25 |
| 4.4.5 Luonnoskäsittely..... | 30 |
| 4.4.6 Muutokset suunnitelmaan luonnoskäsittelyn jälkeen | 30 |
| 4.4.7 Lausunnot | 33 |
| 4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset | 33 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 34 |
| 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus | 34 |
| 5.2 Aluevaraukset | 34 |
| 5.2.1 Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (A-1/s)..... | 34 |
| 5.2.2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)..... | 35 |
| 5.2.3 Katu- ja liikennealueet | 37 |
| 5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset | 37 |

| | |
|--|-----------|
| 5.3.1 Suojelumerkinnot..... | 37 |
| 5.3.2 Hulevedet | 37 |
| 5.3.3 Rakennusten ääneneristävyys..... | 38 |
| 5.3.4 Ratapihaan liittyvät määräykset..... | 38 |
| 5.4 Nimistö..... | 38 |
| 5.5 Kaavan vaikutukset | 38 |
| 5.5.1 Yleistä | 38 |
| 5.5.2 Luonnonympäristö..... | 38 |
| 5.5.3 Maisema ja kaupunkikuva | 39 |
| 5.5.4 Rakennettu ympäristö..... | 39 |
| 5.5.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut | 40 |
| 5.5.6 Liikenne..... | 41 |
| 5.5.7 Tekninen huolto..... | 41 |
| 5.5.8 Ympäristön häiriötekijät | 42 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 43 |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus | 43 |
| 6.2 Toteuttamisen seuranta | 43 |

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä elokuuta 2020 päivättyä ja 5.11.2020 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostkarttaa.
Rauhankatu 19–21 (15/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

| | | |
|----------------------|--|---|
| Kaupunginosa: | 007 VII | VII |
| Katu: | Puistokatu (osa) | Allegatan (del) |
| Kaupunginosa: | 008 VIII | VIII |
| Korttelit ja tontit: | 26.-3 ja 5, 27.-2–5 ja 7 | 26.-3 och 5, 27.-2–5 och 7 |
| Kadut: | Heikkilänkatu (osa) Rauhankatu (osa) Sairashuoneenkatu (osa) | Heikkilägatan (del) Fredsgatan (del) Lasarettsgatan (del) |

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

| | | |
|---------------|--|---|
| Kaupunginosa: | 007 VII | VII |
| Katu: | Puistokatu (osa) | Allegatan (del) |
| Kaupunginosa: | 008 VIII | VIII |
| Korttelit: | 26 (osa) ja 27 | 26 (del) och 27 |
| Kadut: | Heikkilänkatu (osa) Rauhankatu (osa) Sairashuoneenkatu (osa) | Heikkilägatan (del) Fredsgatan (del) Lasarettsgatan (del) |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: VIII-27.-8–10.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Liikennesuunnittelija: Maija Norava

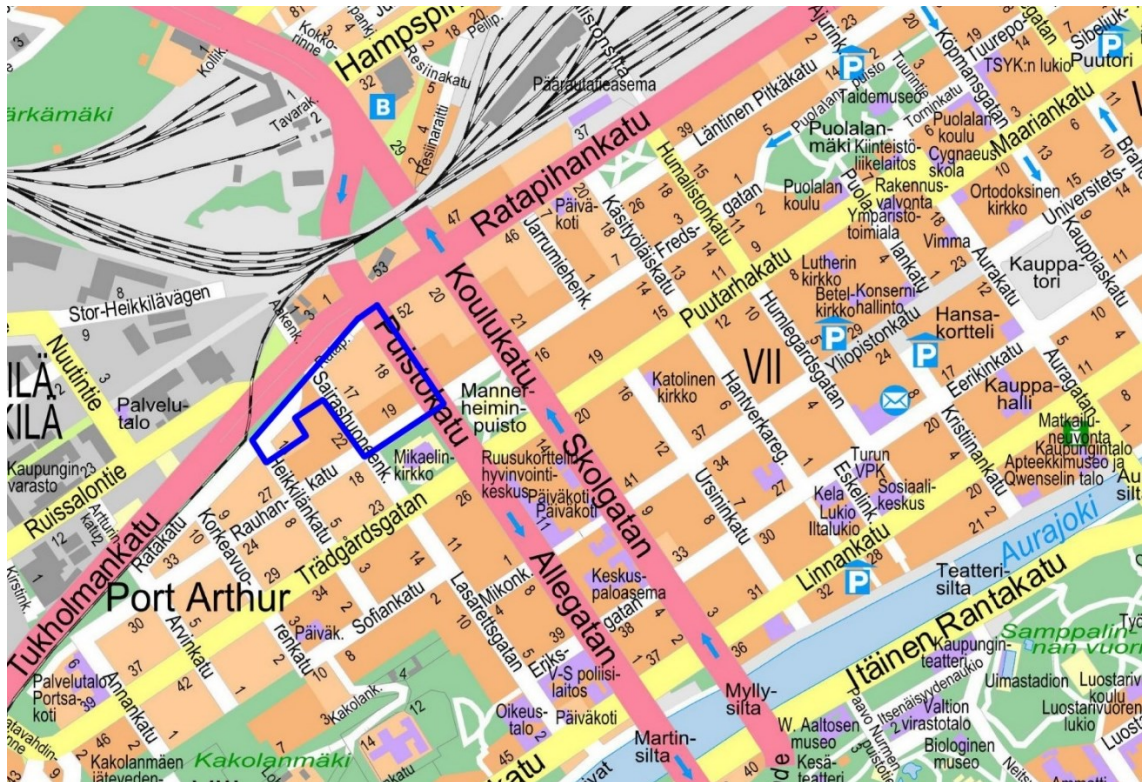
Ympäristösuojelusuunnittelija: Tanja Ruusuvaara-Koskinen

Suunnitteluavustaja: Virve Neesfeld

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan VII (007) ja VIII (008) kaupunginosaan: VIII (008) kaupunginosan kortteliin 27, VIII (008) kaupunginosan korttelin 26 tonteille 3 ja 5 sekä Rauhankadun, Puistokadun, Sairashuoneenkadun ja Heikkilänkadun katualueille. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 36 933 m². Se sijaitsee Turun keskustassa Rauhankadun ja Puistokadun risteyksessä Mikaelinkirkon vieressä. Alueeseen kuuluvat osoitteissa Rauhankatu 19–21 oleva kerrostalotontti sekä puutalotontit osoitteissa Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26 ja Heikkilänkatu 11.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.10.2017, tarkistettu 5.6.2018
2. Asemakaavakartta 24.8.2020, muutettu 5.11.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 24.8.2020
4. Vuorovaikutusraportti 24.8.2020, muutettu 5.11.2020 (lausunnot)
5. Geo-Master Oy / Suominen, Jyrki, 2019. Tontin VIII-27-5 pohjaolosuhteet ja olemassa olevat pohjarakenteet.
6. Geo-Master Oy / Suominen, Jyrki, 2017. Tontin VIII-27-2 pohjaolosuhteet ja olemassa olevat pohjarakenteet.
7. Geo-Master Oy / Suominen, Jyrki, 2017. Tontin VIII-27-5 pohjaolosuhteet ja olemassa olevat pohjarakenteet.
8. Geo-Master Oy / Suominen, Jyrki, 2003. Sairashuoneenkatu 17 – Lausunto perusrakenteiden toimivuudesta.
9. Ramboll Finland Oy / Heikinheimo, Reino, 2018. Uudisrakennuksen rakentaminen As Oy Rauhankatu 19-21 nykyiselle piha-alueelle. Rakennettavuusselvitys.
10. Ramboll Finland Oy / Heikinheimo, Reino, 2018. Uudisrakennuksen rakentaminen As Oy Rauhankatu 19-21 nykyiselle piha-alueelle, vastauksia kaavoittajan kysymyksiin.

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Gaia Oy, 2009. Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009.
2. Gaia Oy, 2013. Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013.
3. Geo-Master Oy, 2003–2015. Korkeushavainnot osoitteessa Sairashuoneenkatu 17.
4. Museovirasto, 2019. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. <http://www.rky.fi>.
5. Schauman Arkkitehdit Oy, 2017–2020. Maankäyttösuunnitelmat.
6. Semeri, Sonja ja Saarinen, Samuli / Turun kaupunki, 2011. Turun kulttuuripääkaupunkipuisto 2011: Turun kansallinen kaupunkipuisto. Hoito- ja käyttösuunnitelma. Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.3.2011.
7. Turun kaupungin paikkatietoaineistot, 2017–2020.
8. Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2018. Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2022. Loppuraportti 12.3.2018.
9. Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 2019. Museon informaatioportaali. <https://mip.turku.fi>.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|---|------------------|
| Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi | 10.10.2017 § 299 |
| Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille | 11.10.2017 |
| Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa | 2017 |
| Kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi | 29.1.2019 § 42 |
| Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen | 16.4.2019 § 154 |
| Kaavaehdotus lausunnoilla | 31.8.–2.10.2020 |
| Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä | 31.8.–29.9.2020 |
| Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä ovat kaavakartan nimiössä. | – |

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Kaavanmuutoksella mahdollistetaan lisärakentaminen tontilla Rauhankatu 19–21. Puistokadun varteeseen osoitetaan rakennuspaikka kuusikerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka rakennusoikeus on noin 2 100 k-m² ja asukasmäärä noin 42. Samalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset osoitteissa Rauhankatu 19–21, Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26 sekä Heikkilänkatu 11.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Sitä koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista hyvissä ajoin.

AL-1-korttelialueella eli osoitteessa Rauhankatu 19–21 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Uudisrakentaminen edellyttää todennäköisesti Puistokatu 18:n kivitalon savupiipun korottamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on sovittava siitä kivitalon omistajan kanssa. Lisäksi tulee huomioida Puistokatu 18:n pelastustie.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavanmuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon kuuluvat Port Arthurin puutaloalue ja Mikaelinkirkko. Alue on pääosin asuinkäytössä. Osoitteessa Rauhankatu 19–21 on pieni päivittäistavarakauppa ja osoitteessa Puistokatu 18 liiketiloja kadun varrella.

Suunnittelualueen rakennukset ja alueen puutalotonttien muodostama yhtenäinen kokonaisuus ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsee 1960-luvun alussa valmistunut yhdeksänkerroksinen modernistinen asuinkerrostalo, jonka on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Olavi Laisaari. Muut kaavanmuutosalueen rakennukset ovat pääosin 1900-luvun alussa valmistuneita puolitoistakerroksisia puutaloja ja niiden piharakennuksia. Osoitteeseen Puistokatu 18 on rakennettu kolmekerroksinen kivirakenteinen asuinkerrostalo vuonna 1911.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3,6933 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maastonmuodot ja maaperä

Kaavanmuutosalueen korkeusvaihtelut ovat enimmäkseen varsin loivia. Korkeimmat kohdat ovat Rauhankadun ja Puistokadun risteys, joka on noin 9,4 m korkeudella merenpinnasta, ja Heikkilänkatu 11:n avokalliokumpare, joka kohoaa noin 10 m korkeudelle merenpinnasta. Matalin kohta – Heikkilänkadun ja Ratakadun risteys – on noin 4,9 m korkeudella merenpinnasta.

Maaperän ylimmät kerrokset ovat pääosin savea. Saven syvyys on vuosina 1952–1953 tehtyjen kairausten perusteella (Turun kaupungin paikkatietoaineistot, viitattu 20.8.2020) enimmillään ainakin noin 15 m (Heikkilänkatu 11:n pohjoisosassa).

Osoitteessa Sairashuoneenkatu 17 on havaittu rakennusten painumista, joka johtuu saviin kuivumisesta (Geo-Master Oy / Suominen, Jyrki, 2003. Sairashuoneenkatu 17 – Lausunto perusrakenteiden toimivuudesta). Puutalot ovat painuneet vuosina 2003–2015 noin 1–3 mm vuodessa (laskettu Geo-Master Oy:n korkeushavaintojen perusteella). Epätasainen painuminen vaurioittaa rakenteita. Jotta painuminen ei lisääntyisi, osoitteeseen Rauhankatu 19–21 kaavoitettava uusi rakennus tulee toteuttaa siten, ettei sen rakentaminen aiheuta haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Ramboll Finland Oy on vuonna 2018 tehnyt rakennettavuusselvityksen osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevasta kerrostalotontista. Selvityksen perusteella tontilla on noin 2–6 m paksuinen savikerros noin 1–4 m paksuisen täyttömaakerroksen alla. Saven alla on ohut moreenikerros ja sen alla kallio, jonka pinta on ylimmillään Puistokadun varrella. Savi on syvintä tontin keskiosassa, missä kallio ulottuu noin -1 m korkeudelle merenpinnasta ja saven alapinta noin +1 m korkeudelle. Pohjaveden pinta on ensimmäisten mitausten perusteella +4,0 – +4,8 m merenpinnan yläpuolella, eli noin 3–4 m syvyydellä maanpinnasta. (Ramboll Finland Oy / Heikinheimo 2018 (rakennettavuusselvitys), s. 2 ja pohjatutkimuspiirustukset.)

Ramboll Finland Oy:n selvityksen mukaan pohjaveden pinnan alenemista voidaan ehkäistä siten, että kaikki alle +5,5 m merenpinnan yläpuolella olevat uusien rakennusten osat tehdään vesitiiviiksi. Kyseisen korkeustason alapuolelle ei tule rakentaa salaojia tai muita kuivatusrakenteita. (Ramboll Finland Oy / Heikinheimo 2018 (rakennettavuusselvitys), s. 2.)

Geo-Master Oy on antanut lausumia siitä, kuinka maaperän painuminen vaikuttaa osoitteissa Sairashuoneenkatu 17 ja Puistokatu 18 sijaitsevien rakennusten perusrakenteisiin ja kuinka siitä aiheutuvia haittoja tulisi ehkäistä lähialueille rakennettaessa (8.10.2003 ja 5.4.2017). Helmikuussa 2019 kaavoitus pyysi Geo-Master Oy:ltä kommentteja kaavaluonnoksesta ja Rambollin rakennettavuusselvityksestä. Geo-Master Oy laati 22.2.2019 uuden lausuman, jossa ohjataan Rauhankatu 19–21:n uudisrakentamista muun muassa seuraavasti:

- Alle +5,8 m merenpinnan alapuolella olevat uusien rakennusten osat on tehtävä vesitiiviiksi.
- Kyseisen tason alapuolelle ei saa tehdä kuivatusrakenteita tai sellaisia johtojen kaivu-urien vettä läpäiseviä täyttöjä, joissa ei ole vettä läpäisemätöntä pohjarakennetta.
- Kaivannot ja niiden tukiseinät tulee mitoittaa ja toteuttaa naapuritonttien kohdalla siten, että ne eivät aiheuta siirtymiä tai painumia ympäristössä.
- Orsi- ja pohjaveden pintaa tulee tarkkailla naapuritonteilla. Havainnot tulee aloittaa vähintään vuosi ennen Rauhankatu 19–21:n pohjarakennustöiden aloittamista.
- Tulee estää pintavesien virtaaminen ja suotautuminen naapuritontilta osoitteeseen Rauhankatu 19–21. Sitä voivat aiheuttaa karkearakeiset täytöt.

Geo-Master Oy:n aiemmissa lausumissa (8.10.2003 ja 5.4.2017) todetaan lisäksi seuraavaa:

- Tonttien raja-alueelle ei tule pengertää paksuja täyttöjä eikä istuttaa suuria lehtipuita. Täytöt ja puut voivat lisätä maan epätasaista painumista.
- Painuminen voi lisääntyä, jos savimaahan kohdistuu paineisku.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaavanmuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alueen tonteilla on säilynyt vanhoja palokujanvevyöhykkeitä eli nauhamaisia istutusalueita, joiden tarkoitus oli ehkäistä tulipalojen leviämistä. Palokujanteilla ja piholla kasvavia puulajeja ovat muun muassa vaahtera, jalava, koivu, lehmus, kastanja, tammi ja saarni. Puutalotonteilla on myös runsaasti syreenipensaita, jotka kuuluvat Asunto Oy Aron (Puistokatu 18) edustajan mukaan tonttien alkuperäisiin istutuksiin. Kerrostalotontilla osoitteessa Rauhankatu 19–21 kasvaa tyyppillisten palokujanpuiden lisäksi kuusia, mäntyjä, pylväshaapoja ja hopeapajua.

Palokujanteiden ohella huomionarvoisia ovat Puistokadun lehmusrivit. Kookkaat lehmukset ovat tärkeitä kaupunkikuvallisesti ja katutilan viihtyisyyden kannalta. Niiden merkitystä lisää se, että Puistokatu kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon.

