

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä huhtikuuta 2006 päivättyä ja 30.10.2006 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. ”*Betaniakoti*” (31/2005)

## 1

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	003 III	III
Kortteli:	5	5
Tontti:	5	5
Katu:	Itäinen Pitkätatu (osa)	Österlånggatan (del)

#### 1.1

##### Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 31/2005.

Diarionumero: 8534-2005.

Kaavan nimi: Betaniakoti.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta ja vireillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 26.8.2005, kuulutettu lehdissä 3.9.2005 sekä tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2006.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

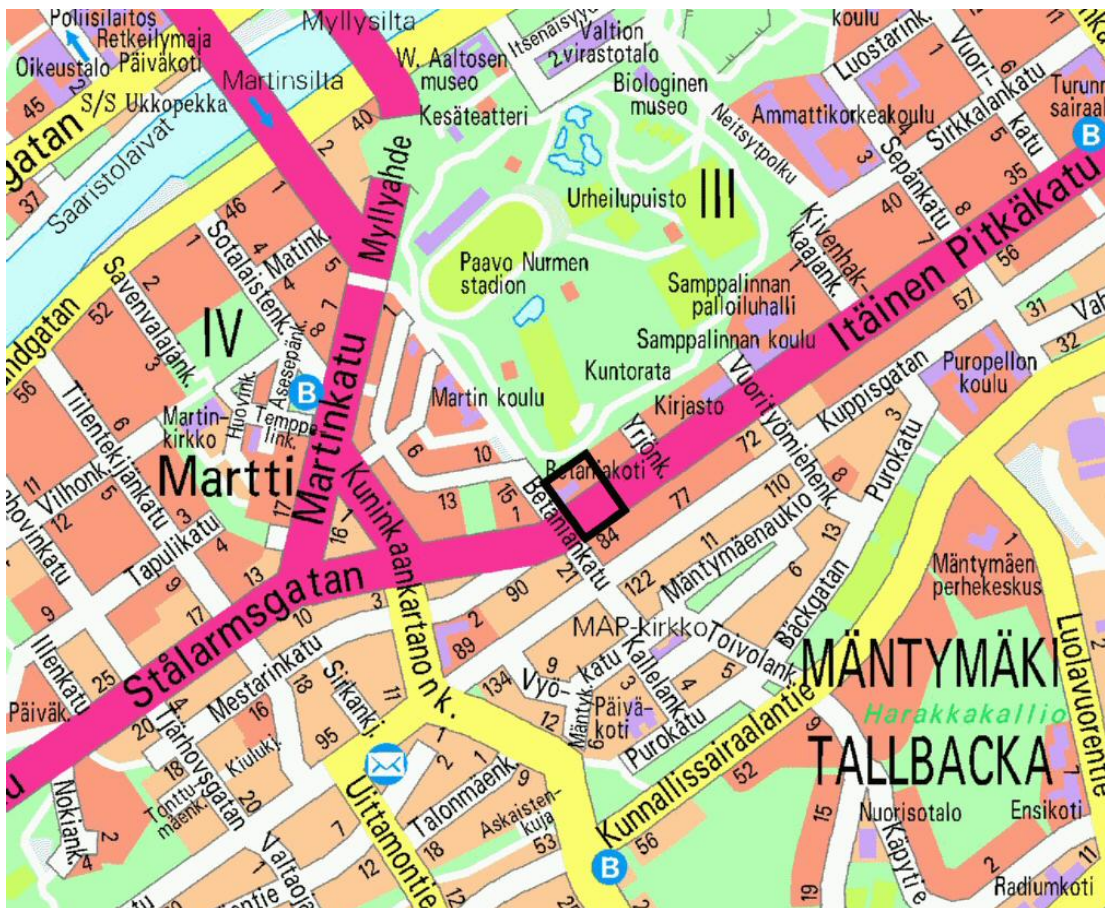
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kyllö ([katja.tyni-kyllio@turku.fi](mailto:katja.tyni-kyllio@turku.fi)).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 28.2.2006.

#### 1.2

##### Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin keskustassa III kaupunginosan korttelin 5 tontille 5 ja liittyvälle Itäisen Pitkätadun katualueelle. Tontin 5 katuosoitteet ovat Itäinen Pitkätatu 53 ja Betaniankatu 12.



### 1.3

#### Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutoksen tavoitteena on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi merkityn tontin 5 käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi siten, että olemassa olevien rakennusten ullakkokerrokset voidaan ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

### 1.4

#### Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 19.4.2006, muutettu 30.10.2006.  
Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.
2. Tilastolomake 19.4.2006, muutettu 30.10.2006.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2005.

## 2

### TIIVISTELMÄ

#### 2.1

##### Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutosanomus 2.6.2005.

Aloituskokous viranomaisille 25.8.2005.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 26.8.2005, kuulutus lehdissä 3.9.2005 sekä tiedottaminen kaavoituskatsauksessa 2006 (ilm. 27.3.2006).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 28.2.2006 luonnoksen (pvm. 12.1.2006).

Asemakaavakarttaehdotus 19.4.2006.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot huhti-kesäkuussa 2006.