Asunto Oy Aron edustaja arveli 4.5.2017 suullisesti, että asunto-osakeyhtiön tontilla osoitteessa Puistokatu 18 saattaisi sijaita lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Asunto-osakeyhtiö toivoi mielipiteessään lepakoiden huomioimista kaavanmuutoksessa (13.7.2017, uusittu 28.1.2019). Va. luonnonsuojelutarkastaja, lepakkoasiantuntija Emma Kosonen kävi Asunto Oy Aron tontilla 21.9.2017. Hän keskusteli kolmen eri asukkaan kanssa ja tarkasti saunan ullakkotilan, saunan kellaritilan, vanhan kivikerrostalon vintin sekä yhden puurivitalojen kellaritiloista. Asukkaat kertoivat nähneensä lepakoita lentellessä yöaikaan, mutta merkkejä niiden oleskelusta ei tarkastuksessa löytynyt. On mahdollista, että lepakot ovat tulleet alueelle muualta. Havaitut lepakot ovat suurella toden-

näköisyydellä olleet pohjanlepakkoja, jotka ovat sopeutuneet osittain myös kaupunkiympäristöön, ne mm. kestävät valaistusta. Niiden myös tiedetään tekevän useiden, jopa yli 10 kilometrin pituisia ruokailulentoja. Lepakot saattavat myös oleskella tarkastetuissa rakennuksissa paikoissa, joihin ei pysty rakenteita purkamatta näkemään, tai jossakin muussa kaavanmuutosalueen rakennuksessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne

Kaavanmuutosalue sijaitsee erityyppisten kaupunginosien vaihtumisvyöhykkeellä, missä kerrostalovaltainen ydinkeskusta vaihtuu Port Arthurin tiiviiksi ja matalaksi puutaaluelueksi. Ympäröivät rakennukset ovat Tukholmankadun eteläpuolella enimmäkseen asuinkäytössä. Luoteessa, vilkasliikenteisen Tukholmankadun takana alkavat Iso-Heikkilän teollisuus- ja varastokorttelit, joiden tilalle on kaavoitettu uusi, Kirstinpuisto-niminen kerrostaloalue. Sinne on tarkoitus rakentaa sekä asuntoja että liike- ja toimistotiloja. Kaavanmuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee väljä ja hajanainen rautatieaseman ympäristö, missä kaupunkikuvaa hallitsevat liikenneväylät ja raiteet.

Kaupunkikuva

Kaava-alueen puutalotontit muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden, joka noudattaa Port Arthurin alueelle tyypillistä rakentamistapaa. Harjakattoiset, puolitoistakerroksiset talot on rakennettu kadun suuntaisesti, kiinni katualueen reunaan, ja talojen välissä katutilaa rajaavat puu- ja metalliaidat. Rakennusten taakse jää suojaisia pihapiirejä, joita erottavat toisistaan palokujanteet eli kapeat istutuskaisaleet. Talojen lautaseinät on maalattu vaaleilla sävyillä sinisiksi, vihreiksi ja keltaisiksi. Piharakennukset ovat enimmäkseen punatiltä.



Kuva 3. Kaavanmuutosalueen puutaloja Sairashuoneenkadulla (kuvannut Satu Tiainen 3.3.2017).

Puutalot jatkuvat kaavanmuutosalueen koillis- ja lounaispuolella, mutta ympärillä on lisäksi neljästä kahdeksaan kerrosta korkeita kerrostaloja, jotka on rakennettu 1920–

1960-luvulla. Useimmat kerrostaloista ovat rapattuja ja harja- tai aumakattoisia. Rapauksen ohella julkisivumateriaaleina on käytetty slammattua tiiltä, betonia, peltiä ja Mimerit-levyjä. Kerrostalojen julkisivut ovat pelkistettyjä ja vaalean, keltaisen ja ruskean sävyisiä.

Kaavanmuutosalueen kerrostalot poikkeavat huomattavasti sekä toisistaan että muista lähialueen rakennuksista. Niistä matalampi sijaitsee osoitteessa Puistokatu 18. Se on kolmekerroksinen vuonna 1911 rakennettu jugendtyylinen rakennus, joka sulautuu luontevasti osaksi puutalopihapiiriä pienen kokonsa ansiosta.



Kuva 4. Puistokatu 18:n kivitalo (kuvannut Satu Tiainen 20.3.2018).

Rauhankatu 19–21:n yhdeksänkerroksinen lamellitalo on poikkeuksellinen pituutensa vuoksi: se on koko korttelin kaakkoisreunan mittainen eli hieman yli 100 m pitkä. Rauhankadun puoleiset lasikaiteiset parvekkeet muodostavat yhtenäisen julkisivupinnan, joka ainakin teoriassa toimii taustana Mikaelinkirkolle, yhdelle Turun keskustan historiallisista maamerkeistä. Käytännössä kerrostalo ei kuitenkaan erotu kesällä kovin hyvin kirkkokukkulan ja sen reunoilla kasvavien puiden takaa.



Kuva 5. Rauhankatu 19–21:n kerrostalo (kuvannut Satu Tiainen 3.3.2017).

Muinaismuistot

Kaavanmuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavanmuutosalue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön nimeltä Port Arthurin puutalokorttelit ja Mikaelinkirkko. Puutalokorttelit rakennettiin 1900-luvun alussa työväen asuinalueeksi. Ne perustuvat Carl Ludwig Engelin asemakaavaan vuodelta 1828, mutta osaa niistä on muotoiltu uudelleen myöhemmissä kaavoissa (muun muassa niin sanotussa Backhoffin asemakaavassa vuodelta 1884). Varsinaisesti alueen lähtökohtana oli asemakaava vuodelta 1897. (Museovirasto 2019, <http://www.rky.fi>, viitattu 23.9.2019.) Korttelit muodostavat laajan ja yhtenäisen kokonaisuuden.

Mikaelinkirkko rakennettiin 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa Lars Sonckin suunnitelmien perusteella. Kirkon ulkoasu edustaa uusgotiikkaa, mutta rakennuksessa on myös jugendtyylin ja kansallisromantiikan piirteitä, etenkin sisätiloissa. (Museovirasto 2019, <http://www.rky.fi>, viitattu 23.9.2019). Puistokukkulalla sijaitseva kirkko on merkittävä paitsi rakennustaiteellisesti myös kaupunkikuvan kannalta. Sen torni näkyy kauas kattojen yli. Museon informaatioportaalissa se on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi. (Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo 2019, Museon informaatioportaali, viitattu 23.9.2019.)

Suojelukohdemerkinnät kaavoissa

Kaavanmuutosalue sisältyy Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) Port Arthurin kaupunginosan suojeltavaan rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Mikaelinkirkko ympäristöineen on maakuntakaavan suojelukohde. Turun Yleiskaavassa 2020 (tullut voimaan 29.5.2004) kaavanmuutosalueen puutalotontit on merkitty osaksi kaupunkikuvallisesti arvokasta ympäristökokonaisuutta. Kaavanmuutosalueen rakennuksia ei ole vielä suojeltu asemakaavassa toisin kuin useimmat muista Port Arthurin alueen puutaloista.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakenteet

Kaikkiin kaavanmuutosalueen rakennuksiin liittyy kulttuurihistoria-arvoja. Alueen puutalot on rakennettu 1900-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, ja ne ovat Museon informaatioportaalin mukaan paikallisesti arvokkaita. Tyyliiltään ne edustavat jugendia ja kansallisromantiikkaa. Tiiliset piharakennukset ovat peräisin samalta ajalta. Osoitteessa Sairashuoneenkatu 17 on pihakaivo, jonka suojarakennus on säilynyt perinteisen mallisena. (Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo 2019, Museon informaatioportaali, viitattu 23.9.2019.)

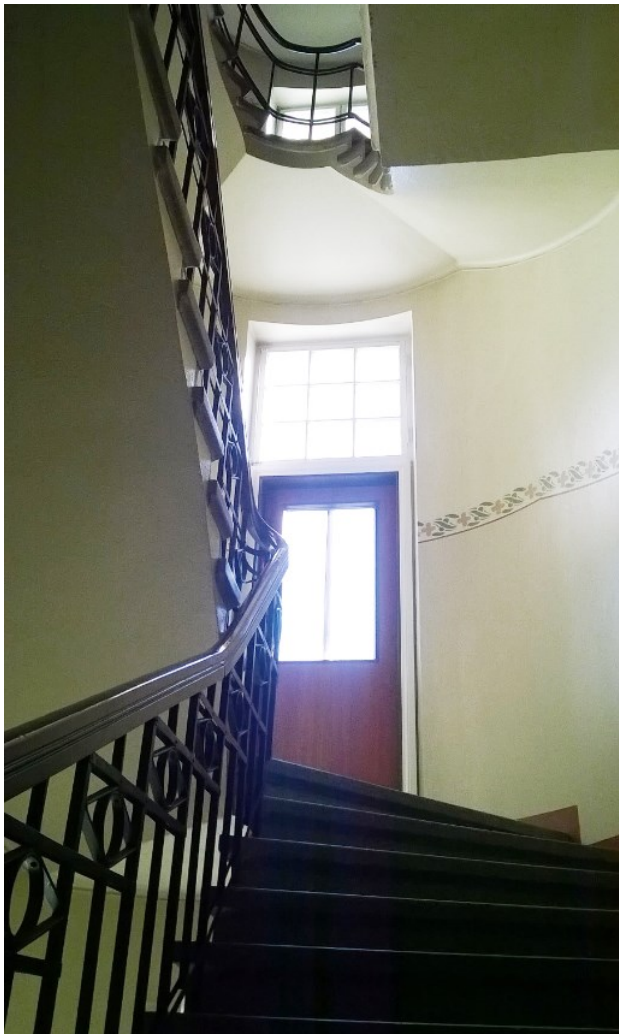
Arkkitehti Alexander Nyström suunnitteli Puistokatu 18:n kolmekerroksisen ja rapatun jugendkerrostalon vuonna 1911. Se on luokiteltu Museon informaatioportaalissa paikallisesti arvokkaaksi. (Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo 2019, Museon informaatioportaali, viitattu 23.1.2020.) Julkisivujen lisäksi huomionarvoinen on myös kaarevaseinäinen porrashuone koristeellisine metallikaiteineen.

Rauhankatu 19–21:n modernistinen asuinkerrostalo on Museon Informaatioportaalin mukaan seudullisesti arvokas. Se rakennettiin vuosina 1960–1961 Arkkitehtitoimisto Olavi Laisaaren suunnitelmien perusteella. Kerrostalon huomionarvoisin piirre on sen lasikaiteisten nauhparvekkeiden muodostama yhtenäinen julkisivu, joka toimii taustana Mikaelinkirkolle. Rakennukseen on tehty julkisivumuutoksia 1990- ja 2000-luvuilla. 1990-

luvulla betonielementtipäädtyt lämpöräpattiin ja pihajulkisivun mineriittilevyt korvattiin peltilevyillä. Vuonna 2006 uusittiin parvekekaiteet. (Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo 2019, Museon informaatioportaali, viitattu 23.9.2019.)



Kuva 6. Näkymä Puistokadulta luoteeseen. Kaavanmuutosalue on kadun vasemmalla puolella. (Kuvannut Satu Tiainen 3.3.2017.)



Kuva 7. Puistokatu 18:n kivitalon porrashuone (kuvannut Satu Tiainen 16.5.2017).



Kuva 8. Sairashuoneenkatu 17:n pihakaivo (kuvannut Satu Tiainen 16.8.2018).

Kansallinen kaupunkipuisto

Puistokatu, Mikaelinkirkko ympäristöineen ja Mannerheimipuisto kuuluvat Turun kansalliseen kaupunkipuistoon. Puistokatu on merkitty kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa (Semeri ja Saarinen / Turun kaupunki 2011) tärkeäksi yhdyskaduksi, jonka asemaa tulisi korostaa katutilaa yhtenäistämällä. Mikaelinkirkon kiinteistö ja Mannerheimipuisto on merkitty historiallisiksi puistoiksi. Niiden suunnittelussa, hoidossa ja käytössä tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon alueen kaupunkirakenteellinen merkitys. Mikaelinkirkko osoitetaan monumentaalirakennukseksi. Sillä on tärkeä rooli kaupunkikuvan historiallisena maamerkinä. (Semeri ja Saarinen / Turun kaupunki 2011, s. 15, 16 ja 22.)

Virkistys

Kaavanmuutosalueen vieressä on laajahko viheraluekokonaisuus, jonka muodostavat Mannerheimipuisto ja Mikaelinkirkkoa ympäröivä puistomainen alue. Mannerheimipuisto on liikuntakäytössä: sen keskellä sijaitsee urheilukenttä, jonka koko on noin 50 m x 60 m. Puistokokonaisuus liittyy Turun viheralueiden verkostoon lähinnä katujen, erityisesti Puistokadun, välityksellä. Alue on merkittävä paitsi historiallisuutensa vuoksi myös siksi, ettei lähellä ole muita pelikenttiä.

Hulevedet

Hulevedet eli sade- ja sulamisvedet johdetaan kaavanmuutosalueelta Tukholmandun hulevesiviemäriin, jossa on ollut ylikuormitusongelmia. Jotta viemäri ei kuormittuisi liikaa, hulevesiä on tarpeen viivyttää kaavanmuutosalueella, ennen kuin ne ohjataan hulevesiviemäriin.

Paloturvallisuus

Osoitteeseen Puistokatu 18 pääsee paloautolla vain Rauhankatu 19–21:n pihalta. Tätä pelastustietä tulee voida käyttää myös uudisrakennusta toteutettaessa sekä sen valmistuttua.

3.1.4 Maanomistus

Kaavanmuutosalueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja katualueet kaupungin omistuksessa. Yhteensä yksityisessä omistuksessa on 2,5137 ha (68 %) ja kaupungin omistuksessa 1,1796 ha (32 %).

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavanmuutosalueella on noin 460 asukasta (Turun kaupungin paikkatietojen mukaan, viitattu 21.8.2020). Alueella on myös muutamia työpaikkoja: Rauhankatu 19–21:n kerrostalon pohjakerroksessa toimii päivittäistavarakauppa, ja osoitteessa Puistokatu 18 on kaksi liiketilaa kolmekerroksisessa kerrostalossa. Myös ympäröivien rakennusten maantasokerroksissa on pieniä liike- ja toimistotiloja. Ydinkeskustan palvelut sijaitsevat lähellä, sillä Kauppatorille on linnuntietä matkaa noin kilometri. Etäisyys lähimpään lukioon on noin 700 m, lähimpiin päiväkoteihin noin 300 m, Mikaelin kouluun noin 400 m ja muihin ydinkeskustan lähimpiin peruskouluihin noin 800 m–1 km.

3.1.6 Liikenne

Kaavanmuutosalueen tonteille ajetaan Puistokadulta, Sairashuoneenkadulta ja Ratakadulta. Alueen vilkasliikenteisimpiä katuja ovat Tukholmankatu ja Puistokatu. Ne toimivat liikennettä kokoavina pääkatuina. Myös Rauhankadulla on ajoneuvoliikennettä suhteellisen paljon. Autojen pysäköintipaikkoja on sekä maantasossa tonteilla että Heikkilänkadun, Ratakadun, Ratapolun, Rauhankadun ja Sairashuoneenkadun varrella. Osoitteessa Rauhankatu 19–21 on autotalleja maantasokerroksessa pihan puolella. Kadunvarren pysäköintipaikat ovat yleisessä käytössä. Alueella ja sen ympäristössä on puutetta auto-paikoista.

Kävely- ja pyöräilyreitit kulkevat enimmäkseen ajoväylien reunoilla. Kaavanmuutosalueen luoteispuolella olevan Ratapolun pohjoisosa on tarkoitettu vain jalankululle ja pyöräilylle. Tätä lyhyttä kadunosaa lukuun ottamatta lähin pyörätie on Puistokadulla. Se on osa pyöräilyn pääverkostoa. Ratakatu ja Ratapolku kuuluvat pyöräilyn lähiverkostoon, mutta Ratakadulla ja suurimmassa osassa Ratapolkua pyöräillään ajoradalla.

Linja-autot kulkevat alueen ohi Tukholmankatua ja Puistokatua myöten. Lähimmät paikallisliikenteen linja-autopysäkit ovat lähes välittömästi alueen vieressä, Turun päärautatieasema noin 500 m päässä ja linja-autoasema noin 1,4 km etäisyydellä.

Tukholmankadun ja Puistokadun nopeusrajoituksia alennettiin marraskuussa 2020. Alkuperäinen nopeusrajoitus oli 50 km/h, ja uusi nopeusrajoitus on 40 km/h.

3.1.7 Tekninen huolto

Kaikilla kaavanmuutosalueen tontteja ympäröivillä katualueilla on maanalaisia johtoja: vesijohdot Puistokadulla, Ratakadulla, Ratapolulla, Rauhankadulla ja Sairashuoneenkadulla; hulevesi- ja jätevesiviemärit Heikkilänkadulla, Puistokadulla, Ratakadulla, Ratapolulla ja Sairashuoneenkadulla sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita kaikilla kaduilla. Turku Energia Lämpö Oy:n kaukolämpöjohto kulkee Sairashuoneenkadun poikki osoitteesta Rauhankatu 23 osoitteeseen Rauhankatu 19–21.

Jätteiden keräysastiat sijaitsevat tonteilla.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Kemikaaliratapihan vaikutus

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happoja ja kaasuja. Kaava-alue sijaitsee alle puolen kilometrin päässä VAK-kemikaaliratapihaksi määritellystä alueesta.

Turun kemikaaliratapihan turvallisuusvaikutuksia on arvioitu mm. Konepajan asemakaavanmuutoksen ja Logomon rakennushankkeen yhteydessä tehdyissä turvallisuusselvityksissä (Gaia Oy 2013, Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti; Gaia Oy 2009, Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti).

Vuoden 2013 turvallisuusselvityksen mukaan kaavamuutosalue kuuluu ammoniakkiuotosten aariossa pysyvän tai vakavan haitan alueeseen. Pieni osa siitä on hengenvaarallisen haitan alueella. Vaikutusalue on laskettu 3 m/s tuulennopeudella. Kaavamuutosalue sijaitsee myös butaanivaunun BLEVE:n vaikutusalueella. Turvallisuusselvityksessä tutkitun palavan nesteen tulipalon vaikutus ei ulotu kaava-alueelle. Kaava-alue ei ole myöskään turvallisuusselvityksessä määritellyn palavan kaasun jälkisytyntäalueella. Riskitaso on erittäin riippuvainen vaarallisten aineiden vuosittain vaihtelevista kuljetusmääristä, laaduista ja ratapihan käytännöistä VAK-vaunuille.

Uudenkaupungin radan sähköistäminen parantaa turvallisuustilannetta, kun sähköveto-reita ei enää tarvitse vaihtaa ratapihalla dieselveto-reihin. Radan on määrä avautua sähkövetoiselle liikenteelle 2021.

Turun ratapiha sisältyy parhaillaan käynnissä olevaan Helsinki–Turku-välin nopean rautayhteyden jatkosuunnitteluun, jonka arvioidaan kestävän vuoden 2020 loppuun. Ratapihalla on suunniteltu parannettavan laitureita ja raiteistoa, ja samalla suunnitellaan vaarallisten aineiden raiteisto uudestaan. Pitemmän aikavälin tavoite on poistaa vaarallisten aineiden kuljetusten aiheuttama riski Turun ratapihalla toteuttamalla uusi ratapiha paikkaan, jossa ei ole lähellä tiivistä asutusta tai muuta häiriytyvää maankäyttöä.

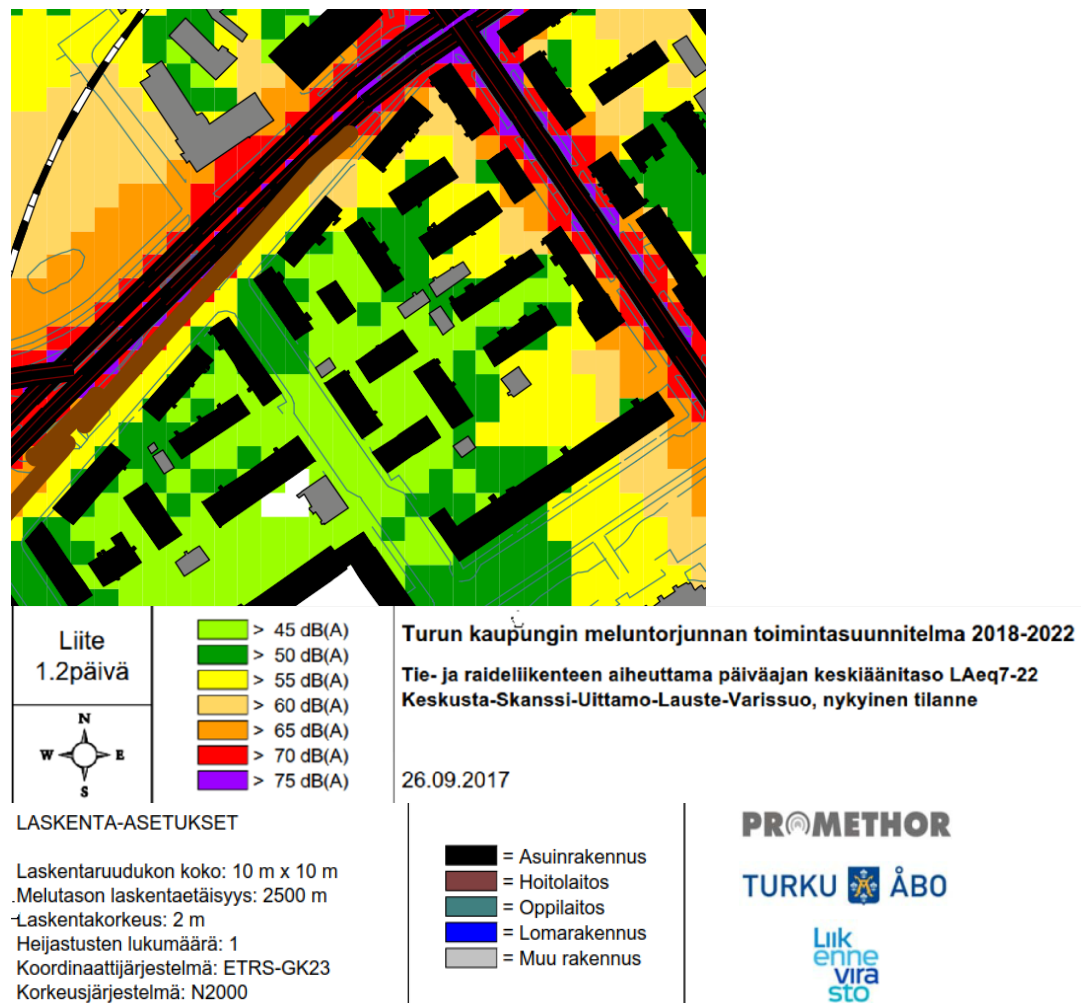
Liikennemelu

Puistokadun ja Tukholmankadun liikenne aiheuttaa meluhäiriötä kaavanmuutosalueella. Liikennemelun arvioinnissa on käytetty lähtötietona Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmaa 2018–2022 (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto 2018). Toimintasuunnitelmaa varten tehdyt melulaskennat kuvaavat tilannetta vuonna 2017. Tukholmankadun liikennemäärä oli tuolloin 12 000–22 400 ajon/vrk ja Puistokadun 18 200 ajon/vrk (kaavanmuutosalueen pohjoispuolella 23 900 ajon/vrk). Ennusteiden perusteella vuoden 2040 liikennemäärät ovat suurempia: Tukholmankadulla noin 30 000 ajon/vrk ja Puistokadulla noin 25 000 ajon/vrk. Liikennemäärän kasvu lisää kuitenkin melutasoa vain vähän: Puistokadun varrella noin 0–1 dBA ja Tukholmankadun varrella noin 1–2 dBA riippuen nopeusrajoituksen suuruudesta. Turun kaupunkiympäristötoimialan liikennesuunnittelu laati vuoden 2040 ennusteen mukaiset melulaskelmat niistä kaavanmuutosalueen tonteista, jotka ovat meluisimpien katujen varrella. Tulevan melun arvioinnissa on oletettu nopeusrajoitukseksi Puistokadulla ja Tukholmankadulla 40 km/h. Se vastaa nykyisiä nopeusrajoituksia, sillä Puistokadun ja Tukholmankadun nopeusrajoituksia alennettiin marraskuussa 2020.

Meluntorjuntasuunnitelman (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto 2018) perusteella ulko-oleskelutilojen melutaso ylittää Valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, Suomen säädöskokoelma 993/1992) Puistokadun varrella ja osoitteessa Puistokatu 20 myös Tukholmankadun puoleisissa tontin osissa. Kaikkien tonttien pihalla on kuitenkin sellaisia piha-alueen osia, joilla ohjearvot eivät ylity.

Turun kaupunkiympäristötoimialan liikennesuunnittelussa on arvioitu pihojen melutasoa vuodelle 2040. Melulaskelman perusteella Rauhankatu 19–21:n oleskelupiha melutaso on nykyisten ohjearvojen mukainen, mikäli uusi kerrostalo rakennetaan melusuojaksi Puistokadun varrelle. Osoitteessa Puistokatu 20 pihan melutaso saataisiin suositusarvojen mukaiseksi tontin pohjoisosassa, jos Tukholmankadun puolelle rakennettaisiin meluaita, joka olisi 2,3 m korkea kadun keskiviivasta mitattuna.

Julkisivujen melutasot on arvioitu Turun kaupunkiympäristötoimialan liikennesuunnittelussa vuoden 2040 liikennemääräennusteen perusteella. Puistokadun ja Tukholmankadun puolella julkisivujen ääneneristävyyden tulee olla tavanomaista suurempi uusissa rakennuksissa, jotta liikennemelu ei häiritsisi rakennusten käyttäjiä. Nykyiset rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita. Niidenkin ääneneristävyyttä tulee pyrkiä parantamaan, mutta parannettaessa on otettava huomioon rakennusten suojeluarvot.



Kuva 9. Ote Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta 2018–2022 (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto 2018). Päivän keskimääräinen melutaso vuoden 2017 liikennemäärillä.

Ilmanlaatu

Puistokadun ja Tukholmankadun runsas liikenne heikentää ilmanlaatua. On suositeltavaa ottaa rakennusten raitisilma muualta kuin kyseisten katujen puolelta.

Mahdollisesti pilaantunut maa-aines

Osoitteessa Rauhankatu 19–21 on ollut öljysäiliö, joka maanomistajan edustajien mukaan sijaitisi nykyisen kaupan kohdalla. Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C / punainen väri) ja kaupunkikehittämisen kohdealueeksi. Puistokatu on merkitty yhdystieksi tai pääkaduksi ja Tukholmankatu kaksiajorataiseksi tai nelikaistaiseksi yhdystieksi tai -kaduksi.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) alue on osa Port Arthurin kaupunginosan suojeltavaa rakennetun ympäristön kokonaisuutta.

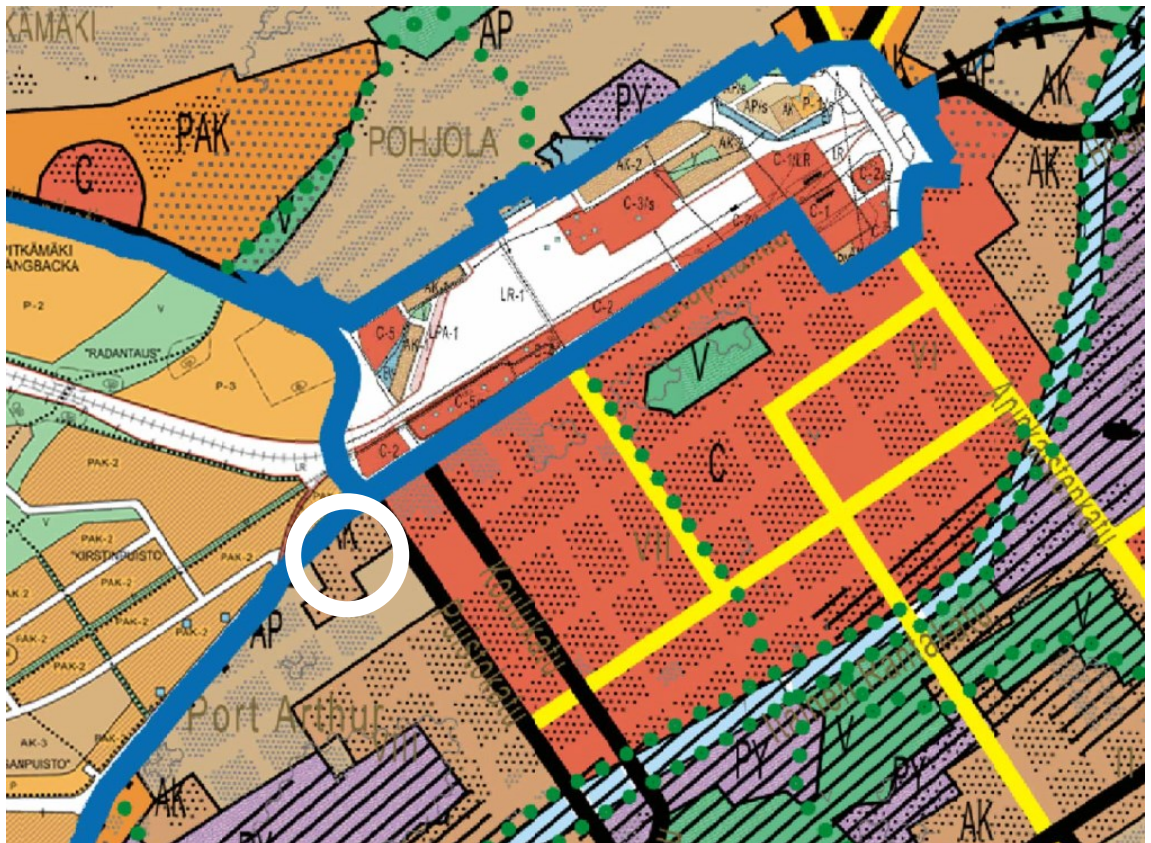


Kuva 10. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavanmuutosalueen sijainti on ympäröity valkealla kehällä.

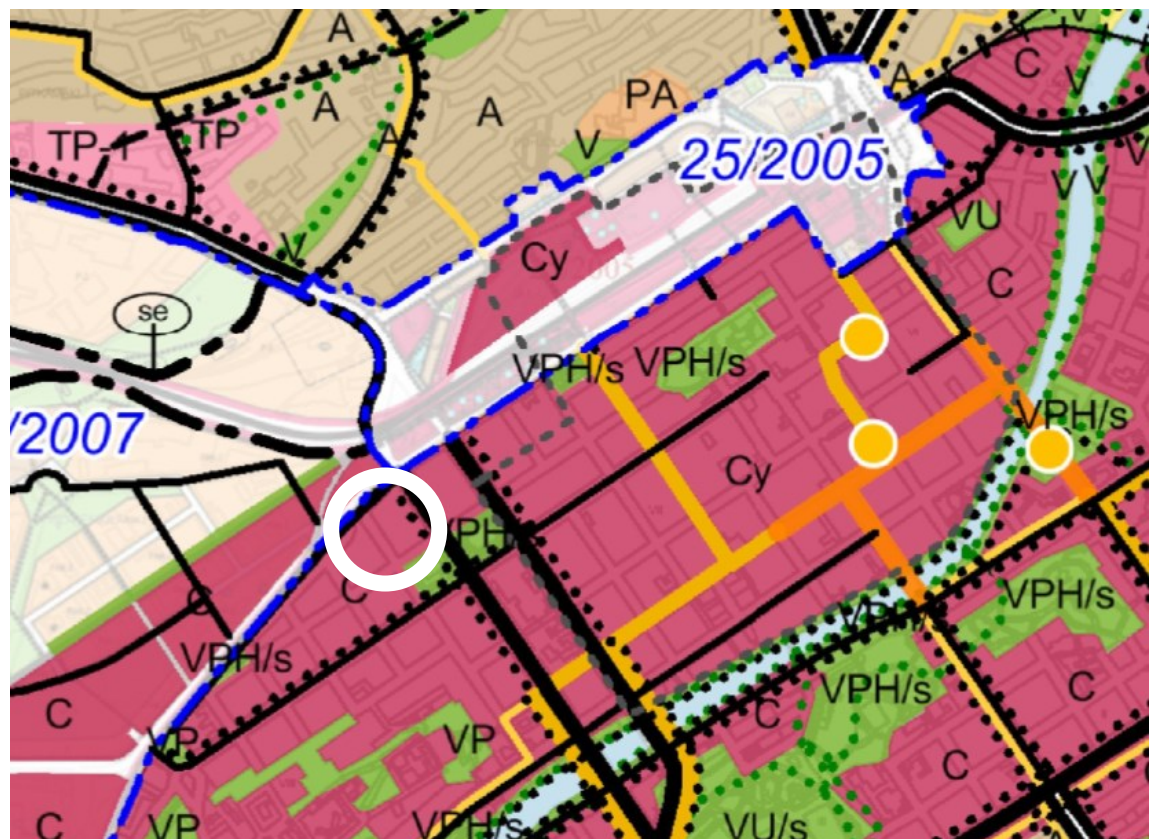
3.2.3 Yleiskaava

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 osittain kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK / ruskea väri) ja osittain pientalovaltaista asuntoaluetta (AP / vaaleanruskea väri). Alueen ohi kulkevat Puistokatu ja Tukholmankatu on merkitty pääkaduiksi. Suunnittelualan pohjoispuolella osa Tukholmankadusta on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi. Kaavanmuutosalueen puutalotontit on merkitty osaksi kaupunkikuvallisesti arvokasta ympäristökokonaisuutta.