## 2.2

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi, missä kuusikerroksisen rakennuksen rakennuslalle tontin takaosaan on sallittu vanhusten asuntolan rakentaminen. Asemakaavanmuutoksella korttelialue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Itäisen Pitkätien ja Betaniantien kulmassa, tällä hetkellä rakennusalan ulkopuolella sijaitseva 1906-08 rakennettu kaksikerroksinen päiväkotirakennus sekä rakennuksen molemmiin puoliin sijaitsevat luonnonkivillä verhotut kivimuurit suojellaan. Kaksikerroksiseen rakennukseen saa sijoittaa edelleen asuin-, liike- ja toimistotilojen lisäksi päiväkodin. Suojellun rakennuksen ja kuusikerroksisen kerrostalon ullakoille sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen. Rakennusoikeus kasvaa suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Tontille osoitetaan maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autopaikkoja kahteen kerrokseen siten, että kansitaso toimii leikki- ja oleskelualueena.

## 2.3

### Asemakaavan toteuttaminen

Kiinteistönomistaja vastaa kaavan toteutumisesta tontilla 5.

## 3

### LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1

##### Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1

##### Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen pinta-ala on 0.483 ha. Alue sijaitsee itäisen keskustan ruutu-kaava-alueella Urheilupuiston eteläreunalla. Kuusikerroksisessa 1959 valmistuneessa tiiliverhotussa kerrostalossa toimii vanhusten palvelutalo Betaniakoti ja 1908 valmistuneessa kaksikerroksisessa kivi-/ puurakennuksessa päiväkotinä.



Päiväkodin vieressä puustoisella rinteellä Itäisen Pitkäkadun reunalla sijaitsee Betanian kirkon muistomerkki.



Lähiympäristön rakennuskanta muodostuu pääasiassa 5-7 –kerroksisista asuinkerrostaloista. Vanhin kerrostalo Betaniankadun varrella kaavanmuutosalueella vastapäätä on rakennettu 1946. Itäisen Pitkäkadun reunalla kerrostalot on rakennettu pääasiassa 1960-luvun lopulla ja 1970-luvulla. Kuudelle tontille sijoittuva, 1900-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä rakennettu I-II –kerroksisten kivi-puutalojen rakennusryhmä on säilynyt Itäisen Pitkäkadun ja Betaniankadun risteyksen toisella puolella. 1900-luvun alkupuoliskon aikana rakennettujen rakennusten kivijaloissa toimii jonkin verran liiketiloja.



moderniin Itäisen Pitkäkadun rakennuskantaan, kaksikerroksinen kivi-puurakennus kivi-puutalojen rakennusryhmään Itäisen Pitkäkadun ja Betaniankadun risteyksen toisella puolella. Oman ympäristöstä poikkeavan leimansa Betaniakodin tontille tuo puustoinen kukkula.

### *Rakennettu kulttuuriympäristö*

Turun kaupunkilähetys sai 1905 kaupungilta hallintaansa rakentamattoman tontin Itäisen Pitkäkadun ja Betaniankadun kulmauksesta perustettavaa työkeskusta varten. Kaksikerroksinen tiili- ja hirsirunkoinen rakennus rakennettiin 1906-08 osaksi Turun Kaupunkilähetys ry:n työkeskusta arkkitehti Alex. Nyströmin suunnitelmien mukaan. Rakennukseen sijoitettiin lastenseimi.

Päiväkodin viereiselle puustoiselle rinteelle Itäisen Pitkäkadun reunalle valmistui vuonna 1908 jugendtyylinen 700-paikkainen Betanian kirkko. Kirkko vaurioitui niin pahoin talvisodan pommituksissa, että se jouduttiin purkamaan syksyllä 1940. Tällä hetkellä kirkosta on jäljellä enää vain portaikon jyrävä nupukivistä muurattu julkisivu. Betanian kirkon muistomerkki paljastettiin Itäisen Pitkäkadun reunalla 10.11.2001. Muistomerkki liittyi Turun Martinseurakunnan 70-vuotisjuhliin. Betanian kirkko oli ollut vuokrattuna 10 vuotta ko. seurakunnalle.

Kuusikerroksinen betoni- ja tiilirunkoinen vanhusten palvelutalo Betania rakennettiin 1958-59 arkkitehtien Jonas Cedercreutzin ja Helge Railon suunnitelmien mukaan.

Rakennukset edustavat Itäisen Pitkäkadun maisemassa 1900-luvun historiallista kerrostuneisuutta. Niillä on kaupunkikuvallista arvoa, päiväkotirakennuksella lisäksi kulttuurihistoriallista arvoa.

### *Väestön rakenne, palvelut ja työpaikat*

Kaavanmuutosalueen rakennukset ovat edelleen alkuperäisessä käytössään. Vanhainkodissa on yhteensä 125 vanhuksille varattua asuntoa. Betaniakodin yhteydessä toimii myös 1999 avattu dementiayksikkö. Betaniakodin vakinaisen henkilöstön määrä on 42. Luku sisältää hoitohenkilöstön, keittiöhenkilökunnan ja kiinteistönhoidon. Päiväkotirakennuksessa toimii kaksi päiväkotia, joissa yhteensä 74 päiväkotipaikkaa ja henkilökuntaa 18 henkilöä.

Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Lähimmät päivittäistavaramyymälät sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä. Tärkeimmät julkiset palvelut (suomenkielinen päiväkotia kaavanmuutosalueella sijaitsevien ruotsinkielisten lisäksi, ala-asteen koulu, yläasteen koulu, lukio, nuorisotilat, terveysasema ja kirjasto) sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaavanmuutosalueelta. Itäistä Pitkäkätua pitkin kulkee linja-autoreittejä.

### *Virkistys*

Kaavanmuutosalue sijaitsee Urheilupuiston vieressä. Urheilupuistossa on kuntorata, Paavo Nurmi –stadion sekä useita pallo- ja leikkikenttiä.

### *Liikenne*

Tontilla ei ole pysäköintipaikkoja. Tontti rajoittuu kaakkoisivultaan Itäiseen Pitkätuuhon, joka on yksi keskustan läpi kulkevista vilkasliikenteisistä pääkaduista. Itäisen Pitkätuuhon liikennemäärä on huhtikuussa 2001 suoritettujen laskennan mukaan 12 000 ajoneuvoa/vrk. Betaniantie Itäisen Pitkätuuhon luoteispuolella on kadun varren kiinteistöille vievä umpikatu.

### *Tekninen huolto*

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot kulkevat katualueiden alla.

### *Ympäristöhäiriöt*

Liikenne tuottaa melua Itäisellä Pitkätuuholla, mutta vanhat rakennukset on mahdollista korjata niin, että asumiselle asetetut ohjeavot alittuvat. Ilmanlaatu, typpidioksidi- ja hiukkaspitoisuudet, vaihtelevat alueella hyvästä tyydyttävään ja välttävään keskusta-alueelle ominaisella tavalla. Itäisen Pitkätuuhon liikenne ei aiheuttane tärinähaittoja kallioisen maaperän vuoksi.

#### 3.1.4

##### Maanomistus

Tontit 4 ja 5 rakennuksineen omistaa Turun Kaupunkilähetys ry.

### **3.2**

#### **Suunnittelutilanne**

#### 3.2.1

##### Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi, joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

#### 3.2.2

##### Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaava 2020:ssä suunnittelualue on osa kerrostalovaltaista asuntoaluetta, joka on varattu kerrostalovaltaisen asumisen lisäksi ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys- ja palvelujen käyttöön.

#### 3.2.3

##### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 4.2.1967) tontti 5 on määriteltävä yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka on määräyksissä tarkennettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kuusikerroksisen rakennuksen rakennusala on merkitty tontin

takaosaan 1959 valmistuneen kerrostalon kohdalle ja rakennusalalle on sallittu kerrosalaltaan 4450 kerrosneliömetrin kokoisen vanhusten asuntolan rakentaminen. Asemakaavassa ei ole rakennus-alaa eikä rakennusoikeutta kaksikerroksiselle rakennukselle. Tontti 4 sijaitsee katualueella.

### 3.2.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv 4.3.2002)

### 3.2.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisteriin tontti 5 (3378 m<sup>2</sup>) on merkitty 22.1.1988. Tontti 4 (183 m<sup>2</sup>) ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.

### 3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

### 3.2.7

Melutarkastelu

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja kaavaehdotuksen mukaisella maankäytöllä ja arvioidulla liikennemäärällä vuonna 2025 sekä selvittänyt meluntorjuntatoimenpiteet, joilla saavutetaan piha-alueilla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset keskiäänitasot.

Laskentojen mukaan ilman meluestettä Itäisen Pitkädäädun reunan tuntumassa piha-alueiden keskiäänitaso ylittää jo nykyisillä liikennemäärillä valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot. Melutarkastelun tulos kaavaehdotuksen mukaisilla rakennusaloilla ja pihatasoilla on esitetty kohdassa 5.4 *Kaavan vaikutukset*.

## 4

### ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.1

##### Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutoshanke perustuu kiinteistönomistajan Turun Kaupunkilähetys ry:n kaavanmuutoshakemukseen. Tontti 5 halutaan muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi teholluvulla, joka vastaa tontin nykyistä rakennuskantaa siten, että ullakkokerrokset otetaan asuinkäyttöön ¾ -osalla kerrosta. Nykyisen vaatimustason täyttävän vanhusten palveluasumisen tuottaminen ei ole hakijan mukaan kannattavaa Betaniakodissa vaikka rakennuksessa tehtäisiin peruskorjaus. Peruskorjaus edellyttäisi rakennuksen täydellisen saneeraus- sen, tilojen ja tilajaon nykyaikaistamisen ja toimintamallin muuttamisen. Peruskorjauksella asuntojen määrä vähenisi 125:stä 50-60 asuntoon. Tontille toivottiin tilaa kaksitasoiselle autopaikoitukselle.



## 4.2

### Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1

##### Osalliset

- Suunnittelualueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajat, vuokraajat ja käyttäjät
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, aluekumppanuuden tuki
- Viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Vesilaitos, Turun maakuntamuseo, Turku Energia, Sosiaalikeskus, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto.

#### 4.2.2

##### Vireille tulo

Kaavanmuutoshankkeen aloituskokous viranomaisille järjestettiin 25.8.2005. Muille osallisille ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse 26.8.2005. Kirjeessä isännöitsijöiden on edellytetty ilmoittavan asemakaavanmuutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Liitteenä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Lisäksi vireille tulosta kuulutettiin lehdissä 3.9.2005 ja tiedotettiin kaavoituskatsauksessa 2006 (ilm. 27.3.2006).

#### 4.2.3

##### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset tontin uusista käyttösuunnitelmista, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Alustavassa vaiheessa kaavahankkeesta ovat esittäneet kirjalliset mielipiteensä Asunto Oy Martinlinna, Martinrantaseura ry sekä kaavanmuutosalueella toimivat päiväkodit Villa Solaris ja Folkhälsan.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta arvioi alustavia tontin käyttösuunnitelmia ja Betaniakodin muutossuunnitelmia kokouksessaan 20.9.2005.

Turun kaupunkilähetys ry. jätti lisäselvityksen vanhustentalon käytettävyydestä alkuperäiseen käyttötarkoitukseen lautakunnan luonnoskäsittelyä 28.2.2006 varten.

Turkuseura ry jätti mielipiteensä 24.3.2006 luonnoksen hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta-toimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Turun maakuntamuseolta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Koko kaavaprosessin ajan asemakaavatoimisto on käynyt kaavanmuutoksen hakijan asiamiehen kanssa keskustelua tontin koillisrajalla sijaitsevien puiden säilyttämisestä. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuskäsittelyssä esitellään asiamiehen teettämät havainnekuvat vaihtoehtoisesta kaavaratkaisusta, jossa maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala ulottuu koko pihan alueelle ja olemassa olevia puita ei säilytetä. Havainnekuvia ja vaihtoehtoa muutaman kaupunkikuvallisesti tärkeän puun säilyttämisestä verrataan kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin.

## 4.3

### Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1

##### Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Koska kaavanmuutosalueelle on tarkoitus sijoittaa asumista ja sallia edelleen päiväkotitoiminnan jatkuminen, tulee suunnittelussa ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteet turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomisesta. Edellä mainitut seikat täytyy sovittaa kaupunkikuvallisiin ja kulttuurihistoriallisiin lähtökohtiin ja tavoitteisiin.

#### 4.3.2

##### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

###### *Asemakaavatoimiston tavoitteet*

Alustavana tavoitteena prosessin alkuvaiheessa oli säilyttää vanhan kaupunkirakenteen mukainen ja päiväkotirakennuksen historiaan liittyvä kallioinen Itäisen Pitkädun reuna kaupunkikuvassa. Tavoitteesta luopumisen syy on esitetty kohdassa 4.4. *Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet*.

Myöhemmin kaupunkikuvallisina tavoitteina oli säilyttää olemassa olevia merkittävimpiä puita ja sovittaa autopaikat tontille siten, että ne eivät valtaa koko rakentamiselta vapaaksi jäävää tonttialuetta oleskelualueiden kustannuksella. Oleskelualueiden melusuojaukseen ja Itäisen Pitkädun reunan alueen rakentamistaan kiinnitettiin erityistä huomiota.

###### *Turun Kaupunkilähetys ry:n tavoitteet*

Katualueella sijaitseva tontti 4 haluttiin liitettäväksi takaisin tonttiin 5.

### *Kaavanmuutoksen hakijan asiamiehen tavoitteet*

Olemassa olevia puita tontin koillisrajalla ei haluttu säilyttävän vaan koko mäkialue haluttiin käyttää autopaikkojen rakentamiseen. Kaavanmuutoksen hakijan asiamies on teettänyt puiden kuntoarvion ja havainnekuvia Itäisen Pitkädun reuna-alueesta tilanteesta, jossa olemassa olevaa puustoa ei säily. Puiden kuntoarvio on esitetty kohdassa 3.1.2 *Luonnonympäristö*

### *Maakuntamuseon tavoitteet*

Maakuntamuseon mukaan päiväkotirakennuksen vesikattoon ei tule tehdä uusia aukotuksia. Ullakkotilan ottaminen asuinkäyttöön on mahdollista vain nykyisiä aukkoja käyttämällä. Rakennus on säilynyt tyyllisesti ehjänä eikä siinä ole 'näkyttömiä' pihajulkisivuja, jonne voisi ajatella uusia kattoikkunoita. Päiväkotirakennus on kirkkorakennuksen tuhoutumisen jälkeen ainoa tontin vanhaa rakennuskantaa edustava rakennus ja kertoo omalta osaltaan kaupunkilähetyksen toiminnasta.

Betaniakodin kohdalla mittasuhteet pitää säilyttää ennallaan ja rakennuksen tulee sopia murroskauden rakennuksena alueen yleisilmeeseen varhaisempien 1950-luvun kerrostalojen ja Itäisen Pitkädun 1960-luvulla rakennettujen kerrostalojen välissä.

### *Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

- alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta aiheutuvaa haittaa
- alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet ja-lankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.

## **4.4**

### **Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Vaihtoehtona ei ole pidetty voimassa olevaa asemakaavaa, joka mahdollistaa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan päiväkotirakennuksen purkamisen. Asemakaavanmuutoksella taataan kyseisen rakennuksen säilyminen.