Valmisteilla olevan yleiskaava 2029:n luonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Kaavanmuutosalue on osoitettu siinä keskustatoimintojen alueeksi (C) ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Puistokatu on yleiskaavaluonnoksessa pääkatu ja osa pyöräilyn pääverkostoa. Mannerheimipuisto ja Mikaelinkirkon ympäristö on merkitty historialliseksi puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään, ja Mikaelinkirkko historialliseksi maamerkiksi. Osa Puistokadun ja Rauhankadun risteyksestä on osoitettu kallioresurssialueeksi, joka voidaan ottaa myöhemmin käyttöön. Mahdollista kallion sisään rakentamista ei saa rajoittaa muulla rakentamisella.



Kuva 11. Ote ajantasaysyleiskaavasta. Kaavanmuutosalueen sijainti on ympäröity valkealla kehällä.



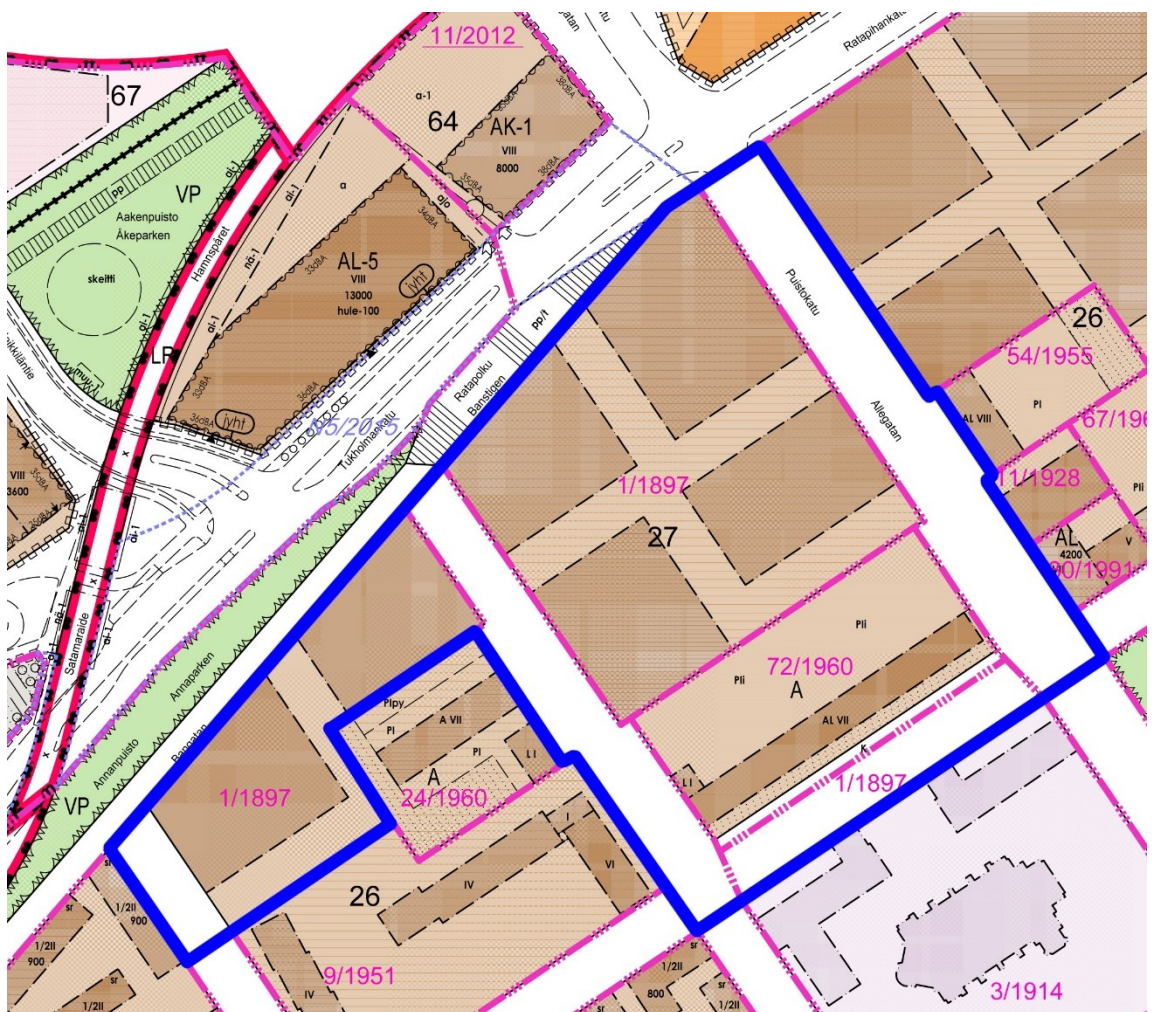
Kuva 12. Ote Yleiskaavan 2029 luonnoksesta (hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420). Kaavanmuutosalueen sijainti on ympäröity valkealla kehällä.

3.2.4 Asemakaava

Kaavanmuutosalueella on voimassa neljä eri asemakaavaa: 1/1897 (tullut voimaan 3.7.1897), 72/1960 (tullut voimaan 17.4.1961), 1/1981 (tullut voimaan 26.9.1981) ja 17/1994 (tullut voimaan 13.4.1995). Rauhankatu 19–21 on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Tontille on merkitty rakennusalat seitsemänkerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle sekä yksikerroksiselle liikerakennussivelle. Rauhankadun varrella sijaitseva tontinosa on määrätty istutettavaksi. Muu osa piha-alueesta on osoitettu rakentamatta jätettäväksi pihamaaksi, josta vähintään 1/3 on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Suunnittelualueeseen sisältyvillä puutalotonteilla on voimassa vuonna 1897 vahvistettu asemakaava 1/1897. Niiden alueella ei ole muita asemakaavamerkintöjä kuin puutarhamaan raja, joka osoittaa palokujanteiden sijainnin. Palokujanteiden kohdalla rakentamista on rajoitettu tulipalojen leviämisen estämiseksi. Puutalotonttien rakentamista ohjaa suunnittelualueella vuonna 1964 hyväksytyn vanhan rakennusjärjestyksen pykälä 52, jonka mukaan tonteille saa rakentaa enintään 6-kerroksia rakennuksia siten, että kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on alle 2000 m²:n laajuisilla tonteilla 0,7 ja yli 2000 m²:n laajuisilla tonteilla 1.

Kaavanmuutosaluetta ympäröivät tontit on osoitettu asemakaavassa pääosin asuin-, liike- ja toimistotilakäyttöön.



Kuva 13. Ote ajantasa-asetuksesta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017. Puutalotonttien rakentamista ohjaa suunnittelualueella vuonna 1964 hyväksytyyn vanhan rakennusjärjestyksen pykälä 52, josta kerrotaan alaluvussa 3.2.4.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavanmuutosalueen korttelit on jaettu tonteiksi. Tonteille VIII-27.-3 (Puistokatu 20) ja VIII-27.-5 (Sairashuoneenkatu 17) on hyväksytty vanha sitova tonttijako, jossa kyseiset tontit jaetaan kahteen osaan. Tonttijako ei ole nykyisten kiinteistörajojen mukainen.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 4.6.2020.

3.2.8 Selvitykset

Kaavanmuutoksen lähtötietoina on käytetty selvitystä, jonka Geo-Master Oy teki vuonna 2003 osoitteessa Sairashuoneenkatu 17 sijaitsevan tontin perusrakenteiden toimivuudesta. Selvityksen pohjalta Geo-Master Oy on vuonna 2017 laatinut muistiot siitä, kuinka Rauhankatu 17:n ja Puistokatu 18:n maaperäolosuhteet tulisi huomioida, kun suunnitellaan uusia rakennuksia osoitteeseen Rauhankatu 19–21.

Ramboll Finland Oy teki vuonna 2018 rakennettavuusselvityksen osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevasta tontista ja täydensi selvitystä vastaamalla kaavoittajan kysymyksiin. Rambollin selvityksen perusteella Geo-Master Oy kirjoitti uuden muistion keväällä 2019. Muistiossa annetaan tarkennettuja ohjeita Sairashuoneenkatu 17:n rakennusten huomioimisesta ja savimaan painumisen ehkäisemisestä.

Maaperää koskevista selvityksistä kerrotaan tarkemmin alaluvussa 3.1.2 Luonnonympäristö.

Schauman Arkkitehdit Oy on osana alustavaa maankäyttösuunnitelmaa laatinut havainnekuvia uuden kerrostalon vaikutuksista kaupunkikuvaan sekä kaavioita sen vaikutuksesta ympäristön valoisuuteen eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

3.2.9 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Kaupunginvaltuusto on 27.1.2020 määrännyt viiden vuoden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon, jonka aluerajaukseen sisältyvät Puistokadun ja Rauhankadun risteys sekä pieni osa osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevasta tontista. Rakennuskielto koskee kallioperän poraamista edellyttävää rakentamista siltä osin, kuin se ylittää voimassa olevassa asemakaavassa sallitun maanalaisen rakentamisen.

Osoitteissa Puistokatu 20 (tontti VIII-27.-3) ja Sairashuoneenkatu 17 (tontti VIII-27.-5) on rakennuskielto, koska kyseiset tontit eivät ole voimassa olevan tonttijaon mukaisia.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavanmuutosalueen luoteispuolelle on tullut 16.5.2020 voimaan Kirstinpuisto-niminen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen teollisuus- ja varastorakennusalueelle.

3.3 Maankäyttösopimus

Rauhankatu 19–21:n yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä 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

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevan tontin 853-8-27-7 yksityisen maanomistajan aloitteesta (13.4.2016, täydennetty 10.6.2020). Maanomistajan tavoitteena on, että tontilla mahdollistetaan lisärakentaminen. Aloitteen liitteenä olevassa maankäyttöluonnoksessa esitetään kahta uutta kerrostaloa: toista Puistokadun ja toista Sairashuoneenkadun varrelle. Aloitteentekijä täydensi aloitetta 10.6.2020 toivomalla, että asemakaavanmuutoksen yhteydessä tehdään myös tonttijaonmuutos.

Puutalotontit ja katualueet on sisällytetty kaavanmuutosalueeseen Turun kaupungin aloitteesta. Tarkoituksena on suojella asemakaavassa puutalot ja niiden pihapiirit. Katualueet ovat mukana kaavateknisistä syistä. Niiden asemakaavaa ei muuteta oleellisesti lukuun ottamatta Puistokadun puurivien merkitsemistä kaavaan sekä sitä Puistokadun osaa, joka liitetään osaksi osoitteessa Rauhankatu 19–21 olevaa tonttia.

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 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Portsä ry, Turun Pientalojen keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kiinteistöliikelaitos, Nuorisovaltuusto, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne ja ympäristönsuojelu.

Ympäristötoimiala ja Kiinteistöliikelaitos ovat yhdistyneet 1.1.2018 alkaen kaupunkiympäristötoimialaksi. Kaupunkiympäristötoimialaan kuuluvia osallisia ovat ympäristönsuojelu, kaavoitus, liikennesuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, rakennusvalvonta, tonttipalvelut, kaupunkirakentaminen sekä paikkatieto ja kaupunkimittaus. Lisäksi osallisia ovat Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Telia Finland Oy ja päättäjät.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Rauhankatu 19–21:n maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen omistamallaan tontilla (tontti VIII-27.-7 osoitteessa Rauhankatu 19–21). Kaava-aloitteen liitteenä olevassa luonnoksessa esitetään kahden uuden kerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamista. Kaupungin tavoitteena on, että uudet rakennukset soveltuvat yhteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristönsä kanssa. Lisäksi kaupungin tavoitteena on suojella kaavanmuutosalueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuk-

set, rakenteet ja alueet. Kaupunki on selvittänyt suojelutarvetta erityisesti puutalonteilla osoitteissa Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26 sekä Heikkilänkatu 11.

Kaavanmuutosalueeseen sisällytetään katualueita kaavateknisistä syistä. Katualueiden asemakaavan sisältöä ei muuteta oleellisesti lukuun ottamatta Puistokadun puurivien merkitsemistä kaavaan sekä sitä Puistokadun osaa, joka liitetään osaksi osoitteessa Rauhankatu 19–21 olevaa tonttia. Tontin laajentaminen on tarpeen, jotta uuden kerrostalon julkisivu voidaan rakentaa samaan linjaan kuin viereinen, osoitteessa Puistokatu 18 oleva rakennus.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden perusteella otettiin tavoitteeksi, että lisärakentaminen ei oleellisesti lisäisi savimaan kuivumisesta aiheutuvaa rakennusten painumista naapuritonteilla.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 10.10.2017 § 299. Lautakunta päätti, että lautakunnalle tuodaan erilaisia vaihtoehtoja kaavan jatkovalmisteluun.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2017. Ilmoitus vireilletulosta sekä 3.10.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituille osallisille kirjeitse 11.10.2017.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.11.2017 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 16.11.2017 mennessä 18 kappaletta. Niistä yksi oli nuorisovaltuustolta, yksi Telia Finland Oy:ltä, yksi Portsia ry:ltä, yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, kolme suunnittelun alueen pientaloasunto-osakeyhtiöiltä, kaksi muilta lähialueen asunto-osakeyhtiöiltä ja loput yksityishenkilöiltä. Ennen kaavaluonnoksen valmistumista saapui lisäksi 8 mielipidettä marraskuun 2017 ja elokuun 2018 välillä. Niistä yksi oli suunnittelun alueella sijaitsevalta asunto-osakeyhtiöltä, yksi toiselta lähialueen asunto-osakeyhtiöltä ja loput yksityishenkilöiltä.

4.6.2018 järjestettiin yleisötilaisuus osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevan kerrostalon pihalla. Tilaisuudessa esiteltiin uusi, huhti-kesäkuussa 2018 valmistunut maankäyttösuunnitelma. Uusi maankäyttöluonnos sekä Ramboll Finland Oy:n laatima rakennettavuusselvitys (2.10.2017 päivätty versio) julkistettiin Internetin kaavahaussa kesäkuun 2018 alussa.

Useissa mielipiteissä vastustetaan lisärakentamista osoitteeseen Rauhankatu 19–21 tai pidetään suunniteltuja rakennuksia liian kookkaina. Mielipiteiden lähettäjät ovat huolissaan uusien rakennusten vaikutuksesta kaupunkikuvaan, maaperän painumiseen, kulttuurihistoria-arvoihin ja viihtyisyyteen. Monet mielipiteiden lähettäjistä pitävät hyvänä asiana, että puutalotonteille osoitetaan suojelumerkintöjä. Neljä puutalotonttien kuudesta asunto-osakeyhtiöistä kuitenkin toivoo, että suojelumääräykset eivät estäisi rakennuksiin tehtäviä muutoksia, muun muassa ullakoiden ja kellareiden muuttamista kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kaavaluonnoksen ensimmäinen, 7.1.2019 päivätty versio oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä tammikuussa 2019. Luonnoksesta lähetettiin kolme mielipidettä, jotka ovat aloitteentekijän edustajilta, suunnittelualan asukkaalta ja suunnittelualueella sijaitsevalta asunto-osakeyhtiöltä. Aloitteentekijää edustava konsultti (Schauman Arkkitehdit Oy) ehdottaa muutoksia kaavamääräyksiin, muun muassa sitä, ettei Puistokadun varrelle tarvitsisi rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotilaksi soveltuvaa tilaa. Muissa ensimmäistä luonnosta koskevissa mielipiteissä vastustetaan uusien kerrostalojen kaavoittamista ja maanalaisen pysäköintitilan toteuttamista osoitteeseen Rauhankatu 19–21.

Kaupunkiympäristölautakunta palautti kaavaluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi 29.1.2019 (§ 42). Ennen kaavaluonnoksen uutta lautakuntakäsittelyä saatiin maaliskuussa 2019 kaksi mielipidettä kaavanmuutosalueen asunto-osakeyhtiöiltä. Niissä vastustetaan lisärakennusoikeuden myöntämistä osoitteeseen Rauhankatu 19–21. Mielipiteiden lähettäjät toivovat, että mahdollisia uusia rakennuksia toteutettaessa noudatetaan niitä vaatimuksia, toimenpiteitä ja rajoituksia, jotka Geo-Master Oy luettelee 22.2.2019 laatimassaan muistiossa.