Kallioista Itäisen Pitkädun reuna-aluetta ei voi säilyttää kaupunkikuvassa, koska katualueella sijaitsevaa tonttia 4 ei voida liittää takaisin osaksi tonttiin 5. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 17.9.2002 päättänyt Itäisen Pitkädun liikennesuunnitelmaa Betaniakadun ja Kaskenkadun välille hyväksyessään, että Itäisen Pitkädun liikennesuunnitelman jatkosuunnitelmissa otetaan huomioon kevyen liikenteen väylän järjestäminen. Pyörätien ja ajoradan lisäkaistojen mahdollinen rakentaminen edellyttää katualueen säilyttämistä asemakaavassa nykyisen laajuisena.

Autosuojarakennusta lähelle Itäisen Pitkädun reunaa rakennettaessa jäljelle jäävää kalliota ei liene realistista säilyttää, koska katualueella sen säilyttäminen vaatii autosuojaa rakennettaessa lujituksia ja myöhemmin kaupungilta kallista tarkkuuslouhintaa autosuojan rakenteiden vaurioittamisen

välttämiseksi. Kallion reunalla kasvuolosuhteet ovat kuivat ja reuna-alue sisältääkin enimmäkseen pieniä puita.

Tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asuminen edellyttää sekä autopaikkojen että leikki- ja oleskelutilojen sijoittamista tontille. Ainoa paikka sijoittaa autopaikkoja on kukkulan alue päiväkotirakennuksen vieressä. Sijoittamalla leikki- ja oleskelualue autopaikkojen päälle nykyisen oleskelupiha tasolle ratkaistaan piha viihtyisyyden kannalta parhaimmalla tavalla liikennemelun edellyttämät meluesteet. Katutasossa meluesteen korkeus olisi noin 2.7 metriä, kun kerrosta korkeammalla normaalin korkuinen kaide täyttää meluesteen vaatimukset.

Kaupunkikuvallisesti merkittävät suuret seitsemän puuta sijaitsevat tontin 6 puoleisella reunalla. Ratkaisu kolmen lähimpänä Itäistä Pitkädutua sijaitsevan suuren vaahteran säilyttämisestä tehdään ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuskäsittelyssä.

### **Mielipiteet:**

Aloituskokouksessa useat mielipiteet vaativat puustoisien mäen säilyttämistä Itäisen Pitkädutun karussa kaupunkikuvassa ja autojen sijoittamista luolaan.

**Varsinais-Suomen pelastuslaitos** ilmoitti kirjallisesti osallistumatta aloituskokoukseen, että pelastusteilte tulee varata riittävästi tilaa.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavaluonnos ei estä pelastustien toteutumista rakennusalojen väliin sijoittuvalla pihalla. Mikäli kuusikerroksiseen rakennukseen suunnitellaan ainoastaan Urheilupuiston suuntaan avautuvia asuntoja, tulee rakennukseen asentaa automaattinen sammutuslaitteisto, ellei pelastustietä esimerkiksi puistoalueen kautta rasitteella voi järjestää.

**Kaupunkikuvaneuvottelukunta** päätti lausunnossaan puoltaa alustavia tontin käyttösuunnitelmia ja Betaniakodin muutossuunnitelmia ehdolla, että Itäisen Pitkädutun varteen jätetään riittävä istutuskaisale. Kaivamatonta piha-alueetta tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon siirtämällä autopaikoitusrakennusta asuinrakennukseen päin. Betaniakodin muutossuunnitelmien ja ennen kaikkea ullakkorakentamisen hyväksyminen löi lukkoon rakennuksessa käytettävän kerrosalan.

**Asunto Oy Martinlinna** Stålarminkatu 1:stä toivoi vanhojen rakennusten säilyvän. Pyörätien rakentamista Itäiselle Pitkädutulle ei haluta estettävän mahdollisella tontin 4 liittämällä takaisin tonttiin 5, mitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty kaavanmuutoksen hakijan kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella.

**Päiväkodit Villa Solaris ja Folkhälsan** painottavat mielipiteissään, ettei heillä ole minkäänlaista tarkoitusta lopettaa toimintaansa kiinteistössä ja että haluavat ilmoittaa itsensä osallisiksi kaavanmuutosprosessiin. Päiväkodit olivat tulleet hankkeesta tietoisiksi vasta lehtiartikkelin johdosta 30.9.2005.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutos voidaan laatia siten, että myös päiväkotitoiminta asemakaavan puolesta voi jatkaa. Asemakaavatoimisto edellyttää vireilletuloilmoituksen yhteydessä kirjeessä, että kiinteistönomistaja ilmoittaa vireilletulosta vuokralaisille ja käyttäjille.

**Martinrantaseura ry.** haluaa, että vanhan Betaniakirkon rauniot säilytetään talvisodan pommitusten muistomerkkinä ja suojellaan. Kaksikerroksinen autokatos tuntuu mahdottomalta sovittaa tontille raunioita tuhoamatta. Kaava valmistelussa tulee huomioida mahdollisen pyörätien rakentaminen Itäiselle Pitkädulle kaavanmuutosalueen kohdalla. Kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen julkisivu Itäiselle Pitkädulle tulee säilyttää tai parantaa poistamalla nykyinen aita.

Asemakaavatoimisto:

Turun maakuntamuseo ei näe, että Betaniakirkon raunioita tulisi suojella maankäyttö- ja rakennuslain keinoin. Kirkon piirustuksista vuodelta 1906 ei ilmene, että kirkossa olisi ollut varsinaista kellarikerrosta. Piirustusten leikkauksissa näkyy vain paalut ja jokin pieni säilytyskellarin ovi. Mitään omaa kellaripiirustusta ei ole olemassa. Rauniot ovat lisäksi niin nuoria, ettei niitä voida pitää muinaismuistolain piiriin kuuluvina. Päiväkodin molemmin puolin sijaitsevat luonnonkivillä verhotut kivimuurit kyllä edellytetään säilymään asemakaavassa. Kivimuurit ovat toimineet tukimuurina kirkonmäen ja lastenseimen pihan välissä.

**Turkuseura ry** toivoo kirkon portaikon ja raunioiden säilyttämistä. Turkuseura korostaa, etteivät rauniot ole minkään tarpeellisen toiminnan esteenä. Seura hämmästelee suojaamattomuuteen liittyviä perusteluita. Rakennuksen ikä ei ole ainoa suojeluperuste ja on myös muita suojeluperusteita kuin muinaismuistolain esille tuomat. Perustelu kellarikerroksen puuttumattomuudesta ei tuo lisäperusteluita kukkulan tuhoamisen puolesta.

Myös katualueen levittämisperusteet tuntuvat Turkuseuran mukaan oudoilta ottaen huomioon Itäisen Pitkädun läpikulkuliikenteen vähentämiseen tähtäävät toimenpiteet kuten ajoyhteyksiä kaventavat pysäköintijärjestelyt. Mieli-piteen mukaan levittämisperuste kumoutuu viimeistään toteamukseen *luonnonkivillä verhotut kivimuurit edellytetään säilymään asemakaavassa.*

Asemakaavatoimisto:

Raunioiden säilyttäminen, ks. vastine edelliseen mielipiteeseen. Katualue säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Vaikka pyörätie ja ajoradan lisäkaistat mahdollisesti rakennetaan katualueella, tontilla sijaitsevat luonnonkivillä verhotut kivimuurit säilyvät.

### Lausunnot:

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta-toimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Turun maakuntamuseolta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Rakennusvalvontatoimistolla, Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella, Turku Energialla ja Vesilaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

**Maakuntamuseon** mukaan ullakkotilan ottaminen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön on mahdollista vain nykyisiä valoaukkoja käyttämällä, koska päiväkotitoimitus on säilynyt tyyllisesti ehjänä. Maakuntamuseo ehdottaa, että päiväkotirakennusta koskevaa sr-1 –määräystä ullakkorakentamisen osalta tarkennettaisiin seuraavasti: ” Ullakolle saa rakentaa *ilman julkisivumuutoksia* pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.”

Asemakaavatoimisto:

Määräystä tarkennetaan ehdotetulla tavalla.

**Kiinteistölaitoksen** mukaan kaupungin ja maanomistajan välille ei tule maankäyttösopimuksen tekotarvetta.

**Ympäristökeskuksen** mukaan korttelin puistomainen osa on kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Säilytettäväksi osoitettu puurivi sekä maanalaisen pysäköinnin toteuttamista koskevat määräykset ovat kaupunkikuvan vaalimisen kannalta oikea ratkaisu.

## 4.5

### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 28.2.2006 luonnoksen (pvm. 12.1.2006) laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi siten, että ehdotusta laadittaessa varmistetaan riittävän olemassa olevan puuston säilyttäminen ja uusien puiden istuttaminen. Lisäksi lautakunta päätti, että autopaikkavaatimukseksi tulee ehdotusvaiheessa osoittaa 1 autopaikka/100 asuinneliömetri ja että tontin käyttötarkoitukseen lisätään mahdollisuus palveluasumiseen.

Asemakaavatoimisto:

Vaihtoehdossa A kaupunkikuvallisesti merkittävät, tontin 6 puoleisella reunalla lähimpänä Itäistä Pitkätietä sijaitsevat suuret puut edellytetään säilyttävän. Säilytettäviä puuta edellytetään lisäksi täydennettävän puuistutuksin. Pihakannen päälle Itäisen Pitkätien reunalle määrätään istutettavaksi pensaita tai lehtipuita. Kaavanmuutoksen hakijan asiamiehen toiveiden mukaisessa vaihtoehdossa B olemassa olevia puuta ei edellytetä säilytettävän, mutta kannen päälle Itäisen Pitkätien reunalle edellytetään istutettavan lehtipuurivi.

Autopaikkoja edellytetään osoitettavan 1 autopaikka 150 kerrosneliometriä kohden mikä vastaa kohteessa lautakunnan määräämää mitoitusperustetta 1 autopaikka 100 asuinneliometriä kohden.

Tontin käyttötarkoitus *AL* mahdollistaa asumisen. Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää.

## 5

### ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1

##### Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0.483 ha, josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 0.338 ha ja katualuetta 0.145 ha.

Kokonaisrakennusoikeutta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle osoitetaan n. 6360 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua n.  $e = 1.88$ . Kuusikerroksisen rakennuksen rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta 5170 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavassa rakennuksessa on kerrosalaa arvioidusti n. 1150 k-m<sup>2</sup> yli 1,6 metriä korkeat ullakkotilat mukaan lukien. Rakennusten ullakoille saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa maanalaisen auton säilytyspaikan kahteen kerrokseen. Auton säilytyspaikan kansitason päälle saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen yhteistiloja varten enintään 40 k-m<sup>2</sup> asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä.

Suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa n. 1910 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.2

##### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ympäristön laatua koskeva keskeinen tavoite on säilyttää olemassa olevien rakennusten ajallinen kerroksellisuus kaupunkikuvassa ja sovittaa autopaikkoja sekä leikki- ja oleskelualueet tontille viherrakentaminen ja katumiljöön viimeistely huomioiden.

*Sr-I* –merkinnällä suojeltavan päiväkotirakennuksen korjaus- tai muutostyöt eivät saa tarvella julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ja Itäisen Pitkätien väliin ei saa sijoittaa meluestettä. Mikäli rakennuksen ja kadun välinen alue halutaan aidata, se tulee tehdä teräsaidalla, jonka tulee olla läpinäkyvyydeltään vähintään 80 %.

Betaniakodin korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Korttelialueella on varattava leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa aluetta asuinhuoneistoille vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta ja päiväkodille leikki- ja oleskelutilaa 6 m<sup>2</sup> yhtä hoitopaikkaa kohden. Rakennusten väliselle piha-alueelle ei sallita varattavan autopaikkoja. Liittymäkielto Itäisen Pitkäkadun puolella estää autopaikkojen sijoittamisen kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen ja Itäisen Pitkäkadun väliselle alueelle. Polkupyörien pysäköintijärjestely on hoidettava niin, ettei niistä aiheudu sisääntulojen läheisyyteen liikkumisesteitä.

Maanalaisen auton säilytyspaikan kansitason päälle rakennettavalle leikki- ja oleskelualueelle on laadittava pihasuunnitelma, josta ilmenevät istutukset, kalusteet, pintamateriaalit ja talousrakennukselle varattu paikka. Kaikkien autosuojatiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maanalaisen auton säilytyspaikan maanpäällisen osan kadunpuoleisen julkisivun tulee olla luonnonkiviladellmaa muistuttaen edeltävää kaupunkikuvallista tilannetta. Ratkaisu kaupunkikuvallisesti merkittävien, tontin koillisreunalla sijaitsevien suurten vaahteroiden säilyttämisestä tehdään ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuskäsittelyssä. Valittavasta vaihtoehdosta riippuen kansitasolle Itäisen Pitkäkadun reunalle edellytetään istutettavan pensaita tai lehtipuita tai pelkästään lehtipuurivi mikäli vanhoja vaahteroita ei säilytetä.

Rakennuksille asetetaan rakenteelliset ääneneristysvaatimukset ja rakennuslupavaiheessa edellytetään esitettävän molempiin rakennuksiin liittyvät oleskelualueet melutasolaskelmineen.

### 5.3

#### Aluevaraukset

##### AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue vanhusten asuntolaa varten.

Kaksikerroksinen vuonna 1908 rakennettu päiväkotirakennus suojellaan merkinnällä *sr-1 Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus*. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ullakolle saa rakentaa ilman julkisivumuutoksia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja niin paljon kuin nykyisen vaipan sisään mahtuu. Kantavat rakenteet ja alkuperäinen kiinteä sisustus pyritään korjaus- ja muutostöissä säilyttämään. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa Turun maakuntamuseota. Suojeltavan rakennuksen rakennusalalle saa sijoittaa jatkossakin lasten päiväkodin.

Päiväkotirakennuksen molemmiin puoliin sijaitsevat luonnonkivillä verhotut kivimuurit suojellaan merkinnällä *sr-3 Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa*.



Betaniakoti merkitään kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi sr-2, joka toivotaan säilytettävän. Rakennuksessa tai sen osassa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentamisen varalta rakennus- alalle merkitään kerrosluku VI ja rakennusoikeus 5170 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa nykyisen rakennuksen kerrosten ja ullakon rakentamisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Ullakolle pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen rakentamismahdollisuudesta mainitaan erikseen. Nykyisin rakennuksen kuudessa kerroksessa on pääkäyttötarkoituksenmukaisessa käytössä noin 4335 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja on rakennettava 1 kutakin 150 kerrosneliometriä kohden. Autopaikat sijoittuvat pääosin oleskelupihakannen alle, tarvittaessa kahteen kerrokseen sekä mahdollisesti kerrostalon maanalaisiin kerroksiin. Rakennusluvassa on autopaikkamäärä mitoitettava molempien rakennusten mukaan.

## 5.4

### Kaavan vaikutukset

#### *Väestön kehitys kaava-alueella*

Asuinkäytössä kaksikerroksiseen suojeltavaan rakennukseen mahtuu alustavien suunnitelmien mukaan 9 kpl 1-3 huoneen ja keittiön asuntoa noin 25 asukkaalle ja kerrostaloon 67 kpl 2-3 huoneen ja keittiön asuntoa noin 150 asukkaalle.

#### *Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat*

Kaava luo perustan olemassa olevien rakennusten hyödyntämiselle joko nykyisessä käytössä tai vaihtoehtoisesti tavanomaiseen asumiseen, liiketoimintaan tai toimistotiloina. Suunnittelualan palvelutarjonta ja työpaikkamäärä riippuu kiinteistöön sijoittuvista yrityksistä.

#### *Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö*

Puustoinen mäenreuna Itäisen Pitkädun varrelta poistuu ja korvautuu rakennetulla reunalla. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuskäsittelyn päätös viereiseen tonttiin liittyvän kallioreunan ja puiden säilyttämisestä tai säilyttämättä jättämisestä on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Säilytettäväksi vaihtoehdossa A osoitetut puut ovat kooltaan noin 12 metrisiä. Ei ole tiedossa kuinka suuriksi kallion päälle täydennysistutettavilla puilla on mahdollisuus kasvaa. Kannen päälle altaisiin istutettavat puut voivat kasvaa noin 6 metrin korkuisiksi.

Suunnittelutoimiston liikenne- ja katusuunnittelun mukaan myös puiden istuttaminen katualueelle ajoradan ja mahdollisen tulevan kevyen liikenteen väylän väliin voi olla mahdollista, koska vesi- ja viemäriinjat kulkevat katualan keskellä ja toisella puolella katualuetta.

Suojeltavat kaksikerroksinen päiväkotirakennus ja kirkosta muistuttavat luonnonkivimuurit säilyttävät edelleen kaupunkikuvallisen muiston tontin aiemmasta käytöstä ja vanhasta kaupunkirakenteesta. Päiväkotirakennuksen tyyliin liittyvä aikaperspektiivi tekee ymmärrettäväksi poikkeavuuden kerrostalojen keskellä. Suojeltavan päiväkotirakennuksen ja kadun väliin kiellellään sijoittamasta meluestettä edellyttävää oleskelupihaa kaupunkikuvallisista syistä. Meluste olisi katutasossa arvioidusti 2.7 metriä korkea. Alueen saa aidata ainoastaan läpinäkyvydeltään vähintään 80 % teräsaidalla.

#### *Asuminen*

Keskusta-asumisen laatuun on kiinnitetty erityistä huomiota ja laatua koskeviin tavoitteisiin tähtäävät asemakaavamääräykset on esitetty kappaleessa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.*

#### *Virkistys*

Suunnittelualue sijaitsee aivan Urheilupuiston kyljessä. Asukkaiden ja päiväkotilasten käytettävissä on Urheilupuistossa liikuntapaikkojen lisäksi aidattuja leikkipaikkoja.

#### *Liikennejärjestelyt*

Liikenneturvallisuuksista auton säilytyspaikalle ei saa järjestää ajoneuvoliitintymää Itäisen Pitkätien puolelta. Rakennusten välinen sisäpiha toimii jatkossa siten autojen läpikulkupihana. Asemakaavan mitoitusvaatimuksella 1 autopaikka/ 150 kerrosneliometriä mahtuu kutakuinkin kaikki vaaditut autopaikat maanalaiseen autosuojarakennukseen ja kerrostalon maanalaisiin kerroksiin, tarvittaessa kahteen kerrokseen luiskien avulla. Autohissiä käyttäen autopaikkoja mahtuu yleensä käytettyjen mitoitusperusteiden (1 autopaikka/ 100 kerrosneliometriä) mukainen määrä. Kadunvarsipysäköintipaikkoja löytyy Itäisen Pitkätien ja Kupittaankadun varsilta.

#### *Tekninen huolto*

Muiden yhdyskuntateknisen huollon verkostojen riittävyys ja lisärakennustarve selvitetään erikseen.

#### *Luonnonympäristö*

Pintavesiolosuhteet muuttuvat kun tontilla louhitaan. Asemakaavassa edellytetään naapurin puolella olevien puiden kasvuedellytysten varmistamista. Mikäli olemassa olevia puita pyritään säilyttämään ja mikäli ne säilytyspyrkimyksistä huolimatta kuolevat, paikalle edellytetään istutettavaksi uusia puita. Jalopuut kestävät vieressä kaivamista paremmin kuin kotimaiset puulajit.

*Ympäristön häiriötekijät*

Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimisto on arvioinut kaava-alueen melutasoja kaavaehdotuksen toteutumisen mukaisessa tilanteessa vuonna 2025, jolloin Itäisen Pitkädun liikennemääräksi on arvioitu 16 800 ajoneuvoa /vrk. Melutarkastelun mukaan rakennuksille tulee asuin- ja päiväkotikäytössä rakenteelliset ääneneristysvaatimukset liikennemelua vastaan. Oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla Itäisen Pitkädun puolella ekvivalentti melutaso ylittää päiväaikaan 55 dBA ja ne tulee suojata riittävän korkealla meluesteellä. Katutasossa meluesteen korkeudeksi tulisi arvioidusti 2.7 metriä, autosuojarakennuksen kannen päällä meluesteen korkeus vastaa suurin piirtein tavanomaista kaiteen korkeutta.

*Talous*

Kiinteistönomistajalle on taloudellisesti tarkoituksenmukaisempaa keskittää toimintansa Iso-Heikkilän kaupunginosassa sijaitsevaan Iso-Heikin palvelutaloon, joka on valmistunut vuonna 2003.

**6****ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kiinteistönomistaja vastaa kaavan toteutumisesta tontilla 5.

Turussa 19. päivänä huhtikuuta 2006  
Muutettu 30.10.2006

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

**LIITTEET**

1. Asemakaavakartta 19.4.2006, muutettu 30.10.2006.
2. Tilastolomake 19.4.2006, muutettu 30.10.2006.
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.8.2005.