Kaavaehdotuksen alustava versio lähetettiin kaavanmuutosalueen maanomistajille kommentoivaksi ennen lausuntojen pyytämistä. Tuolloin saatiin kaksi kirjallista mielipidettä ja suullisia kommentteja. Puutalotonttien maaomistajien edustajat toivoivat tarkennuksia kasvillisuutta ja palokujanteita koskeviin kaavamerkintöihin. Puistokatu 18:n asunto-osakeyhtiö toivoi lisäksi muun muassa, että uutta kerrostaloa madallettaisiin ja ettei osoitteeseen Rauhankatu 19–21 saisi rakentaa maanalaisia tiloja tai sellaisia pysäköintirakennelmia, jotka heikentäisivät alueen viihtyisyyttä.

Mielipiteiden ja kannanottojen pääkohdat on koottu vastauksineen vuorovaikutusraporttiin.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.10.2017 § 299, että lautakunnalle esitetään erilaisia vaihtoehtoja Rauhankatu 19–21:n maankäytöstä. Schauman Arkkitehdit Oy on tehnyt kuusi maankäyttövaihtoehtoa. Niihin sisältyy kolme eri massoitteluvaihtoehtoa, joista kuhunkin liittyy kaksi erilaista versiota pysäköintiin järjestämisestä.

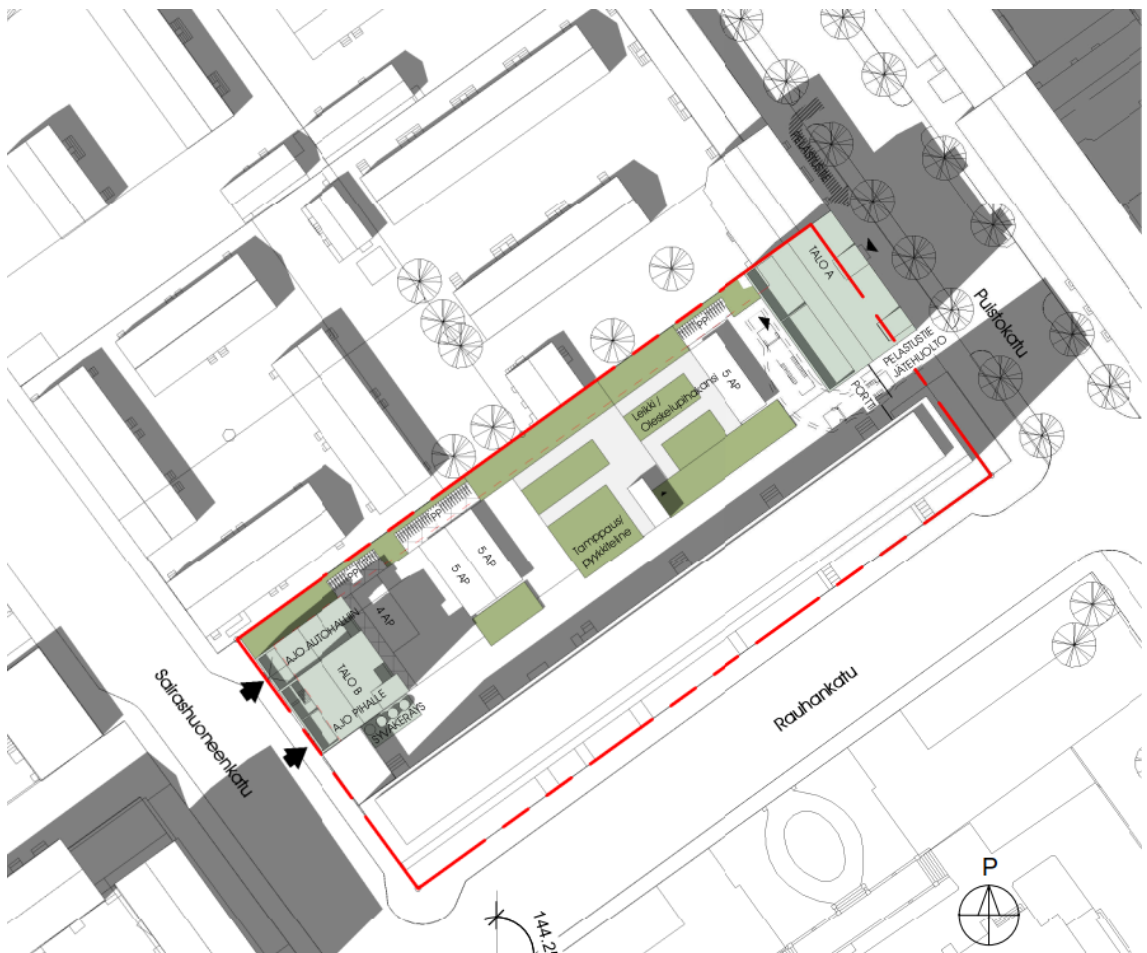
Vaihtoehdoissa 1, 2, 3 ja 4 esitetään kaksi uutta kerrostaloa, joista toinen on Puistokadun ja toinen Sairashuoneenkadun puolella. Puistokadun varrella olevan kerrostalon korkeus on vaihtoehdoissa 1 ja 2 kuusi ja puoli kerrosta ja muissa vaihtoehdoissa viisi ja puoli kerrosta. Sairashuoneenkadun puoleisen kerrostalon korkeus on vaihtoehdoissa 1 ja 2 neljä ja puoli kerrosta ja vaihtoehdoissa 3 ja 4 viisi ja puoli kerrosta. Kerrostalojen välissä on maanalaista pysäköintiä pihakannen alla. Vaihtoehdossa 4 pysäköinti on kahdessa tasossa ja ulottuu puoli kerrosta maanpinnan yläpuolelle. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 toinen uusista kerrostaloista rakennetaan kiinni Sairashuoneenkadun laitaan. Vaihtoehdoissa 3 ja 4 se on noin 29 m päässä Sairashuoneenkadusta, minkä ansiosta se ei peitä naapuritontin ikkunanäkymiä, lukuun ottamatta yhden rakennuksen päätyikkunoita. Vaihtoehdojen 1 ja 2 kerrosalamäärä on 3 301 k-m² (kerrosneliömetriä); vaihtoehdoissa 3

ja 4 se on 3437 k-m². Vaihtoehdoissa 2, 3 ja 4 maanalaisia tiloja ei ole tontin Sairashuoneenkadun puoleisessa osassa, koska niiden rakentaminen sinne ei ole suositeltavaa rakennettavuusselvityksen (Ramboll Finland Oy 2018) perusteella.

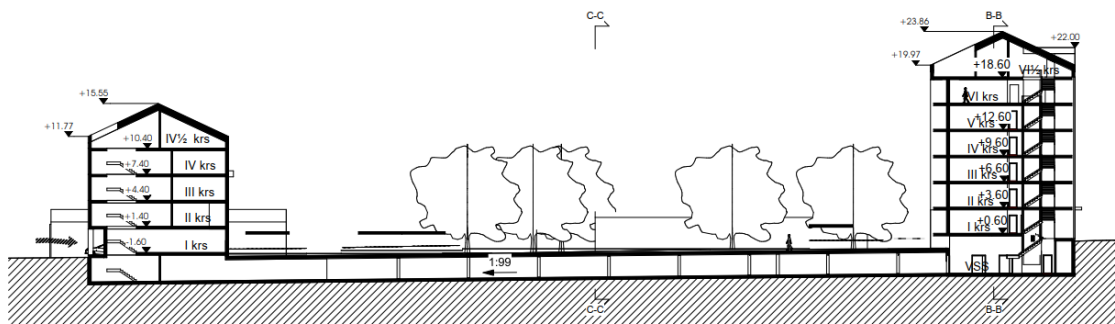
Vaihtoehdoissa 5 ja 6 rakennetaan vain yksi uusi kerrostalo, jonka rakennusoikeus on 1 951 k-m². Se sijaitsee Puistokadun varrella. Kaikki pysäköintipaikat sijoitetaan maan pinnalle.

Kaavoittaja valitsi yhdessä aloitteentekijän kanssa kaavaluonnoksen pohjaksi vaihtoehdon 3, jonka uusin versio on päivätty 26.9.2018. Kyseisen vaihtoehdon hyviä puolia ovat, että siinä naapuritonttien suorat ikkunanäkymät eivät peity lukuun ottamatta yhden rakennuksen päätyikkunoita ja että siihen ei sisälly laajoja maanpäällisiä pysäköintialueita. Vaihtoehdossa 3 pihakansi on sovitettu maaston muotoihin luontevammin kuin vaihtoehdossa 4.

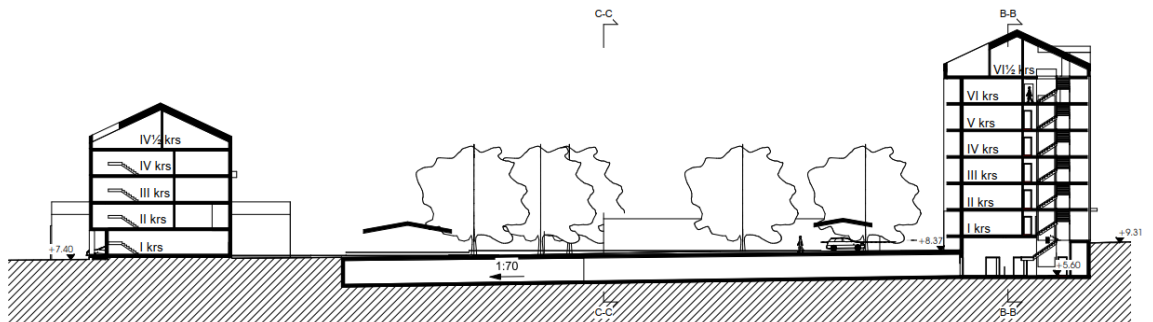
Vaihtohtoa 3 muokattiin ennen kaavaluonnoksen lautakuntakäsittelyä. Pysäköintipaikkojen määrää lisättiin, jotta niitä olisi yksi 120 kerrosneliometriä kohden. Maantasokerrokseen lisättiin liike-, toimisto- tai palvelutilaksi soveltuvaa tilaa Puistokadun puolelle. Lisäksi tarkennettiin pihalla olevien toimintojen, kuten jätepisteen, autokatosten ja pyöräpaikkojen sijaintia.



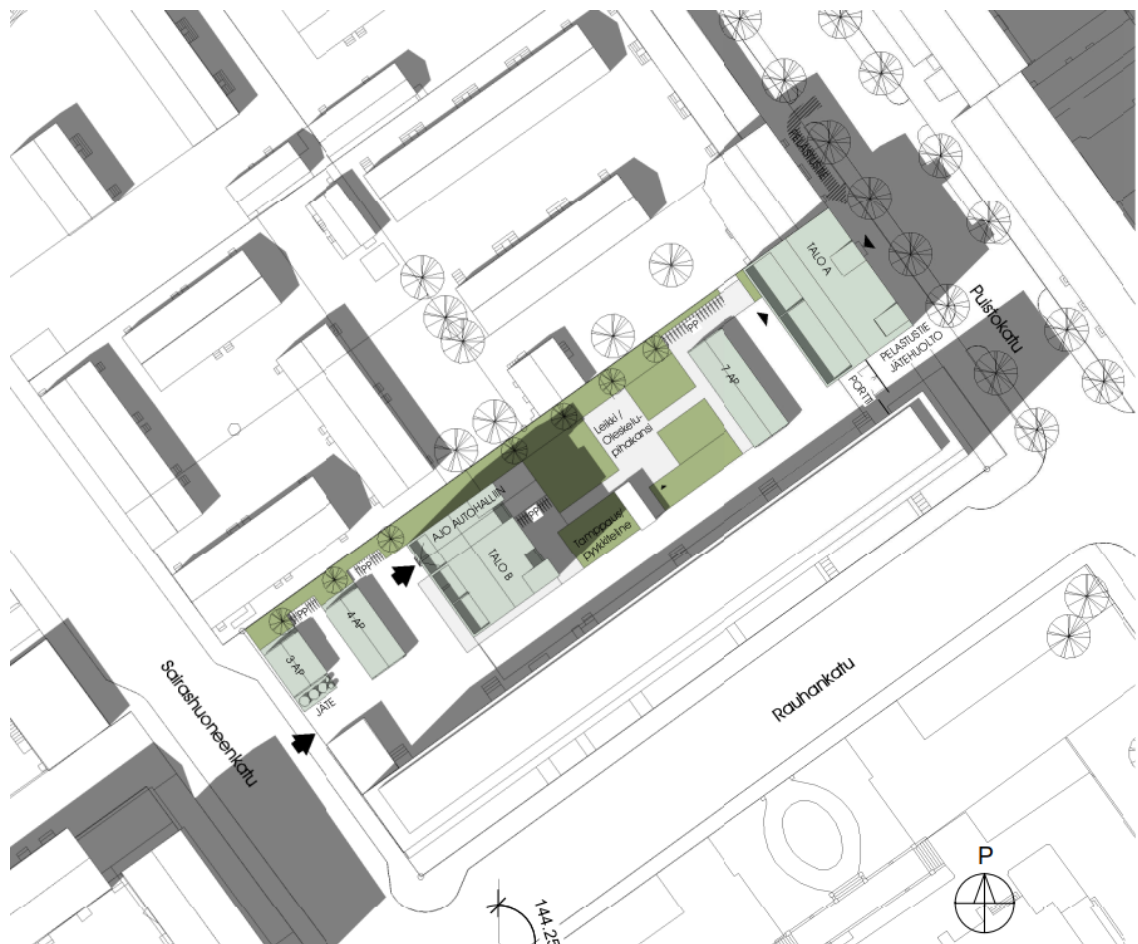
Kuva 14: Asemapiirros maankäyttövaihtoehdosta 1 (Schauman Arkkitehdit Oy, 8.9.2017).



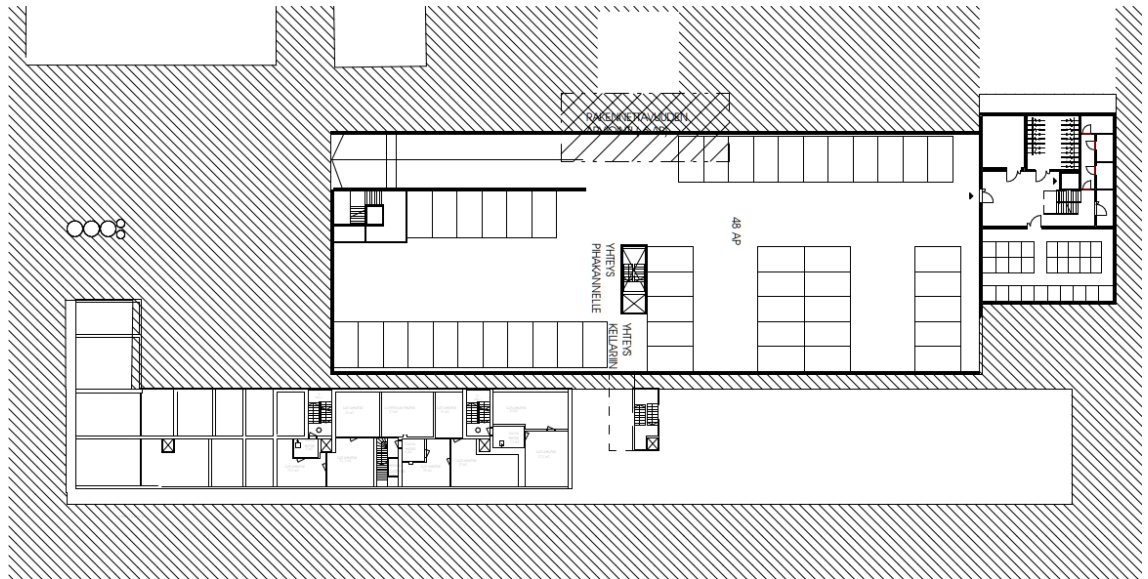
Kuva 15: Leikkaus maankäyttövaihtoehdosta 1 (Schauman Arkkitehdit Oy, 8.9.2017).



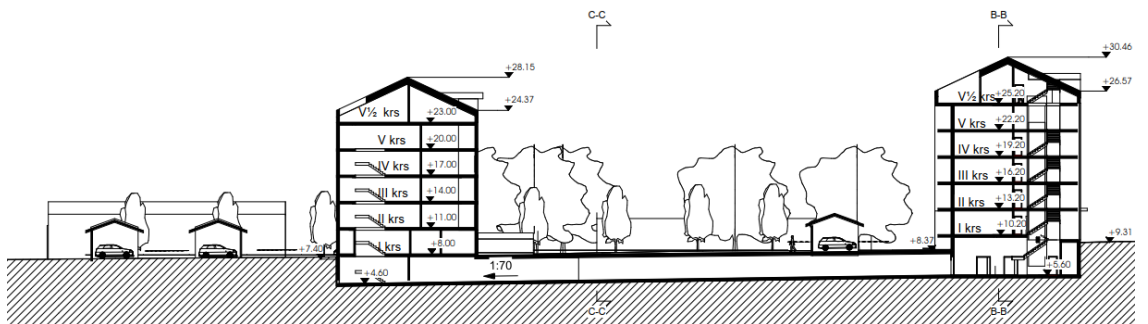
Kuva 16: Leikkaus maankäyttövaihtoehdosta 2 (Schauman Arkkitehdit Oy, 15.1.2018).



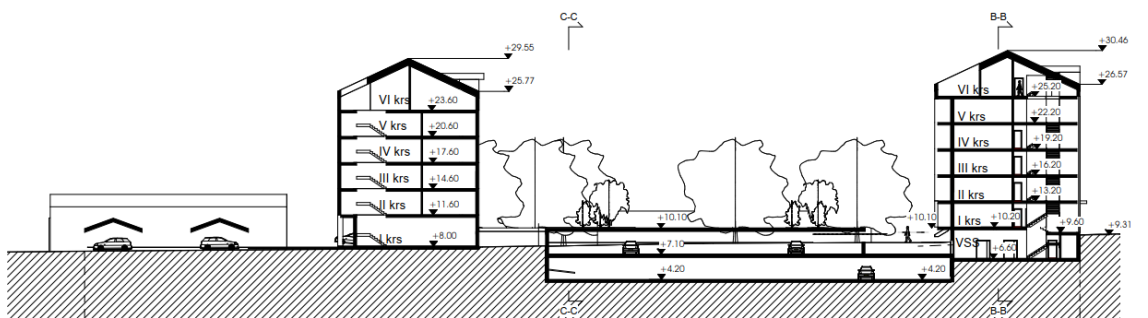
Kuva 17: Asemapiirros maankäyttövaihtoehdon 3 muokatusta versiosta (Schauman Arkkitehdit Oy, 26.9.2018). Kaavaluonnos laadittiin tämän vaihtoehdon perusteella.



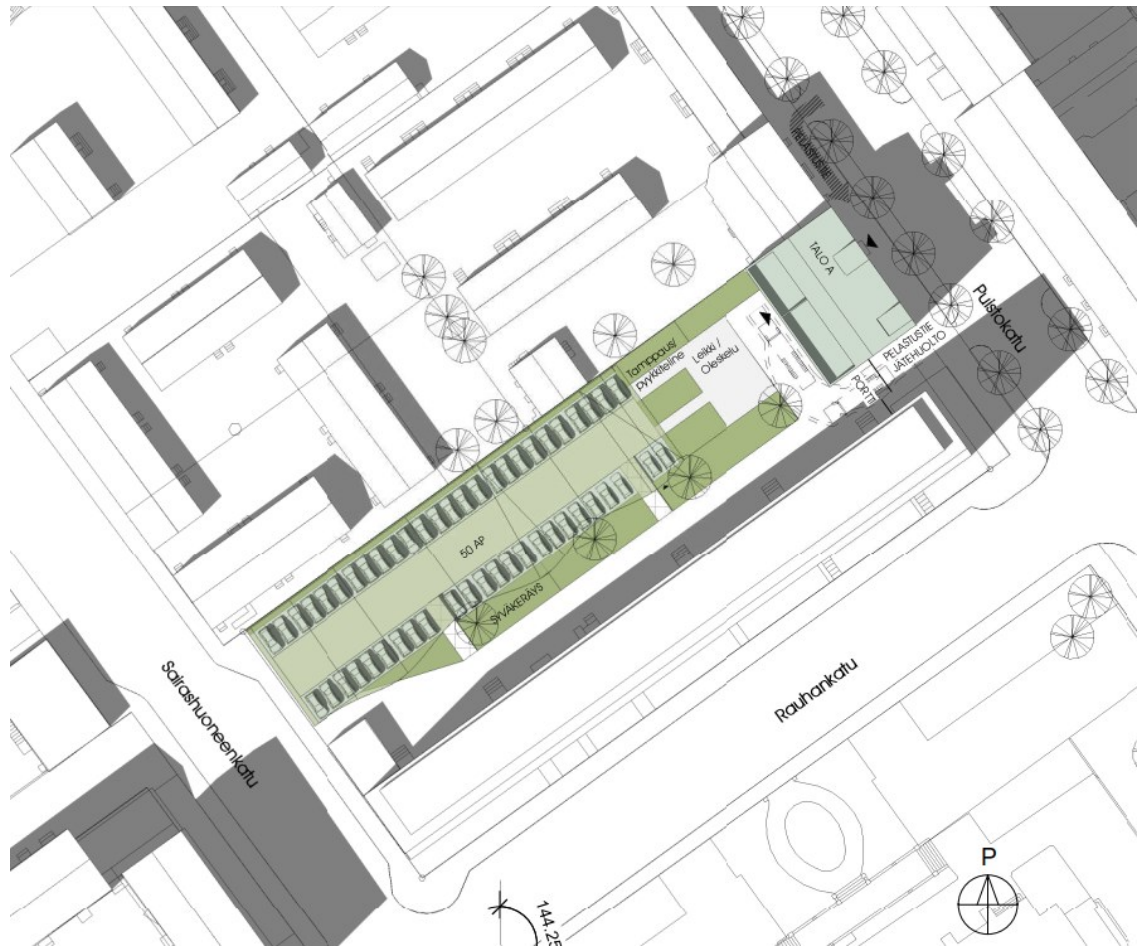
Kuva 18: Maanalaisen pysäköintitilan pohjapiirros maankäyttövaihtoehdon 3 muokatussa versiossa (Schauman Arkkitehdit Oy, 26.9.2018). Kaavaluonnos laadittiin tämän vaihtoehdon perusteella.



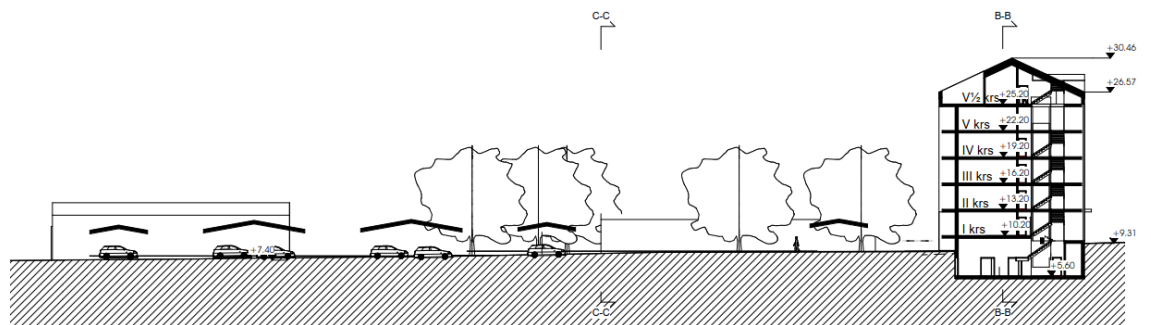
Kuva 19: Leikkaus maankäyttövaihtoehdon 3 muokatusta versiosta (Schauman Arkkitehdit Oy, 26.9.2018). Kaavaluonnos laadittiin tämän vaihtoehdon perusteella.



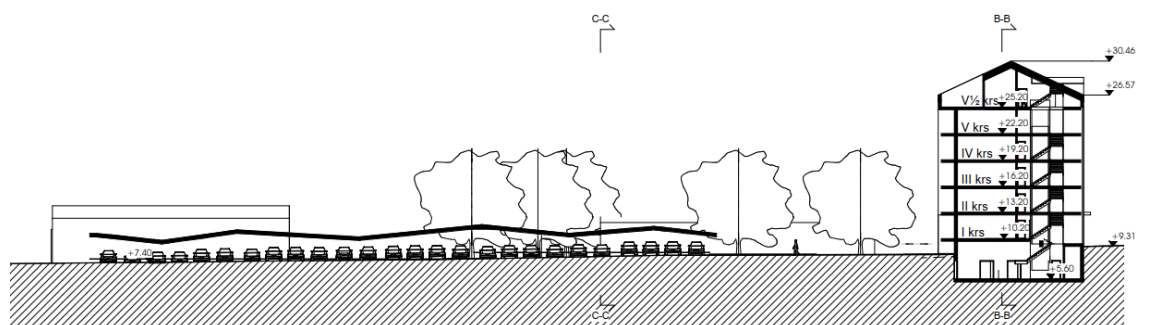
Kuva 20: Leikkaus maankäyttövaihtoehdosta 4 (Schauman Arkkitehdit Oy, 15.1.2018).



Kuva 21: Asemapiirros maankäyttövaihtoehdosta 6 (Schauman Arkkitehdit Oy, 29.1.2018).



Kuva 22: Leikkaus maankäyttövaihtoehdosta 5 (Schauman Arkkitehdit Oy, 26.1.2018).



Kuva 23: Leikkaus maankäyttövaihtoehdosta 6 (Schauman Arkkitehdit Oy, 29.1.2018).

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnosta kaksi kertaa. Ensimmäisessä käsittelyssä luonnos palautettiin uudelleen valmisteltavaksi 29.1.2019 § 42. Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että lautakunnalle tuodaan maaperäselvitys siitä, miten suunniteltujen uudisrakennusten ja maanalaisen pysäköinnin rakentaminen tontille 7 (Rauhankatu 19–21) vaikuttaa tonteilla 2 (Puistokatu 18), 5 (Sairashuoneenkatu 17) ja 7 (Rauhankatu 19–21) oleviin suojeltaviin rakennuksiin.

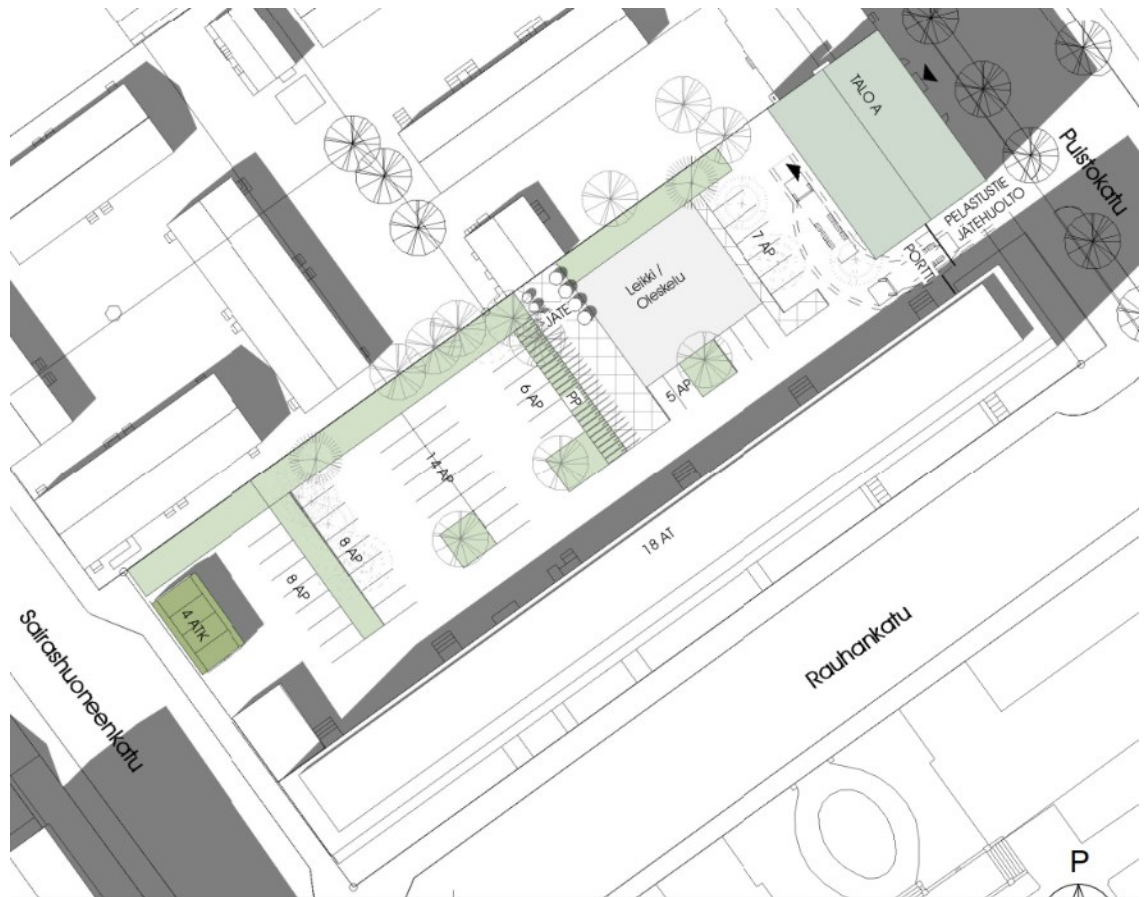
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 16.4.2019 § 154 siten muutettuna, että luonnoksesta poistetaan maanalainen pysäköinti ja Sairashuoneenkadun puoleinen uusi kerrostalo ja autopaikotus toteutetaan pihalle. Uudisrakennukselle tulee järjestää autopaikkoja vähintään yksi 140 kerrosneliometriä kohden. Samalla pyritään säilyttämään pihan puusto.

Maanalaisen pysäköinnin pois jättäminen ehkäisee savimaan kuivumisen lisääntymistä. Lautakunta perusteli päätöstään seuraavasti: "Yhden talon lisärakentaminen maanpäällisellä pysäköinnillä on kokonaisuuden kannalta optimaalinen ratkaisu ja myös toteutettavuudeltaan sekä taloudelliselta kannattavuudeltaan riskittömämpi. Ratkaisu on kaupunkikuvan, viihtyisyyden, riskien minimoimisen, naapureiden edun ja toteutettavuuden kannalta parempi vaihtoehto. Autopaikkojen nykyistä parempi sijoittelu pihalle, vehreyden säilyttäminen ja lisääminen sini-viherkertoimen avulla sekä uudisrakennuksen väljempi autopaikkainnormi autoilun vähentyessä keskusta-alueella mahdollistavat riittävät oleskelualueet pihalle."

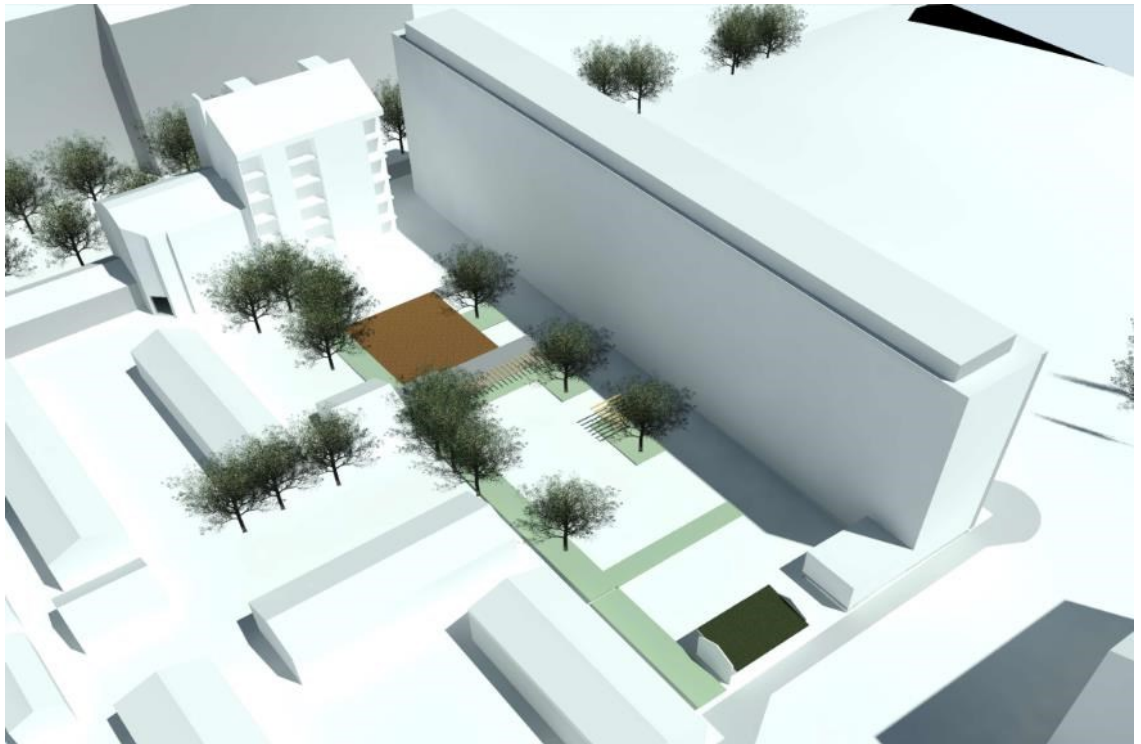
4.4.6 Muutokset suunnitelmaan luonnoskäsittelyn jälkeen

Luonnoskäsittelyn perusteella Rauhankatu 19–21:n täydennysrakentamisen lähtökohdaksi vaihdettiin maankäyttövaihtoehdot 5 ja 6. Niiden pohjalta Schauman Arkkitehdit Oy laati päivitetyn maankäyttösuunnitelman. Siinä esitetään vain yksi uusi kerrostalo, joka rakennetaan Puistokadun puolelle. Pysäköintipaikat sijoitetaan maan tasolle siten, että nykyisten autopaikkojen lisäksi järjestetään uudelle rakennukselle yksi autopaikka 140 k-m² kohden ja yksi vieraspaikka 10 asuntoa kohden. Autopaikkoja tarvitaan vähintään noin 70. Maankäyttöluonnoksessa niitä on 70 kappaletta. Suuri osa tontilla kasvavista puista säilytetään.

Uuden kerrostalon korkeudeksi sallitaan kuusi kerrosta kaavaluonnokseen merkityn viiden ja puolen kerroksen sijaan. Schauman Arkkitehdit Oy:n laatiman havainnekuvan perusteella kerrostalo sopii ympäröivään kaupunkikuvaan myös kuusi kerrosta korkeana. Se on vielä tuolloinkin matalampi kuin vastapäinen rakennus Puistokadun toisella puolella.



Kuva 24. Asemapiirros (Schauman Arkkitehdit Oy, 1.4.2020).



Kuva 25. Havainnekuva (Schauman Arkkitehdit Oy, 1.4.2020).



Kuva 26. Näkymä Puistokadulta (Schauman Arkkitehdit Oy, 6.9.2019).



Kuva 27. Julkisivu Puistokadulle (Schauman Arkkitehdit Oy, 22.11.2019).



Kuva 28. Näkymä Puistokatu 18:n kivitalon savupiippujen korottamisesta (Schauman Arkkitehdit Oy, 1.4.2020). Osoitteessa Puistokatu 18 sijaitseva asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut elokuussa 2020, että oikeanpuoleista piippua ei tarvitse korottaa kuvassa esitetyllä tavalla. Vasemmanpuoleisen piipun korottaminen on kuitenkin tarpeen, jos uusi kerrostalo rakennetaan kuvan mukaisesti.

4.4.7 Lausunnot

24.8.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun museokeskuksesta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta sekä Varsinais-Suomen liitolta. Lausunnon lähettivät Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun Vesihuolto Oy ja Turun museokeskus (vapaa-aikatoimialan museopalvelut). Lisäksi Varsinais-Suomen liitto ilmoitti, ettei anna kaavaehdotuksesta lausuntoa.

Turun Vesihuolto Oy:llä ja Turun Museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa, että säilytettävä puurivi estää nostolava-auton käyttöä pelastustoimenpiteissä uuden kerrostalon kohdalla ja että pelastuslaitoksen tulisi pystyä avaamaan helposti ajoesteet, joita kaavaehdotuksessa edellytetään kerrostalotontille. Lisäksi pelastuslaitos muistuttaa Puistokatu 18:n pelastustiestä, joka on huomioitava sekä uutta kerrostaloa rakennettaessa että sen valmistuttua. Kaavamääräyksiä täydennettiin pelastuslaitoksen lausunnon perusteella. Lausunton tiivistelmät ja kaavoituksen vastaus Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselle on koottu vuorovaikutusraporttiin.

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.8.–29.9.2020. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyvät VIII (008) kaupunginosan kortteli 27, korttelin 26 tontit 3 ja 5 sekä osa Rauhankadusta, Puistokadusta, Sairashuoneenkadusta ja Heikkilänkadusta.

Kaavanmuutos mahdollistaa uuden kerrostalon toteuttamisen osoitteeseen Rauhankatu 19–21 Puistokadun varrelle. Uuden rakennuksen korkeus on kuusi kerrosta, ja siihen mahtuu noin 42 uutta asukasta. Kerrostalon rakentamista varten osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevaan tonttiin liitetään noin 3,75 m leveä kaistale Puistokadusta.

Muilla tonteilla ja katualueilla kaavanmuutos on pääosin nykytilannetta vastaava. Kaikki nykyiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta yksikerroksista myymäläsiipeä osoitteessa Rauhankatu 19–21. Osoitteisiin Puistokatu 20 ja Sairashuoneenkatu 19 saa rakentaa 2,3 m korkean meluaidan Tukholmankadun puolelle.

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan yhteensä 2130 k-m² rakennusoikeutta uudelle rakentamiselle. Tähän sisältyy myös mahdollisuus laajentaa Rauhankatu 19–21:n nykyistä kerrostaloa kuisteilla, joiden rakennusoikeus on yhteensä enintään 30 k-m². Lisäksi Rauhankatu 19–21:n pihalle saa rakentaa autokatoksia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 400 m². Suojeltavien rakennusten rakennusoikeus on noin 25 150 k-m².

Kaiken kaikkiaan kaavanmuutosalueen rakennusoikeus pienenee noin 900 k-m². Tämä johtuu siitä, että puutalotonttien rakennukset suojellaan. Niitä saa laajentaa vain siten, että suojeluarvot eivät vaarannu, eli rakentamalla lisätiloja ullakoille ja kellareihin. Käytännössä suojeltavien rakennusten rakennusoikeutta ei kuitenkaan voida määrittää yksiselitteisesti eikä sitä merkitä asemakaavakarttaan.

Tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 1 600 k-m² – 12 700 k-m², tonttien koot välillä 3 046 – 5 467 m² ja tonttitehokkuudet e_t välillä 0,46–2,32, keskiarvon ollessa 1,08. Rauhankatu 19–21:n uusi tonttitehokkuus on 2,32.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (A-1/s)

Kaavanmuutosalueen puutalotontit (osoitteissa Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26 ja Heikkilänkatu 11) osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A-1/s). Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä työhuoneita enintään 20 % tontin kerrosalasta. Puutalotonttien kaavamääräykset perustuvat Port Arthurin alueen asemakaavaan (39/1979), mutta niitä on päivitetty nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi.

Korttelialueella on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asuntoa kohti. Pihan järjestelyissä tulee pyrkiä perinteisiin ratkaisuihin, jotka ovat ominaisia Port Arthurin puutaloalueelle. Pihan pintamateriaalien tulee olla alueelle ominaisia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueelle luonteenomaisen kasvillisuuden ja puuston säilyttämiseen sekä istutettavaksi osoitettavilla alueilla että niiden ulkopuolella. Olemassa olevat pihapuut tulee säilyttää. Jos se ei ole mahdollista, ne korvataan sellaisilla uusilla puilla, jotka ovat tyypillisiä alueelle.

Vanhat palokujanteet merkitään puilla ja pensailla istutettaviksi alueen osiksi, joiden istutusten tulee olla luonteenomaisia Port Arthurin alueen palokujanteille. Palokujanteiden olemassa olevat alueelle luonteenomaiset puut ja pensaat tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Tontilla VIII-27.-2 (Puistokatu 18) sallitaan leikki- ja oleskelutilan sijoittaminen istutettavaksi osoitettavalle palokujanteelle, sillä tontin kaakkoisreuna on jo ennestään leikki- ja oleskelukäytössä.

Tontit on aidattava katua vastaan alueen rakennuskantaan hyvin sopivalla aidalla, jonka korkeus on Port Arthurin alueelle tyypillinen eli 1,6–1,9 m. Kaavaan merkityjä ajoneuvo-liittymiä ei tarvitse aidata.

Osoitteeseen Puistokatu 20 ja osoitteessa Sairashuoneenkatu 19 olevan tontin pohjois-osaan saa rakentaa melulta suojaavan aidan tontin rajalle Tukholmankadun puolelle. Meluaidan ja sen yhteyteen rakennettavien porttien tulee olla yhtenäisiä ja tiiviitä maanpintaan asti sekä 2,3 metriä korkeita. Meluaidan ja -porttien ilmaääneneristävyyksyyn tulee olla vähintään 25 dBA. Aidan ja porttien tulee sopia hyvin yhteen A-1/s-korttelialueen rakennusten kanssa.

Osoitteissa Puistokatu 20 (tontti VIII-27.-3) ja Sairashuoneenkatu 17 (tontti VIII-27.-5) muutetaan tonttijakoa kaavanmuutoksen yhteydessä, koska kyseiset tontit eivät ole voimassa olevan tonttijaon mukaisia.

5.2.2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1)

Osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitseva tontti VIII-27.-7 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Puistokadun varrelle merkitään kerrosala enintään kuusi kerrosta korkealle uudisrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 2100 k-m². Rakennuksen maantasokerrokseen tulee toteuttaa vähintään 50 k-m² liike-, palvelu- tai toimistotilaksi soveltuvaa tilaa, johon on esteetön sisäänkäynti kadun puolelta, ja katujulkisivun ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 40 % näyteikkunapintaa. Tämä lisää uuden kerrostalon ja viereisen kolmekerroksisen jugendkivitalon yhteensopivuutta, koska myös naapuritalon pohjakerroksessa on suuret näyteikkunat kadun puolella. Ensimmäisen kerroksen liike-, toimisto- tai palvelutilat elävöittävät katutilaa, lisäävät alueen toiminnallista monipuolisuutta ja edistävät kävely-ympäristön viihtyisyyttä tekemällä julkisivuista kiinnostavia ja avoimia. Puistokadun puolella ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja kadun varrelle, koska kadun vilkas liikenne todennäköisesti häiritseisi maantasokerroksen asukkaita.

Uuden kerrostalon massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen viereisen, osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevan kivitalon kanssa. Rakennuksessa tulee olla kaksilapainen satulakatto eli harjakatto. Mahdollisten kattoterassien ja niiden kaiteiden, katosten ja lasitusten tulee sulautua katon muotoon, jotta kattomuoto muistuttaisi naapuritonteilla olevien puutalojen ja viereisen kolmekerroksisen kivitalon kattoja. Kattolyhtyjen yhteen laskettu leveys saa olla kullakin julkisivulla enintään noin 1/3 julkisivun pituudesta. Uudisrakennusten parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle vain Sairashuoneenkadun puolella. Tarkoituksena on, että rakennuksen muoto pysyisi yksinkertaisena naapurirakennusten tapaan ja että parvekkeet eivät ulottuisi niin lähelle Puistokadun lehmuksia, että puiden oksia pitäisi lyhentää todella paljon. Puistokadun puolella sisäänkäyntiovet eivät saa avautuessaan ulottua katualueelle eikä katualueelle saa ulottua myöskään muita rakenteita, jotka häiritsevät pyöräilyä, jalankulkua tai muuta liikennettä.

Korttelialueella on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 400 m². Nykyiset puut tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla, jotka ovat luonteenomaisia Port Arthurin alueelle. Erityisen tärkeää on säilyttää

kolme pihan keskiosan jalopuuta: tammi, hevoskastanja ja lehmus, jotka ovat Turun keskustalle tyypillisiä puulajeja.

Alueella on sallittava yhteisjärjestely naapuritontin VIII-27.-2 (Puistokatu 18) kanssa pelastustien järjestämiseksi. Osoitteeseen Puistokatu 18 tulee pystyä ajamaan osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevan tontin kautta raskaalla pelastusajoneuvolla myös uutta kerrostaloa rakennettaessa ja uudisrakennuksen valmistuttua. Uudisrakennuksen suunnittelussa on huomioitava, että säilytettävä puurivi estää pelastuslaitoksen nostolavaajoneuvon toimintaa Puistokadun puolella.

Pihalle saa rakentaa autokatoksia joiden yhteenlaskettu pinta-ala on enintään 400 m² ja korkeus enintään 3 m. Katokset tulee sijoittaa siten, että ne ovat vähintään 8 m päässä asuinrakennuksista eivätkä peitä asunnoista avautuvia näkymiä. Autokatosten tulee olla viherkattoisia ja sopia hyvin alueen rakennuskantaan.

Sairashuoneenkadun puolella korttelialue on ajoliittymää lukuun ottamatta rajattava katu vastaan autokatoksella, jonka katujulkisivu on umpinainen ja maalattua puuta, tai 1,6–1,9 m korkealla, alueen rakennuskantaan hyvin sopivalla lauta- tai pensasaidalla. Ajoliittymän kohdalla tulee olla riittävä näkemä Sairashuoneenkadulle. Rakennuslupa- vaiheessa ajoliittymän toteutus tulee hyväksyttäväksi Turun kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavassa yksikössä.

Puistokadun puolelle saa järjestää ajoneuvoliittymän ainoastaan pelastusajoneuvoille ja jätehuollolle. Liittymän kohdalla ajoliikennettä tulee rajoittaa rakenteellisesti esimerkiksi pollareilla, puomilla tai portilla siten, että jäteauto mahtuu pysähtymään tontin rajan ja ajoesteiden väliin. Pelastuslaitoksen tulee pystyä avaamaan ajoesteet helposti, esimerkiksi kolmioavaimella, jousikuormituksen avulla tai palokunnan putkilukossa olevalla avaimella.

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1 ap / 140 k-m² sekä lisäksi 1 vierasautopaikka / 10 asuntoa. Autopaikkavelvoite koskee uudisrakentamista. Olemassa olevalle rakennukselle on järjestettävä vähintään 52 autopaikkaa. Vähintään 10 % autopaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja vähintään 50 % autopaikoista osalta tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Sähköautopaikkojen lisääminen tulee huomioida myös sähkötilojen tilavarauksissa.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikkaa / 30 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa.

Rakentaminen on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista ja ettei se aiheuta vaaraa tai haittaa naapurikiinteistöille. Tason +5,8 alapuolelle rakennettavat rakennuksen osat on tehtävä vesitiiviiksi. Tämän tason alapuolelle ei saa tehdä kuivatusrakenteita, kuten salaojia, eikä sellaisia johtojen kaivu-uria, joiden kautta vesi kulkeutuu maaperässä. Rakennusten toteuttaminen ja kuivatus sekä täyttömaa-aineksen lisääminen tulee tehdä siten, että pohja-, orsi- ja pintavesien olosuhteet naapuritonteilla eivät muutu. Maanalaisia tiloja ei saa sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle.

Korttelialueen luoteisreuna merkitään istutettavaksi alueen osaksi (i-1). Sinne ei saa sijoittaa paksuja täyttöjä, uusia suuria lehtipuita tai syviä kaivantoja, jotta savikerrostumien olosuhteet eivät muuttuisi naapuritonteilla.

Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Uudisrakennuksen raitisilman sisäänotto tulee järjestää muualta kuin Puistokadun puolelta.

Tonttijakoa muutetaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä liittämällä osa Puistokadusta Rauhankatu 19–21:n kerrostalotonttiin.

5.2.3 Katu- ja liikennealueet

Osa Puistokadusta liitetään osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevaan tonttiin, jotta uuden kerrostalon katujulkisivu voidaan rakentaa samaan linjaan kuin naapurirakennusten julkisivut. Kerrostalotonttiin liitettävän katualueen pinta-ala on 180 m².

Ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit merkitään nykyisten liittymien kohdalle lukuun ottamatta Rauhankatu 19–21:n Puistokadun puoleista liittymää. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden parantamiseksi Rauhankatu 19–21:n pihalle ei saa ajaa Puistokadulta, paitsi jos on kyse pelastusajoneuvosta tai jätehuollon autosta.

Katualueiden kaavamerkintöihin ei tehdä muita oleellisia muutoksia lukuun ottamatta Puistokadun puurivien merkitsemistä kaavaan. Kaavamerkinnät päivitetään nykyisten käytäntöjen mukaisiksi.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.3.1 Suojelumerkinnät

Kaavanmuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä nimeltä Port Arthurin puutalokorttelit ja Mikaelinkirkko. Aluetta koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista.

Kaikki alueen rakennukset suojellaan lukuun ottamatta kerrostalon yksikerroksista myymäläsiipeä osoitteessa Rauhankatu 19–21. Sekä asuin- että aputilarakennukset merkitään kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa (sr-1, sr-2, sr-3 ja sr-4). Rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- ja toimenpidelupaa vaativista muutoksista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Osoitteissa Puistokatu 18 ja 20, Sairashuoneenkatu 17, 19 ja 26 ja Heikkilänkatu 11 asuinrakennusten ullakolle ja kellariin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksiin liittyviä tiloja rakentamismääräysten puitteissa. Kattoikkunoiden tulee olla lapeikkunoita, ja niiden rakentaminen ei saa aiheuttaa muutoksia kattomuotoon. Puistokatu 18:n kolmekerroksiseen kivitaloon saa rakentaa uusia kattoikkunoita vain pihan puolelle. Kivitalon sisätiloissa suojelu koskee porrashuonetta ja sen alkuperäistä kiinteää sisustusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä.

Puistokadun puurivit merkitään säilytettäväksi.

5.3.2 Hulevedet

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan määräyksiä huleveden eli sade- ja sulamisvesien viivyttämisestä. Niiden avulla pyritään pienentämään hulevesijohtojen ylikuormittumisriskiä.

Kaikilla tonteilla ne piha-alueen osat, joille ei toteuteta rakennuksia, tulee säilyttää vettä

läpäisevinä. Osoitteessa Rauhankatu 19–21 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia huiveja tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömä pinta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestäään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

5.3.3 Rakennusten ääneneristävyys

Liikennemelun vuoksi rakennusten ääneneristävyys tulee olla tavanomaista suurempi Puistokadun ja Tukholmankadun varrella. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan tulee olla Puistokadun varrella vähintään 38 dBA ja Tukholmankadun varrella vähintään 37 dBA. Määräys koskee suojeltuja rakennuksia vain, mikäli suojelevarvot eivät vaaranna.

5.3.4 Ratapihaan liittyvät määräykset

Kemikaaliratapihan läheisyyden vuoksi kaavassa on turvallisuus selvitysten perusteella tarpeellista esittää seuraavat uudisrakentamista koskevat määräykset onnettomuusvaaran takia: Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden tiiveyteen ja kestävyys tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmastointi, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen. Korttelialueen rakennusluvista on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

5.4 Nimistö

Kaavanmuutos ei edellytä muutoksia nimistöön.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

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

5.5.2 Luonnonympäristö

Rauhankatu 19–21:n naapurissa sijaitsevalla puutalotontilla on havaittu rakennusten painumista, joka johtuu savimaan kuivumisesta (Geo-Master Oy 2003, Sairashuoneenkatu 17 – Lausunto perusrakenteiden toimivuudesta). Kaavassa annetaan määräyksiä siitä, kuinka haitallista pohjaveden pinnan alenemista tulee ehkäistä uutta kerrostaloa toteuttaessa.

Kaavanmääräyksillä edistetään Port Arthurin alueelle tyypillisen kasvillisuuden säilymistä. Palokujanteiden eli tonttien rajoilla olevien istutusalueiden tulee jatkossakin säilyä istutettuina siten, että niiden puu- ja pensaslajit ovat Port Arthurille ominaisia. Palokujanteilla kasvavat alueelle luonteenomaiset puut ja pensaat tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Myös muut pihapuut tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla, jotka ovat luonteenomaisia Port Arthurin alueelle.

Asukkaat ovat havainneet kaavanmuutosalueella lepakoita. Jos lepakot käyttävät lisääntymis- tai levähdyspaikkanaan jotain alueen rakennuksista, kaavanmuutos ei uhkaa tätä, koska kaikki nykyiset rakennukset suojellaan. Myös lepakoiden ruokailualueet pysyvät entisellään, koska alueen puusto ja muu luonnonympäristö säilyvät enimmäkseen nykyisen kaltaisina.

Kerrostalotontille osoitetaan viherkerroin. Viherkerroin ohjaa rakentamaan uuden kerrostalon ja sen piha-alueen siten, että edistetään luonnon monimuotoisuutta, ympäristön vehreyttä ja hulevesien hallintaa.

5.5.3 Maisema ja kaupunkikuva

Uusi kerrostalo vaikuttaa maisemaan suhteellisen vähän, koska se on alustavassa maankäyttösuunnitelmassa matalampi kuin Rauhankatu 19–21:n olemassa oleva kerrostalo ja Puistokadun toisella puolella olevat rakennukset. Kerrostalolla on kuitenkin vaikutusta lähiympäristön näkymiin. Niitä käsitellään kohdassa 5.5.4.

Kaavamääräyksillä edellytetään, että uusien rakennusten tulee sopia yhteen naapurirakennusten kanssa. Kattomuodon tulee olla harjakatto eli samanlainen kuin viereisten puutalotonttien rakennuksissa.

Puutalotonteille osoitetaan kaavamääräyksiä, jotka ohjaavat säilyttämään kaupunkikuvan Port Arthurin alueelle tyypillisenä. Kaikki kyseisten tonttien rakennukset suojellaan. Pihojen järjestelyissä tulee pyrkiä perinteisiin ratkaisuihin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueelle luonteenomaisen kasvillisuuden ja puuston säilyttämiseen.

5.5.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Uusi asuinkerrostalo tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää keskusta-alueen asuntotarjontaa Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 (Pöyry Finland Oy 2.4.2012) ja valmisteilla olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, teknisen huollon verkkoihin ja joukkoliikenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutoksella suojellaan suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset ja osoitetaan suojelumääräyksiä puutalopihapiireille. Lisäksi merkitään säilytettäväksi Puistokadun puurivit, jotka ovat Carl Ludvig Engelin vuonna 1828 laatiman asemakaavan mukaisia. Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelemaan uudisrakennus siten, että se sopii kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä. Myös osoitteisiin Puistokatu 20 ja Sairashuoneenkatu 19 mahdollisesti toteutettavan meluaidan tulee sopia hyvin Port Arthurin alueen kaupunkikuvaan.

Hulevedet

Kaavamääräyksissä edellytetään, että osoitteessa Rauhankatu 19–21 sijaitsevalle tontille tulee toteuttaa hulevettä viivytettäviä rakenteita ja että piha-alueiden tulee olla vettä läpäiseviä kaikilla tonteilla. Hulevesien hallintaa tukee myös kerrostalotontille osoitettava viherkerroin.

Viihtyisyys

Uusi kerrostalo on pyritty sijoittamaan siten, että se vaikuttaa mahdollisimman vähän naapuritonttien valoisuuteen ja naapuriasuntojen näkymiin. Lisärakentamisella on eniten vaikutusta niihin näkymiin, jotka avautuvat Rauhankatu 19–21:n olemassa olevasta kerrostalosta. Kerrostalon kaikkien asuntojen olohuoneet ja parvekkeet ovat kuitenkin Rauhankadun puolella, joten niiden valoisuuteen ja näköaloihin lisärakentaminen ei vaikuta. Uusi rakennus katkaisee osittain näkymän Puistokadulta Sairashuoneenkadulle ja siten vähentää katu- ja pihatilan avoimuutta hieman. Myös autokatokset vähentävät pihan avoimuutta.

Viihtyisyyttä tukee se, että kerrostalotontti tulee säilyttää vihreänä. Kolme tontilla kasvavaa jaloa lehtipuuta merkitään säästettäväksi. Myös muut kerrostalotontin pihapuut tulee joko säilyttää tai korvata uusilla puilla, jotka ovat luonteenomaisia Port Arthurin alueelle. Tontin reunoille tulee jättää istutusalueet sekä Rauhankadun että naapuritonttien puolelle.

Liikennemeluun ja muihin ympäristön häiriötekijöihin liittyviä vaikutuksia käsitellään kohdassa Ympäristön häiriötekijät (5.5.8).

Puistokatu 18:n savupiippu

Jos Puistokadun puoleinen uudisrakennus toteutetaan Schauman Arkkitehdit Oy:n maankäyttösuunnitelman (1.4.–26.6.2020) mukaisesti, joudutaan korottamaan viereisen, osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevan rakennuksen savupiippua. Piippua on korotettava, jotta uusi kerrostalo voitaisiin rakentaa välittömästi sen viereen naapurirakennusta korkeampana ja jotta savu ei kulkeutuisi uusiin asuntoihin. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia piipun korottamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista naapurirakennuksen omistajan eli Asunto Oy Aron kanssa. Asunto Oy Aro suhtautuu kriittisesti piipun korottamiseen ja toivoo, ettei asemakaava sitä edellyttäisi.

Maan painuminen

Osoitteessa Sairashuoneenkatu 17 on havaittu rakennusten painumista, joka johtuu savimaan kuivumisesta (Geo-Master Oy, 2003, Sairashuoneenkatu 17 – Lausunto perusrakenteiden toimivuudesta). Rakennukset painuvat mahdollisesti myös osoitteessa Puistokatu 18, mutta siellä niiden painumista ei ole mitattu. Rauhankatu 19–21:n uusi rakennus tulee toteuttaa siten, ettei sen rakentaminen aiheuta haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Uusi kerrostalo sijoitetaan suhteellisen etäälle maan varaan perustetuista puutaloista, joista lähin on noin 16,5 metrin päässä. Kaavamääräyksillä ehkäistään savimaan painumisen lisääntymistä muun muassa rajoittamalla kuivusrakenteiden syvyyttä sekä täyttöjen ja kaivantojen toteuttamista puutalotonttien lähelle. Lisäksi on syytä noudattaa Geo-Master Oy:n muistioissa ja lausunnossa annettuja ohjeita (2003, 2017, 2019) sekä seurata Sairashuoneenkatu 17:n ja Puistokatu 18:n rakennusten painumista sen varmistamiseksi, ettei painuminen lisääny.

Kuivumista voidaan pyrkiä vähentämään myös imeyttämällä maaperään hulevettä eli sade- ja sulamisvesiä. Vesi ei kuitenkaan imeydy saviseen maahan kovin tehokkaasti, joten ensi sijassa rakennusten painumista on ehkäistävä muilla keinoilla.

5.5.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Suunnittelualueen palvelu- tai työpaikkamäärä ei todennäköisesti muutu oleellisesti lisärakentamisen seurauksena. Kaavanmuutos kuitenkin mahdollistaa sen, että nykyistä suurempi osa

kerrostalotontin rakennusoikeudesta olisi liike- ja toimistotiloja. Puistokadun puoleisen uudisrakennuksen maantasokerroksessa tulee olla liike-, palvelu- tai toimistotilaksi soveltuva tila. Liike- ja toimistotilat ja työhuoneet mahdollistetaan myös puutaloteilla.

Jos uusi kerrostalo rakennetaan, alueelle tulee noin 42 uutta asukasta. Se on suhteellisen vähän verrattuna nykyiseen väkimäärään, sillä kaavanmuutosalueella on tällä hetkellä noin 460 asukasta (Turun kaupungin paikkatietojen mukaan, viitattu 21.8.2020) ja myös sen ympäristö on melko tiheästi rakennettu.

5.5.6 Liikenne

Uudet asukkaat lisäävät ajoliikennettä suunnittelualueen ympäristössä, mutta liikennemäärä kasvaa verrattain vähän. Puistokatu ja Tukholmankatu ovat jo valmiiksi vilkasliikenteisiä. Liikenteen lisääntyminen vaikuttaa todennäköisesti eniten Sairashuoneenkatuun, sillä kaavaehdotuksen mukaan asukkaat saavat ajaa osoitteeseen Rauhankatu 19–21 vain Sairashuoneenkadun kautta.

Kaavamääräyksillä edistetään kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta. Uuden kerrostalon tontille ei saa ajaa Puistokadulta moottoriajoneuvolla, lukuun ottamatta pelastusajoneuvoja ja jätehuoltoa, vaan liikennettä rajoitetaan esimerkiksi pollareilla, puomilla tai portilla. Pelastuslaitoksen on kuitenkin pystyttävä avaamaan ajoeste helposti. Sairashuoneenkadun puoleisen ajoliittymän kohdalla tulee olla riittävä näkemä kadulle, jotta autoilija näkee kävelijät ja pyöräilijät hyvissä ajoin. Puistokadun puolelle ei saa tehdä katualueelle ulottuvia rakenteita, jotka häiritsevät kävelyä, pyöräilyä tai muuta liikennettä, eivätkä sisäänkäyntiovet saa avautuessaan ulottua kadulle.

Kaavanmuutos vaikuttaa pelastusajoneuvojen toimintaan, koska säilytettäväksi osoitettava puurivi estää nostolava-ajoneuvon puomin käyttöä. Uutta kerrostaloa suunniteltaessa ei sen vuoksi voi olettaa, että asukkaat pelastettaisiin paloauton nostimella Puistokadun puolelta.

Kaavassa edellytetään, että kerrostalotontilla (Rauhankatu 19–21) on sallittava yhteisjärjestely Puistokatu 18:n pelastustien järjestämiseksi. Puistokatu 18:n ainoa pelastustie kulkee Rauhankatu 19–21:n kautta. Siksi on tärkeää, että pelastustietä voidaan käyttää sekä uutta kerrostaloa toteutettaessa että kerrostalon valmistuttua.

Kaavanmuutoksella tuetaan sähköistä liikennettä edellyttämällä sähköautojen latauspisteisiin varautumista ja niiden toteuttamista vähintään 10 %:iin uuden kerrostalon pysäköintipaikoista. Rauhankatu 19–21:n uudet autopaikat eivät välttämättä riitä kaikille uusille asukkaille, joten kaavanmuutos saattaa lisätä kadunvarsiautopaiikkojen tarvetta, joka on jo ennestään suuri.

5.5.7 Tekninen huolto

Uuden kerrostalon kohdalla on Turku Energia Sähköverkot Oy:n jakokaappi sekä maanalaisia pienjännitekaapeleita. Kaapelit ja jakokaappi on siirrettävä muualle ennen uuden kerrostalon rakentamista. Siirtotarpeesta on ilmoitettava hyvissä ajoin Turku Energia Sähköverkot Oy:lle.

Kerrostalon rakennuspaikalla olevat Telia Finland Oyj:n kaapelit on poistettu käytöstä. Lähellä rakennuspaikkaa on kuitenkin käytössä olevia Telia Finland Oyj:n kaapeleita Puistokadun puolella, noin 2 m etäisyydellä kerrostalon rakennusalasta. Jos rakentaminen edellyttää kaapeleiden siirtämistä tai suojaamista, siitä tulee ilmoittaa Telia Finland Oyj:lle hyvissä ajoin, vähintään 12 viikkoa ennen maarakennustöiden alkua.

Uuden kerrostalon sähkötiloja mitoitettaessa on huomioitava, että tulee varautua järjestämään sähköauton latauspiste 50 %:lle pysäköintipaikoista.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Uusi kerrostalo vähentää pihan meluisuutta osoitteissa Rahankatu 19–21 ja Puistokatu 18, sillä se suojaa pihoja Puistokadun liikennemelulta. Kaavassa mahdollistetaan 2,3 m korkean, melulta suojaavan aidan rakentaminen osoitteisiin Puistokatu 20 ja Sairashuoneenkatu 19, tonttien Tukholmankadun puoleiselle laidalle.

Asukkaiden viihtyisyyttä ja terveyttä turvataan määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä, raitisilman sisäänottosuunnasta sekä mahdollisesti pilaantuneen maaperän kunnostamisesta. Kaavassa osoitetaan myös määräyksiä, joiden tarkoituksena on varautua ratapihan kemikaalikuljetusten aiheuttamaan turvallisuusriskiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Sitä koskevista suunnitelmista tai muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista hyvissä ajoin.

Rauhankatu 19–21:n pihaa, uudisrakennusta ja autokatoksia rakennettaessa tulee noudattaa Geo-Master Oy:n muistioissa ja lausunnossa annettuja ohjeita (2003, 2017, 2019).

AL-1-korttelialueella eli osoitteessa Rauhankatu 19–21 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Jos Rauhankatu 19–21:n uudisrakennus toteutetaan Schauman Arkkitehdit Oy:n maankäyttösuunnitelman (1.4.–26.6.2020) mukaisesti, joudutaan korottamaan viereisen, osoitteessa Puistokatu 18 sijaitsevan rakennuksen savupiippua. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia piipun korottamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista naapurirakennuksen omistajan kanssa.

Osoitteeseen Puistokatu 18 pääsee paloautolla vain Rauhankatu 19–21:n pihalta. Tätä pelastustietä tulee voida käyttää myös uudisrakennusta toteutettaessa sekä sen valmistuttua. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma pelastustien turvaamisesta sekä vapaana pitämisestä rakentamisen aikana ja tästä suunnitelmasta on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Uutta kerrostaloa suunniteltaessa on huomioitava, että säilytettävä puurivi estää pelastuslaitoksen nostolava-auton toimintaa Puistokadun puolella.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Uutta kerrostaloa toteutettaessa ja sen valmistumisen jälkeen tulee seurata naapurirakennusten painumista sen varmistamiseksi, ettei painuminen lisäänty uudisrakentamisen takia. Orsi- ja pohjaveden pintaa tulee tarkkailla naapuritonteilla. Geo-Master Oy:n lausuman (2019) mukaan orsi- ja pohjaveden havainnointi tulee aloittaa vähintään vuosi ennen Rauhankatu 19–21:n pohjarakennustöiden aloittamista.

Turussa 24. päivänä elokuuta 2020
Muutettu 5.11.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen