



” E E R I K I N K A T U 3 1 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 15/2010
Diarionumero 15782-2009

SELOSTUS
15.5.2012
muutettu 22.8.2012

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä toukokuuta 2012 päivättyä ja 22.8.2012 muutettua asemakaavakarttaa **"Eerikinkatu 31" (15/2010)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	14	14
Tontti:	7	7
Kadut:	Eerikinkatu (osa) Ursininkatu (osa)	Eriksgatan (del) Ursinsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	14 (osa)	14 (del)
Kadut:	Eerikinkatu (osa) Ursininkatu (osa)	Eriksgatan (del) Ursinsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos VII-14.-11 ja 12

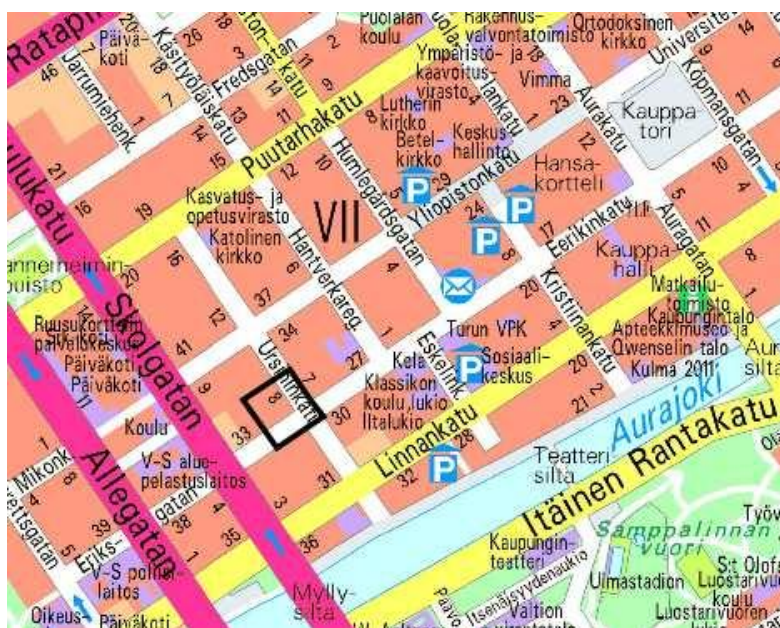
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa:

Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Turun keskustassa n. 700 m Kauppatorilta lounaaseen.



1.3 Kaavan tarkoitus

Tiivistetään kaupunkirakennetta mahdollistamalla tontin 7 täydennysrakentaminen korvaamalla Ursininkadun puolella olevat 1-kerroksiset rakennukset 8-kerroksisella asuin-, liike- ja toimistorakentamisella. Samalla ajanmukaistetaan tonttiin rajautuvien katualueiden kaavatilanne ja otetaan huomioon mm. niillä olevat kaupunkikuvallisesti tärkeät puuistutukset.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.5.2012, muut. 22.8.2012
2. Tilastolomake 15.5.2012, muut. 22.8.2012
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.9.2011, muut. 27.9.2011

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue käsittää korttelin 14 tontin 7 sekä osia siihen rajautuvista Eerikin- ja Ursininkatujen katualueista. Kaava-alueen pinta-ala on 0,7123 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu Asunto Oy Eerikin- ja Ursininkadun aloitteeseen. Mm. kaavateknisistä syistä kaavanmuutosalueetta laajennettiin Eerikin- ja Ursininkadun katualueiden osille.

Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta ilmoitettiin 27.9.2011 lähetetyllä kirjeellä, lisäksi vireilläolosta tiedotettiin vuosien 2010 ja 2012 kaavoituskatsauksissa. Osallistuminen ja vuoro vaikutus järjestettiin liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan muutoshankkeesta jätettiin 7 kirjallista mielipidettä.

Asemakaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 2.5.2012. Luonnoksen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, josta pyydettiin lausunnot samanaikaisesti kun se pidettiin julkisesti nähtävillä. Ehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan puoltaman asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaava tulee noudatettavaksi, kun sen lainvoimaiseksi tulosta on kuulutettu.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Asemakaavanmuutoksella asunto- ja liikerakennusten korttelialue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Sen kadun puoleisille osille on merkitty rakennus- alat 8-kerroksisia rakennuksia varten. Korttelialueen keskiosaan on osoitettu piha-alue, jonka alle saa toteuttaa kaksi maanalaista kerrosta pysäköintiä varten. Lisäksi korttelialueella on aluevaraukset ajoluiskaa, pysäköimispaikkaa ja istutettavia alueenosia varten sekä merkinnät säilytettävistä/ istutettavista puista/ puuriveistä.

Eerikin- ja Ursininkatujen aluevaraukset säilyvät ennallaan, mutta katualueille on merkitty säilytettävät/istutettavat puut sekä liittymäkielto pienelle osalle Ursininkatua.

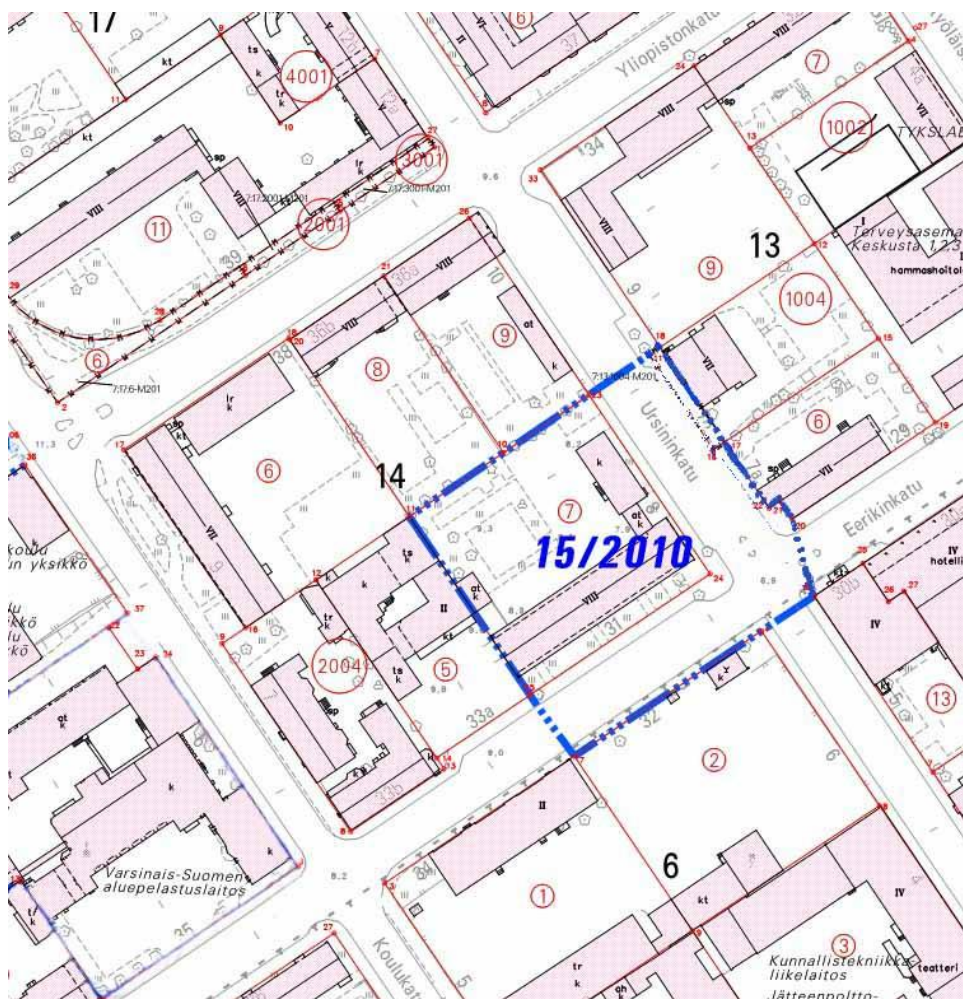
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen ja sen lähiympäristön yleiskuvaus

Suunnittelualueen 15/2010 tontille 7 on Eerikinkadun suuntaisesti v. 1963 valmistunut neliportainen 8-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa on tällä hetkellä n. 100 asuntoa ja muutama liikehuoneisto rakennuksen Ursininkadun puoleisessa päädyssä. Rakennuksessa on v. 2011 aloitettu talotekniikan saneeraus. Tontin Ursininkadun puoleisella sivulla on yksikerroksinen sivurakennus. Edellä mainitut kaksi rakennusta yhdistyvät autosuojarakennuksella. Tontilla oleva toinen autosuoja- / varastorakennus sijaitsee tontin länsirajalla.

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on istutettuja puita ja puurivejä. Katualueilla on betonilaatoitetut jalkakäytävät ja niiden ajoradat on asfaltoitu. Koulukatua lukuun ottamatta ajoratojen reunoilla on autopaikkoja kuten myös korttelin 14 tonttien piha-alueilla. Koulukadulle on korttelin 14 puoleisen jalkakäytävän ja ajoradan väliin asfaltoitu väylä polkupyöräilyä varten, jonka lisäksi tontin 6 kohdalla on nurmikko- ja pensasistutuksia.



Eerikin- ja Koulukadun kulmassa olevalla tontilla 2004 on kaksi 1800-luvun puolivälin jälkeä rakennettua puutaloa sekä talusrakennus. Tontilla 5 on alun perin makkaratehtaaksi 1920-luvulla rakennettu rakennus, johon on myöhemmin liitetty laajennusosia. Näillä kahdella tontilla on vireillä asemakaavan muuttaminen.

Korttelin 14 Yliopistonkatuun rajautuville kolmelle tontille 6, 8 ja 9 on 1960-luvulla rakennettu 7–8 -kerroksisia elementtikerrostaloja sekä yksikerroksisia autosuoja- ja liikerakennuksia.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot sijaitsevat korttelialuetta reunustavilla katualueilla.

Liikenne

Suunnittelualan ja lähiympäristön katualueilla on aluenopeusrajoitus 40 km/h paitsi Koulukadulla, jolla nopeusrajoitus on 50 km/h. Osa Turun paikallisliikenteen bussilinjoista kulkee Eerikin- ja Koulukadun kautta.

Turun päärautatieaseman ja suunnittelualan välinen etäisyys on n. 1 km. Linja-autoasemalle on matkaa n. 1,2 km.



SUUNNITTELUALUE JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖÄ POHJOISESTA v. 2011

© BLOM

Palvelut ja työpaikat

Suunnitteluanue sijaitsee kävelyetäisyydellä ydinkeskustan tarjoamista palveluista ja työpaikoista.

Postipiiriin mukaan suunnitteluanue kuuluu korttelin etäisyydellä Käsityöläiskadulla sijaitsevan Keskustan terveysaseman piiriin. Suunnitteluanueelta reilun korttelin etäisyydellä Puistokadun varrella on vanhusten palvelukeskus.

Suunnitteluanueen lähin päiväkotia ja 1.- 6. luokkien perusasteen koulu sijaitsevat Yliopistonkadun päässä Koulukadun varrella. Lähietäisyydellä Eskelin- ja Linnankadun kulmassa sijaitsevat myös 7.-9. luokkien koulu, lukio ja iltalukio.

Ympäristöhäiriöt ja ympäristönsuojelu

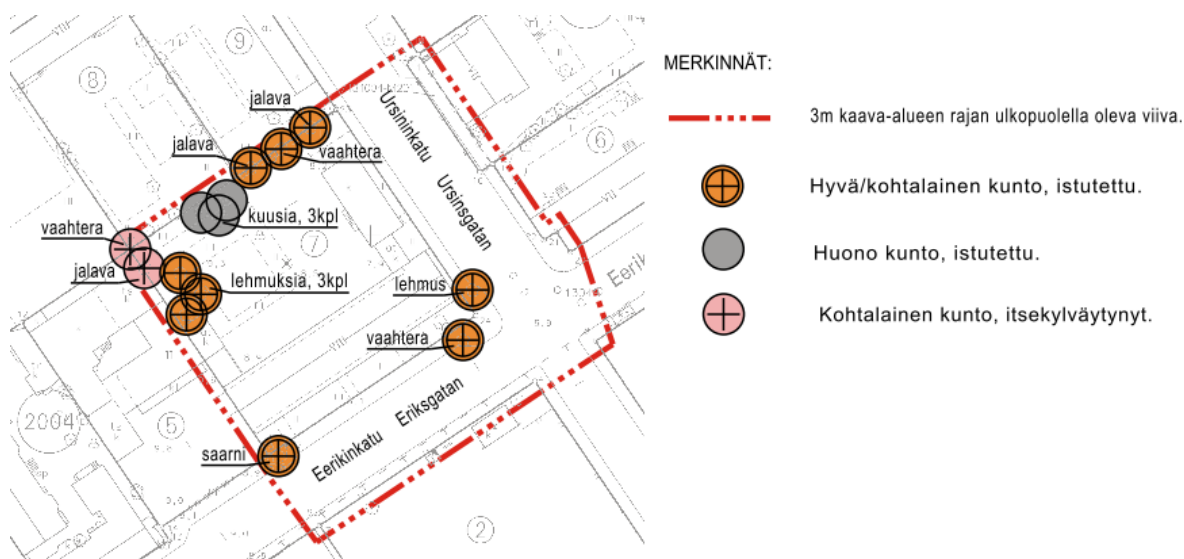
Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston mukaan esim. Eerikinkadun liikennetiheyden ennuste on 8000 ajoneuvoa/ vuorokausi. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuu melua ja ilman epäpuhtautta. Lisäksi hetkellisiä ja varsinkin yöaikaan häiritseviä melupiikkejä aiheuttavat läheiseltä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta lähtevät pelastusajoneuvojen hälytysäänet.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston tiedostojen perusteella suunnittelualueella ei ole mahdollisesti pilaantuneita maa-aineksia. Näin ollen erillisiä selvityksiä tai kaavamääräyksiä niiden vuoksi ei tarvita.

Luonnonympäristö

Varsinaista luonnonympäristöä suunnittelualueella ei ole, mutta tontin pohjois- ja länsiosien reuna-alueilla olevilla nurmikkoalueilla kasvaa pääasiassa istutettuja jaloja lehtipuita, jotka ovat perua Carl Ludvig Engelin v. 1828 vahvistetun asemakaavan palopuuvyöhykeajattelusta. Näiden ns. palokujanalueiden perinteisiä puulajeja olivat saarni, lehmus, vaahtera, tammi, jalava, kastanja, koivu ja pyökki.

Korttelin 14 sisäosaan muodostuu tontilla 7 ja naapuritonteilla olevien puiden kanssa vehreä kokonaisuus. Suunnittelualueella kasvavat puut ja niiden kunto käyvät ilmi alla olevasta kaaviokuvasta, joka perustuu Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelutoimiston v. 2011 lopulla silmämääräisesti tekemään laji- ja kuntoarvioon:



Suunnittelualueen itäosassa maaston korkeustaso on n. 9 metriä merenpinnan yläpuolella. Eerikin- ja Ursininkadun risteykseen tultaessa maasto viettää n. 7 metriin. Alueen maaperä on pääosin savea, mutta luoteisosassa myös kallio on melko lähellä maanpintaa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista, tarkistettu 13.11.2008. Alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä
- hyvän taajamakuvan kehittämistä
- melusta ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäisemistä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä Eerikinkatu on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi ja muu alue pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi, jolla aluetta varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualue kuuluu valmisteilla olevan Yleiskaava 2035:n alueeseen.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartalla ja alue on pääosin toteutettu niiden mukaan.

Asemakaava 38/1962 on vahvistettu v. 1962. Siinä Eerikin- ja Ursininkadun katualueiden osat on osoitettu katualueiksi ja tontille 7 on merkitty kahdeksankerroksisen asunto- ja liikerakennuksen, yksikerroksisen yleishyödyllisen rakennuksen ja kahden yksikerroksisen autosuojarakennuksen rakennusalat sekä alueet autopaikoitusta ja istutettavia tontinosia varten. Kaavan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on enintään 5671 m², johon ei lueta 1. kerroksen sisäänkäyntitiloja, autosuojia eikä talon yhteistiloja.

Eerikin- ja Ursininkadun katualueilla ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- 1/1897 vahv. 3.7.1897
- N71/52 vahv. 13.3.1953
- 69/1954 vahv. 7.6.1955
- 9/1957 vahv. 7.11.1957

Muut suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Korttelin 14 tonteilla 2004, 5 ja 7 vireillä olevien kaavanmuutosten valmistelun yhteydessä on laadittu korttelitutkielma. Tutkielmasta käy ilmi yksi mahdollinen tapa täydentää ja tiivistää koko korttelin rakentamista sekä sen suhde lähiympäristön kaupunkitilaan.



Turun seudun joukkoliikenne 2020 -selvityksen vaihtoehdoissa Eerikinkatua on esitetty joukkoliikenteen väyläksi.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 alkaen ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.10.2006 § 184.

Kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty Turun kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos ja se on tarkistettu 8.5.2012.

Maanomistus

Asunto Oy Eerikhovi omistaa tontin 7 ja suunnittelualueeseen kuuluvat katualueet omistaa Turun kaupunki.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen ympäristön mittakaavaan ja kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla hyödyntäen olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet ovat osittain ristiriidassa voimassa olevan asemakaavan kanssa, mutta noudattavat kaupunginvaltuuston hyväksymän oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2020 ja valtioneuvoston 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tekemän päätöksen periaatteita.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutoksessa kortteli- ja katualueiden rajat säilyvät ennallaan, mutta nykyinen tontti 7 jaetaan kahdeksi, tonteiksi 11 ja 12. Korttelialue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Korttelialueen pinta-ala on 0,3767 ha ja rakennusoikeus 9500 k-m², jolloin korttelialueen tehokkuusluvaksi muodostuu 2,52. Kaavanmuutosalueen aluetehokkuusluku on 1,33.

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

AL-1 = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueen Ursininkadun puolella olevien purettavien yksikerroksisten rakennusten tilalle on merkitty rakennusala (al-1), jolla kerrosluku on VIII. Rakennusalan rakennusoikeus on 3500 k-m², minkä lisäksi sille saa rakennusoikeutta ylittäen rakentaa kaksi maanalaista kerrosta muuta kuin korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja varten.

Jotta Ursininkadun katutilasta muotoutuisi rauhallinen ja yhtenäinen kokonaisuus, tulee rakennusalan al-1 uudisrakennus rakentaa kiinni korttelialueen kadunpuoleiseen rajaan ja rakennuksen kadunpuoleisen julkisivupinnan ylin korkeusasema tulee olla +33,70. Oleskelupihan puolelle rakennukseen saa kerroslukua ylittäen rakentaa kaksikerroksisia kattohuoneistoja siten, että rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema on +36,70.

Ursininkadun katutilan elävöittämisen ja tulevien asukkaiden asumisviihtyvyyden vuoksi tulee uuden rakennuksen maantasokerros toteuttaa liike-, toimisto- tms. tiloina. Niistä vähintään 100 m² tulee olla näyteikkunallista liiketilaa ja kaiken kaikkiaan Ursininkatuun rajoittuvan maantasokerroksen julkisivusta vähintään 40 % tulee olla näyteikkunamaista lasipintaa.

Rakennusosalalla al-1 asuinhuoneistojen keskipinta-alan on oltava vähintään 55 huoneistoneliometriä siksi, että väestörakenne muodostuisi mahdollisimman monipuoliseksi. Huoneistojen oleskeluparvekkeet saa rakennusalaan ylittäen sijoittaa oleskelupihan suuntaan ja Ursininkadun päälle 2,40 m:n syvyisinä siten, että vapaa korkeus Ursininkadun puoleisten parvekkeiden alla on vähintään 3,20 m.

Jotta naapuritontin 9 mahdollista täydennysrakentamista ei vaikeutettaisi ja jotta näkymät sekä asumisviihtyvyys Eerikinkadun suuntaisen olemassa olevan rakennuksen itäpäädyssä häiriintyisivät mahdollisimman vähän, on rakennusala al-1 porrastettu ja kielletty sen asuinhuoneiden pääikkunoiden suuntaaminen Yliopiston- ja Eerikinkaduille päin. Määräys ei kuitenkaan koske kaksikerroksisten kattohuoneistojen Yliopistonkadun puoleisia ikkunoita.

Eerikinkadun suuntaisen rakennusalan merkinnät noudattavat sillä olevan 8-kerroksisen rakennuksen tilannetta. Siksi rakennusalan rakennusoikeus on 6000 k-m² maankäyttö- ja rakennuslain (132/199) mukaan laskettuna ja rakennuksen maantasokerroksesta vähintään 100 m² edellytetään toteutettavan näyteikkunallisena liiketilana. Olemassa olevan tilanteen mukaisesti myös Eerikinkadun katualueen ja rakennusalan väliin on merkitty istutettava alueen osa.

Korttelialueelle ei nähty tarpeelliseksi määrittellä vieraspysäköintipaikkojen määrää, koska kaava-alue sijaitsee keskustassa hyvien kevyt- ja joukkoliikenteen yhteyksien äärellä. Samasta syystä korttelialueen autopaikkamääräys on yksi autopaikka 125 k-m² kohti laskettuna siten, että korttelialueen yhteiskäyttöön tarkoitettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lähikatujen varsille ei täydennysrakentamisen vuoksi pitäisi syntyä pysäköintitarvetta, koska kaavassa edellytetään, että autopaikat on osoitettava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön ja koska kaavassa edellytetyt autopaikat mahtuvat korttelialueelle merkitylle pysäköimispaikalle (p) ja piha-alueen (pi-maa-1) alle sallittuihin kahteen maanalaiseen kerrokseen.

Ajoyhteys korttelialueen maanalaiseen tilaan on osoitettu Ursininkadun puolelta rakennusalan al-1 kautta sijainniltaan ohjeellisella merkinnällä, koska ajoyhteyden tarkka sijainti ja mitoitus tulevat määräytymään vasta rakennussuunnittelun yhteydessä. Ajoluiskan yhteiskäyttö naapurikiinteistöjen kanssa on sallittu -määräys mahdollistaa naapuritonttien välillä yhteistyön mm. autopaikoituksen ja jätehuollon järjestämisessä. Tällä saadaan paitsi synergiaetuja myös hyödyt siitä, että piha-alueita säästyy ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa tonttiliittymien tarvetta voidaan vähentää.

Asukkaiden ja muiden alueella toimivien turvallisuuden vuoksi maanalaisen tilan pihakanen tulee täyttää pelastustien vaatimukset lukuun ottamatta sen istutettavaksi merkittyjä alueen osia.

Kaava pyrkii luomaan ympäristön, joka on mahdollisimman viihtyisä ja toimiva. Siksi esim. korttelialueen tonttien väliselle rajalle ei saa rakentaa aita- ja korttelialueella on sallittava pihatoimintoihin, leikki- ja oleskelualueisiin, autopaikoitukseen, jätehuoltoon yms. liittyvät yhteisjärjestelyt tonttirajasta riippumatta.

Piha-alueen maanpinta tulee rakentaa nykyiseen pihan tasoon. Leikkiä ja oleskelua varten korttelialueelle edellytetään toteutettavan vähintään 150 m²:n suuruinen yhtenäinen, esteetönästi saavutettava, melulta suojattu ja muista pihatoiminnoista suojaistutuksin erotettu alue. Lisäksi maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan katon alaosa tulee maisemoida istutuksin ja/tai rakentaa osaksi leikkialuetta.

Yleisen kaupunkikuvan, kaava-alueen ja sen naapuruston viihtyisyyden vuoksi alueella kasvavien jalojen lehtipuiden ja niiden kasvuolosuhteiden säilyminen on tärkeää turvata. Siksi osalle Ursininkatua naapuritontin 9 rajalta lähtien on merkitty liittymäkielto ja kortteli-alueen pohjois- ja länsiosiin on määrätty istutettavaa aluetta sekä osoitettu säilytettävät/istutettavat puut tai puurivit.

On varsin todennäköistä, että ainakin osa korttelin 14 tonttien rajavyöhykkeillä kasvavista lehtipuista on perua v. 1828 vahvistetun Carl Ludvig Engelin laatiman asemakaavan palopuuvyöhykeajattelusta. Tämän historiallisen taustan ja kaupunkipuiden yleisten miljöoarvojen vuoksi istutettavien puiden edellytetään olevan lehtipuita, vähintään kokoluokkaa rym 20–24, rym = rungon ympärysmitta senttimetreinä metrin korkeudelta mitattuna.

Terveellisen asuinympäristön muodostaminen edellyttää asuintiloilta rakenteellista meluntorjuntaa lähikaduilta kantautuvaa liikenne- ym. kaupunkimelua vastaan. Siksi kaavassa on vaatimus Eerikinkadun puoleisen rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydeksi liikennemelua vastaan vähintään 35 dBA ja Ursininkadun puolella vastaavasti 28 dBA.

Kaavassa on lisäksi määräykset mm. rakennusmateriaaleista, ilmanvaihdosta, henkilö- ja paloturvallisuudesta, pohjaveden huomioon ottamisesta, polkupyöräpaikoista jne., joilla pyritään siihen, että kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä muodostuisi hyvä asuinympäristö.

Katualue

Kaava-alueeseen kuuluvien katualueiden osien nimet ovat Eerikinkatu ja Ursininkatu. Katualueille on merkitty säilytettävät/istutettavat puut ja osalla Ursininkatua on liittymiskielto.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Täydennysrakentaminen edistää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta ja viireyttä sekä on kestävä kehityksen mukaista. Samalla kun korttelialueen yleisilme muuttuu umpikorttelimaisemmaksi, eheytyy Ursininkadun katukuva ja sillä kasvavien katupuiden merkitys korostuu. Kadun ilme myös muuttuu kadun käyttäjälle elävämmäksi uusien näyteikkunapintojen myötä.

Tulevaa rakentamista kaava ohjaa niin, että uudisrakentaminen asettuu luontevasti lähiympäristön kaupunkikuvaan ja myös niin, että viihtyisäksi ja vehreäksi koettu asuinympäristö häiriintyy mahdollisimman vähän.

Väestöön ja asumiseen

Mikäli uusien asuntojen laskennallisena keskikokona käytetään 80 k-m², tulee korttelialueen asuntojen lukumäärä kasvamaan n. 100 asunnosta n. 144 asuntoon. Alueelle on tulossa n. 75 uutta asukasta, mikäli asukasmäärän laskentaperusteena käytetään 1,7 asukasta asuntoa kohti. Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti valmiiksi rakentuneella alueella lähellä keskustan palveluita ja työpaikkoja on erinomainen.

Vaikka tontin 12 rakennusala on sijoitettu niin, että täydennysrakentaminen haittaa mahdollisimman vähän naapuruston parvekkeilta ja ikkunoista avautuvia näkymiä, tulevat ne joidenkin asuntojen osalta silti väistämättä muuttumaan. Uudisrakennuksen lähiympäristössä asuvien olosuhteet ja korttelin sisäosien virkistysarvo tulevat kuitenkin pääosin säilymään lähes ennallaan.

Liikenteeseen

Uusien asukkaiden tuottama liikennemäärien lisäys lähialueen katualueilla tulee olemaan vähäistä sillä oman auton käyttö kaupungin keskustassa hyvien kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä ei ole välttämättömyys. Ursininkadulta poistuu joitakin autopaikkoja uuden tonttiliittymän vuoksi. Lähikatujen autopaikoitustilanne ei täydennysrakentamisen johdosta kuitenkaan olennaisesti heikkene, koska korttelialueelle on osoitettavissa riittävästi autopaikkoja siellä toimivia ja asuvia varten.

Yhdyskuntatekninen huolto

Täydennysrakentamisen määrä ei todennäköisesti edellytä suuria toimenpiteitä yhdyskuntateknisen huollon osalta sillä yhdyskuntateknisen huollon verkosto on valmiina korttelialueita reunustavilla katualueilla.

Ympäristön häiriötekijät

Korttelin 14 piha-alueilla ympäristön ja ilman laatu saattavat jopa hieman parantua, koska uudisrakennus yhdessä korttelin reuna-alueita jo kiertävän rakennuskannan kanssa muodostaa suojaavan elementin kaduilta kantautuvaa melua ja ilman epäpuhtauksia vastaan.

Kaava-alueen rakennusten sisätiloihin kantautuva kaupunkimelu vaimenee rakennusten ja niiden rakenteiden ääneneristävyys- ja parvekelasitusvaatimusten toteuduttua.

Talouteen

Täydennysrakentaminen olemassa olevien katu- ja yhdyskuntateknisten verkostojen äärelä lähellä palveluita on taloudellista, koska jo tehtyjen investointien hyötysuhdetta saadaan kohtuullisen pienin toimenpitein ja kustannuksin tehostettua. Myös väestöpohjan kasvu on eduksi erilaisten palveluiden tuottamiselle.

Kiinteistönomistajille on tuottavaa saada tonttimaan hyödynnettyä mahdollisimman hyvin, koska keskusta-alueella asunnoille on kysyntää.

Terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisun vuoksi suunnittelualueen ja sen lähiympäristön terveellisyys ja turvallisuustilanne säilyy ennallaan. Tosin rakentamisen aloittavat purku- ja kaivutyöt, kuljetukset sekä varsinainen rakentamisvaihe tuottavat alueella jonkin verran ylimääräistä häiriötä. Tämä vaihe on kuitenkin rajallinen ja alueen rakentajan/rakennuttajan tehtävänä on huolehtia siitä, että häiriötilanteet minimoidaan ja ettei rakentamisesta aiheudu ympäristölle turvallisuusriskejä eikä muutakaan vahinkoa.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoitustyö käynnistettiin Asunto Oy Eerikinhovin aloitteesta, päivätty 4.12.2009.

Asemakaavatoimisto postitti 27.9.2011 osallisille ilmoituksen kaavanmuutoksen vireillöolosta. Ilmoituksen mukana lähetettiin 22.9.2011 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto ovat olleet tutustuttavissa myös internetissä, Turku-Pisteessä ja Ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa.

Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on lisäksi ilmoitettu v. 2010 kaavoituskatsauksessa työnimellä ”Eerikinkatu 31-33”. Asemakaavatoimisto on myöhemmin päättänyt eriyttää tontin 7 ja sen viereisten katualueiden kaavanmuutostyön jatkettavaksi työnimellä ”Eerikinkatu 31” mikä käy ilmi v. 2012 kaavoituskatsauksessa.

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioidut tahot:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turun kaupungin rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, suunnittelutoimisto/ liikennesuunnittelu sekä maisema- ja miljöosuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun museokeskus, Turku Energia Oy / kaukolämpö ja sähköverkot, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, päättäjät sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Turkuseura-Åbosamfundet ry, Toispual Jokke ry, Meidän Turku ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry ja Puu ja Talo ry

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä 3 olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Työn eri vaiheissa on käyty neuvotteluja Asunto Oy Eerikinhovin hankekumppanin kanssa. Tällöin on sovittu mm. siitä, että tonttijako tehdään asemakaavan yhteydessä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavanmuutoksen vireilletulovaiheessa asemakaavatoimistoon toimitettiin 7 kirjallista mielipidettä. Niistä yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja muut 6 asemakaavan valmistelussa huomioon otettavaksi esitettyjä näkökohtia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyssä mielipiteessä Ympäristö- ja kaavoitusviraston maisema- ja miljöosuunnittelu ilmoitti haluavansa olla osallisena asemakaavanmuutoksen valmistelussa, koska kaupunkirakenteen tiivistyminen edellyttää tontilla ja ympäristössä olevien suurien puiden merkityksen ja niiden todelliseen säilyttämiseen tähtäävien määräysten arvioimista. Ko. taho lisättiin osallisten luetteloon 27.9.2011.

Mielipiteissä tuotiin esiin asemakaavan valmistelussa huomioon otettavista näkökohdista mm. seuraavaa:

- Täydennys- ja lisärakentamista sinänsä pidetään mahdollisena, mutta kritiikkiä kohdistuu ns. postimerkkikaavoitukseen, jossa vain yhden tontin rakennusoikeutta massiivisesti kasvatetaan. Se johtaa siihen, että muutkin tontinomistajat vaativat samanlaista lisäystä yhdenvertaisuusperiaatteeseen vedoten, joten siksi koko korttelin lisärakentamismahdollisuutta tulisi tutkia samanaikaisesti.
- Lähitalojen valoisuus, asumisviihtyvyys ja joki- ym. näkymä kärsivät / häviävät. Lisärakentaminen tulisi sen vuoksi sijoittaa Eerikinkadun suuntaisesti / toteuttaa matalampana eikä mahdollistaa kadun päälle ulottuvia ulokkeita.
- Autopaikoitus / mahdollisesti koko korttelin yhteispaikoitus tulisi ratkaista maanalaisena.
- Tonttiliittymää ei saa sijoittaa naapuritontin välittömään läheisyyteen.
- Korttelin nykyinen vehreys ja puusto tulee säilyttää puistomaisena kokonaisuutena.
- Turun museokeskus tulisi ottaa osalliseksi tontin kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamiseksi. Myös lausunnon pyytäminen Museokeskukselta olisi toivottavaa.

Mielipiteitä kaavassa on otettu huomioon mm. siten, että:

- Kaavaratkaisu ei vaikeuta korttelin muiden tonttien mahdollisia tulevia täydennys- ja/tai lisärakentamishankkeita.
- Autopaikat on osoitettu suurelta osin maanalaisiin tiloihin, mutta autopaikoitusta on sallittu myös maan päällä.
- Tonttiliittymä ei ole mahdollista naapuritontin välittömässä läheisyydessä.

- Alueen puusto ja sen kasvuolosuhteet pääosin säilyvät, myös uusia puita/puurivejä tulee istuttaa.
- Turun museokeskus on merkitty osalliseksi ja siltä pyydetään lausunto.

Lausunnot

15.5.2012 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turun museokeskukselta, Turun kaupungin rakennusvalvontatoimistolta ja suunnittelutoimiston maisema- ja miljöosuunnittelulta.

Rakennusvalvontatoimistolla, Vesiliikelaitoksella ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Turku Energia Oy ja suunnittelutoimiston maisema- ja miljöosuunnittelu eivät toimitaneet lausuntoa, joten lausuntopyyntökirjeen mukaisesti katsotaan, että myöskään näillä tahoilla ei ollut huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa itse kaavaehdotuksesta, mutta tuo lausunnossaan esiin maankäytösopimuksen laatimisen välttämättömyyden, koska kaavan seurauksena yhdyskuntarakenteesta aiheutuu kustannuksia ja koska kiinteistön omistaja saa asemakaavan laatimisen seurauksena taloudellista hyötyä.

Asemakaavatoimisto:

Maankäytösopimuksen solmimisen tarpeesta on mainittu jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja myös kaavaselostuksen kohdassa 7. Asemakaavan muutoksen toteutus

Museokeskus ilmoittaa kantanaan, että sotien jälkeen Turussa on johdonmukaisesti noudatettu maankäyttösuunnitteluperiaatetta, joka avoimine kortteleineen muodostaa ruutuasemakaavan tavoin keskeisen rungon keskustan rakennetulle kulttuuriympäristölle. Jo nyt mielletään herkästi, etteivät 1960- ja 1970 -luvuilla rakennetut asuinrakennukset omaisi rakennussuojeluarvoja. Tärkeä osa arvostustekijöistä katoaa, mikäli täydennysrakentamisen ja tiivistämisen myötä menetetään niille ominaiset ympäristöarvot, kuten väljä ja vehreä korttelirakenne. Lisäksi syntyy paineita modernisoida vanhat kerrostalot uudisrakennusten muotokieleen sopiviksi. Vaarana on, että suuri osa määrällisesti merkittävästä rakennustuotannosta ja oleellinen osa turkulaisesta rakennusperinnöstä katoaa.

Turun museokeskus katsoo, että matalat siipirakennukset, joita yhdistysten, järjestöjen ja liike-elämän käyttöön on suunniteltu, kuuluvat oleellisesti Turun kaupunkikuvaan eikä niitä saa tyystin hävittää. Ursininkadun varrella oleva toimitalo ei ole mukana Museokeskuksen v. 2002 laatimassa suojelutavoitelistassa, eikä sillä tuolloin katsottu olevan sellaista erityisarvoa, jonka nojalla se tulisi suojella. Se kuuluu kuitenkin siihen rakennusryhmään, jonka suojeluarvo osana koko keskustan modernia rakennuskantaa on määrittämättä.

Museokeskus ei pidä hyvänä suunnittelupolitiikkaa, jossa asemakaavanmuutokset ratkaistaan tonttikohtaisesti. Hallitun muutoksen ja kaupunkirakenteen ominaispiirteiden turvaamiseksi kaavanmuutokset tulisi tehdä korttelikokonaisuudet käsittäväksi. VII kaupunginosan korttelin 14 kattavalle asemakaavanmuutokselle on luotu hyvät lähtövalmiudet ympäristösovittelun pilottihanketyön yhteydessä.

Museokeskus esittää, että asemakaavanmuutos kytketään viereisillä tonteilla vireillä olevaan asemakaavanmuutokseen ”Eerikinkatu 33” ja että siihen liitetään kaikki korttelin 14 tontit.

Asemakaavatoimisto:

Kaavanmuutosaloite tontin 7 osalta saapui v. 2009 ja aluksi se yhdistettiin viereisillä tonteilla 2004 ja 5 vireillä olleeseen kaavaan ”Eerikinkatu 33”. Vuodesta 1997 lähtien näillä tonteilla vireillä olleen kaavanmuutoksen valmistelussa on kuitenkin ilmennyt paljon arvo- ja intressiristiriitoja, joita on pyritty sovitteluun mm. pilottihankkeena toteutetulla ympäristösovittelukokeilulla. Sen tuloksena ei kuitenkaan ole saatu aikaan selkeää ratkaisua, joten tonttien 2004 ja 5 osalta on pelättävissä kaavanmuutosprosessin pitkittyminen entisestään ja päätyminen mahdollisesti pitkäänkin valituskierteeseen.

Naapurikiinteistöjen edustajilta on ”Eerikinkatu 33” kaavanmuutoksesta käytyjen neuvottelujen yhteydessä kysytty kiinnostusta liittyä mukaan kaavanmuutokseen, mutta tuolloin kiinnostusta ei ollut. Sinänsä Museokeskuksen esitys kaavoittaa suurempia kokonaisuuksia on kannatettava tavoite, mutta ko. kohteessa se ei edellä esitetyin perustein ollut tarkoituksenmukaista ja siksi tontin 7 kaavanmuutos päätettiin eriyttää valmisteltavaksi omana kokonaisuutenaan.

Täydennysrakentaminen ehdotetulla tavalla on varsin perusteltua, koska niinkään tuoreeseen kuin v. 2002 laadittuun suojelutavoitelistaan ei Ursininkadun varrella olevaa yksikerroksista rakennusta ole kelpuutettu. Kaavaehdotuksen mukaan rakentaen Ursininkadun leveä katutila rajautuu paremmin. Samalla piha-alue saadaan rauhoitettua katuliikenteen aiheuttamilta häiriöiltä ja suuntautumaan suotuisaan ilmansuuntaan.

Edellä esitetyin perustein asemakaavatoimisto katsoo, ettei lausunto anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Nähtävillöolo ja muistutukset

Samaan aikaan lausuntopyyntövaiheen kanssa asemakaavaehdotus (pvm 15.5.2012) pidettiin julkisesti nähtävillä 28.5. – 26.6.2012 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta, joista alla koostetut lyhennelmät ja asemakaavatoimiston vastine niihin.

1. Keskikaupunkiseura TOISPUAL JOKKE RY, pvm 23.5.2012

Yhdistys kannattaa kaavamuuksia, jotka edistävät hyvien asuntojen ja asuinympäristöjen syntymistä keskusta-alueelle ja samalla houkuttelevat lisää asukkaita ruutukaava-alueelle, mutta pitää välttämättömänä seuraavien asioiden huomioimista kaavasunnittelussa:

- Koko kortteli kaavoitetaan samanaikaisesti. Mikäli tontille 7 mahdollistetaan rakentaminen matalan siiven kohdalla, miksi sitä ei mahdollistettaisi myös tonteilla 9 ja 6.
- Vehreän ja viihtyisän yhteiskorttelipihan muodostaminen koko kortteliin.
- Korttelin autopaikoitus pyritään ratkaisemaan järkevästi maan alle yhteispaikoituksena ja yhdellä ajoluiskalla.
- Korttelin jätehuolto pyritään keskittämään.

Olisi myös suotavaa, että korttelin täydennysrakennukset eivät nouse korttelin muita rakennuksia korkeammiksi, varsinkin kun viereisissä kortteleissa on matalampaa rakennuskantaa. Nykyinen kerroskorkeusstandardi on korkeampi kuin 50- ja 60 -lukujen kerroskorkeus minkä vuoksi täydennysrakennusalan kerrosluku pitäisi olla korkeintaan VII ja vesikatton korkeusasema kadun puolella +30,70 ja pihan puolella +33,70. Tämä myös vähentää autopaikkatarvetta ja mahdollistaa vehreämmän ympäristön.

Kaavamääräysten osalta seura esittää, että julkisivuvaritykseksi voisi vaaleasävyyden sijasta määrittää valkoisen ja että nykyisen rakennuksen parvekelasitukseen (OK) sekä nauhaikkunajulkisivun säilymiseen olisi hyvä ottaa kantaa.

2. Asunto-Oy Ursininkatu 10, pvm 18.6.2012

Asemakaavanmuutosta tulisi viedä eteenpäin laajempaan kokonaisuutena korttelissa aluiltaan tai meneillään olevien hankkeiden kanssa (vrt. viereisillä tonteilla 2004 ja 5 vireillä oleva kaavanmuutoshanke), jotta täydennysrakentamisen soveltuvuus ja yhteensopivuus ympäristöön voitaisiin määrittää. Maanomistajien yhdenvertaisuus kärsii, koska vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä ei tulevaisuudessa voida toteuttaa korttelin muilla tonteilla.

Mikäli täydennysrakentaminen toteutuu suunnitellulla tavalla, kärsivät asunto-osakeyhtiön kiinteistön piha-alueen ja alempien kerrosten asuntojen valoisuusolosuhteet sekä monista asunto-osakeyhtiön huoneistoista avautuvat arvokkaat Aurajokinäkymät. Muuttuvasta tilanteesta yhtiö on teettänyt havainnekuvat, jotka ovat muistutuksen liitteenä.

Asunto-osakeyhtiön mukaan Turun keskusta-alueella ei ole myönnetty ainuttakaan lupaa siten, että koko rakennuksen julkisivun osa sijoitetaan tontin rajojen ulkopuolelle. Siksi ratkaisulla, joka mahdollistaa Ursininkadun päälle tontin raja ylittävän 2,40 m syvyisten parvekkeiden rakentamisen, haetaan ilmeisesti ennakkotapausta. Tällainen kadun päälle ulottuva rakentaminen paitsi, että peittää näkymiä se myös hankaloittaa haettavan tontin huoltotoimenpiteitä esim. siten, että lumen katolta pudottamista ei voida tehdä sulkematta ajotietä.

Asunto-osakeyhtiötä haittaa, että uudisrakennuksen muut kuin pääikkunat ja kaksikerroksisten kattohuoneistojen pääikkunat voivat suuntautua heidän kiinteistöään kohti. Myös katolle sijoitettavat autohallin iv-koneet tulisi sijoittaa uudisrakennuksen Eerikinkadun puoleiseen päätyyn Yliopistonkadun puoleisen päädyn sijasta.

Kaavaehdotuksessa edellytetty autopaikkavaatimus 1 ap/125 k-m² on liian alhainen, sillä alueella vallitsee krooninen autopaikointuongelma sekä piha- että katualueilla. Autopaikkavaatimus on myös selvästi pienempi mitä viimeaikaisissa asemakaavamuutoksissa kantakaupungin alueella on käytetty (1 ap/80 - 90 k-m²).

Mitään nyt suunniteltua rakentamista kiirehtivää perustetta ei liene olemassa, koska asuntoyhtiön tietojen mukaan purettavaksi esitetty rakennus on pitkäaikaisella sopimuksella vuokrattu voimassa olevan kaavan mukaiseen käyttöön. Mikäli kuitenkin päädytään nykykaavan suppeaan muuttamiseen, tulisi ehdotusta korjata siten, että tontille 7 tulevaa uutta rakennusoikeutta supistetaan, uuden rakennuksen kerroskorkeutta vähennetään ja rakentaminen sallitaan ainoastaan tonttirajan sisäpuolella.

3. As Oy Kouluahde, pvm 20.6.2012

Kaavan valmistelussa ei ole riittävästi tutkittu eikä esitetty edes alustavia luonnoksia koko korttelin näin tehokkaasta jalostamisesta ja siitä mitä merkitsee koko korttelin kaikkien kiinteistöjen kehittäminen samalla tehokkuudella maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteita noudattaen.

Ehdotuksessa Ursininkadun varteen esitetty rakennusmassa kadun ylle ulottuvine parvekkeineen pimentää katutilaa epämiellyttäväksi. Pyrkimys umpikortteleihin ehdotetulla rakennuskorkeudella tuottaa varjoisia katutiloja, kun viimeisetkin aukot kortteleiden sisäosiin tuki-taan. Soisi, että ne harvat vihreät kortteleiden sisäosat, joita vielä on jäljellä, saisivat säilyä ja vihreys näkyä kaduille.

Kun kyseessä on näin suuren pysäköintitilan ilmanvaihtojärjestely, eivät kaavamääräykset ohjaa katolla olevien ilmastointilaitteiden sovittamista rakennuksen arkkitehtuuriin vaan ainoastaan poistoilmalaitteiden ja raittiin ilman sisäänottojen sijaintia.

Ehdotuksen edellyttämä autopaikkovaatimus 1 ap/125 k-m² on liian alhainen ja selvästi pienempi, mitä on käytetty viimeaikaisissa lähikortteleiden asemakaavanmuutoksissa. Autopaikkovaatimus ei tyydytä syntyvää tarvetta ja paine kadunvarsipysäköintiin kasvaa sillä vaikeasti on nähtävissä, että uudet asukkaat ja heidän vieraansa käyttäisivät joukkoliikennettä ja keskustapalveluita enemmän kuin keskusta-alueen asukkaat keskimäärin.

Keskustan kehittäminen täydennysrakentamalla nykyisiä kortteleita, olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkostoa hyödyntäen sekä palvelukysyntää lisäämällä on nähtävä oikeasuuntaisena, mutta nyt valmisteltu ehdotus on liioiteltu ja yhtä kiinteistöä suosiva. Se on aikaansaatu korttelin kaikkien muiden asukkaiden asumisviihtyisyyden kustannuksella.

4. ASUNTO-OY YLIOPISTONKATU 36, pvm 26.6.2012

Kaupungin pitkän tähtäyksen strategian, ylempien kaavojen antamien ohjeiden ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti kyseessä olevassa korttelissa olisi akuutteine kaavanmuutostarpeineen erinomaiset mahdollisuudet ja edellytykset tutkia kokonaisvaltaisesti tiivistysrakentamisen edellytyksiä. Siksi tämä uusi tilanne, jossa kaava-alueella on supistettu, on ollut yllättävä ja aiheuttanut epävarmuutta korttelin eri osapuolissa.

Naapuruston osallisille oli muodostunut käsitys, että kaavanmuutosaluetta oltaisiin oltu laajentamassa käsittämään koko korttelin alue. Kaavaehdotuksen selostuksessa tontin 7 eriyttämisestä kaavanmuutoksessa aikaisemmin mukana olleiden tonttien 2004 ja 5 yhteydestä omaksi kaavakseen ei perustella. Tämä uusi tilanne on ollut yllättävä ja aiheuttanut epävarmuutta. Eriyttämisestä ei myöskään ole kaikille asianmukaisesti ja julkisesti ilmoitettu.

Asunto-Oy Yliopistonkatu 36 katsoo, että ainoa keino varmistaa sen oikeudet ja kaikkien naapureiden asianmukainen ja tasapuolinen kohtelu, on koko korttelin kokonaisvaltainen tarpeeksi pitkälle viety tarkastelu. Sellaista ei voida esittää niin kauan kuin ainakin tontteja 2004 ja 5 koskeva suojelukysymys ja ko. tonttien jatkosuunnittelun vaatimien rakennustoi-
menpiteiden vaikutukset on ratkaistu.

Yllä olevasta johtuen yhtiö myös edellyttää, että tarkemmin perustellaan miten nyt valmisteltu kaavanmuutos ei estä korttelin muiden tonttien täydennys- ja lisärakentamista. Sillä odotettavissa on mitä ilmeisimmin ns. nimby-ilmiö (Not In My Backyard eli ei minun takapihalleni). Tässä tapauksessa se tarkoittaa nyt kaavanmuutoksen kautta muita enemmän etuja saaneen asunto-osakeyhtiön osakkaiden, sekä nykyisten että tulevien, taholta nousevaa vastustusta esim. korttelin keskelle tasapuolisen kohtelun tavoittamiseksi mahdollisesti suunniteltavaa vaatimattomampaakin tiivistysrakentamista kohtaan.

Asemakaavatoimiston vastine muistutuksiin

Asemakaavatoimisto on muistutusten johdosta täydentänyt kaavaehdotuksen pi-maa-1 -merkinnän määräystä lisäämällä siihen tekstin ”ja ajoluiskan yhteiskäyttö naapurikiinteistöjen kanssa on sallittu.” Seuraavin perusteluin asemakaavatoimisto katsoo, etteivät muistutukset muilta osin anna aihetta kaavaehdotuksen enempään muuttamiseen.

Kaavoitettavasta kokonaisuudesta / muistutukset 1, 2, 3 ja 4:

Muistutuksissa esitetään, että kaavanmuutos olisi pitänyt tehdä laajempaan kokonaisuuteen, vähintään niin että viereiset Eerikinkadun varrella olevat tontit 2004 ja 5 olisivat olleet mukana.

Ks. Museokeskuksen lausunnon vastine s.13 alkaen ja kuten Asunto-Oy Yliopistonkatu 36:n muistutuksessa on mainittu, edellyttävät kaupungin pitkän tähtäyksen strategia ja kestävä kehitys sitä, että myös ydinkeskustasta aktiivisesti etsitään tiivistysrakentamiseen soveltuvia alueita.

Tasapuolisesta ja yhdenvertaisesta kohtelusta sekä yhteistyöstä / muistutukset 1, 2, 3 ja 4:

Korttelissa 14 vireillä olevia kaavanmuutoksia valmisteltaessa on tutkittu koko korttelin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, ks. sivulle 6 liitetty korttelitutkielma. Sen perusteella lähes vastaava täydennysrakentaminen samoin periaattein on mahdollista myös Yliopistonkatuun rajoittuvilla tonteilla, vain eri tavoin tonttien sijainnista ja koosta riippuen.

Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu optimaalisesti riittävän etäälle naapuritonttien rajoista. Lisäksi esim. uudisrakennuksen pääikkunoiden suuntaamista naapuritonttien suuntaan on rajoitettu. Ehdotus ei siis estä eikä vaikeuta korttelissa olevien muiden tonttien mahdollisia tulevia kaavoitushankkeita, joten kritiikki yhtä kiinteistöä suosivaa kaavoittamista kohtaan on aiheetonta.

Tontin 7 kaavan muuttaminen ehdotetulla tavalla ei mitenkään estä korttelin kiinteistöjä tekemästä kehitys- ja yhteistyötä pihajärjestelyiden, jätehuollon, autopaikoituksen tms. suhteen. Muistutusten johdosta määräykseen pi-maa-1 tehty lisäys ajoluiskan yhteiskäytön salimisesta naapurikiinteistöjen kanssa kuitenkin helpottaa yhteistyön toteutumista.

On varsin ristiriitaista, että osa muistuttajista vaatii lisärakennusoikeutta tasapuolisuuden ja yhdenvertaisen kohtelun nimissä, mutta samalla moittii, että uusi rakennusmassa tulee peittämään korttelin avoimia ja vehreitä pihanäkymiä ja että se tulee varjostamaan niin naapurirakennuksia, piha-alueita kuin katutilaakin.

Näkymistä, parvekkeista, ikkunoista ja ilmastoinnista / muistutukset 1, 2 ja 3:

Ursininkatu 10:stä avautuva arvokkaaksi koettu Aurajokinäkymä ja sen kapeneminen on esitetty muistutuksen liitteenä olevassa havainnekuvassa. Näkymäsektori on nykyiselläänkin varsin marginaalinen ja perustuu osittain siihen, että asuinrakennus on rakennettu kolmen metrin syvyisenä ulokkeena Ursininkadun jalkakäytävän päälle.

Koska Ursininkatu on Eerikin- ja Yliopistonkadun välisellä osuudella poikkeuksellisen leveä jatkaa kaavaehdotuksen ratkaisu, jossa rakennuksen parvekkeita voidaan ulottaa 2,40 m kadun ylle, samaa linjaa Ursininkatu 10 kanssa. Näin piha-alueesta saadaan suurempi ja katutilan arkkitehtonisesta ilmeestä parempi. Tosiasiaksi kuitenkin jää, että kaupunkirakenteen tiivistyessä näkymät huoneistoista väistämättä muuttuvat ja uusia ikkunoita suuntautuu huoneistojen suuntaan

Ratkaisu, jossa rakennusten pitkät julkisivut ulottuvat katualueen päälle, ei kaupungin keskusta-alueella suinkaan ole ennakkotapaus eikä edes mitenkään uusi. Esim. osoitteisiin Linnankatu 35b (vastapäätä Borenpuistoa), Linnankatu 13 a ja 13 b sekä Puistokatu 10 on myönnetty rakennusluvut 60-luvulla valmistuneille asuinrakennuksille. Vastaavanlaisia ratkaisuja löytyy myös 70-luvulta osoitteesta Puistokatu 12 ja 80-luvulta osoitteesta Puistokatu 14b. Tämän tyyppinen ratkaisu on talviaikaan oivallinen turvallisuustekijä, koska se suojaa jalankulkijoita katolta putoavalta lumelta ja jäältä sekä vähentää liukastumisista aiheutuvia tapaturmia.

Rakennuslupavaiheessa viime kädessä varmistetaan, että rakennussuunnitelmat ovat normien mukaiset. Koska Turun rakennusvalvontatoimistolla ei lausunnossaan ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta, on katsottava, että kaavaehdotus antaa riittävät raamit rakennussuunnitteluun värityksen, ikkunoiden, ilmastointijärjestelyiden, yms. suhteen.

Rakennusoikeudesta, kerrosluvusta ja vesikaton korkeusasemasta / muistutukset 1, 2 ja 3:

Kaavaehdotuksen uudisrakennuksen rakennusalan kerroslukua VIII ja ylimpiä korkeusasemia pidetään liian korkeina. Lisäksi esitetään, että ko. rakennusalan rakennusoikeutta laskettaisiin.

Vaikka kerroskorkeusstandardi on nykyään 3,00 m, kun se 60-luvulla esim. korttelin 14 kerrostalojen rakentamisen aikaan oli 2,80 m, ei uudisrakennuksen Ursininkadun puoleisen julkisivupinnan ylin sallittu korkeusasema oleellisesti poikkeaa suunnittelualueeseen rajautuvilla tonteilla olevista rakennuksista. Poikkeuksen tekevät vain VII-kerroksiset 50-luvulla Ursininkadun toiselle puolelle korttelin 13 tonteille 1004 ja 6 rakennetut rakennukset. Siksi rakennusalan al-1 korkeusasemia, kerroslukua ja rakennusoikeutta ei ole syytä muuttaa.

Autopaikkanormista / muistutukset 2 ja 3:

Täydennysrakennuskohteissa autopaikkojen määrä muodostuu asemakaavatoimistossa käytössä olevan periaatteen mukaan pääsääntöisesti siten, että olemassa olevien rakennusten osalta autopaikkoja edellytetään entinen määrä ja uudisrakennusten osalta niitä vaaditaan enemmän.

Turun läntisen keskustan alueella 2000-luvulla vahvistettujen vastaavanlaisten kaavakohteiden autopaikkavaatimus on ollut 1 ap/100 - 1 ap/130 k-m²:n välillä eikä 1 ap/80 - 90 k-m² kuten Asunto-Oy Ursininkatu 10 muistutuksessa on esitetty.

Esim. Mikonkadulla v. 2009 vahvistuneen kaavan autopaikkavaatimus on 1 ap/100 k-m², v. 2006 osoitteessa Eerikinkatu 22a vahvistetussa kaavassa 1 ap/120 k-m² ja v. 2003 Humalistonkatu 10 vahvistuneessa kaavassa 1ap/130 k-m². Pääsääntöisesti on nähtävissä, että mitä lähempänä ydinkeskustaa ollaan, sitä väljempi on myös autopaikkavaatimus.

Edellä esitetyin perustein kaavaehdotuksen autopaikkavaatimus on asemakaavatoimiston keskusta-alueella noudattamien linjausten mukainen, eikä sitä ole tarpeen tiukentaa.

Tiedotus kaavoituksen vireilläolosta, muistutus 4:

Asemakaavatoimiston normaalin käytännön mukaisesti ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on postitettu suunnittelualueen osallisille, joita ovat mm. kaikki suunnittelualueeseen rajautuvat naapurikiinteistöt. Ko. ilmoitus on lähetetty näiden kiinteistöjen isännöitsijöille ja heitä sekä maan- ja kiinteistönomistajia on pyydetty ilmoittamaan asemakaavanmuutoksen vireilläolosta kiinteistöjen osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja muille toimitilojen haltijoille.

Kaavan vireilläoloilmoituksen liitteenä lähetettiin 22.9.2011 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka Aloitusvaihe -kohdassa on sanallisesti pyritty kuvaamaan muuttunutta tilannetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on myös kuvallista aineistoa, joissa kaavanmuutosalueen rajaus on esitetty, joten epäselvyyttä kaavanmuutosalueen laajuudesta ei olisi pitänyt syntyä.

Lisäksi Turun joka talouteen on viime keväänä lähetetty Turkupostin 2/2012 liitteenä kaavoituskatsaus, jossa kerrotaan mm. tämän asemakaavanmuutoksen vireilläolosta. Asianosaiset olisivat myös voineet ottaa asemakaavatoimistoon suoraan yhteyttä, jotta epätietoisuuden tilalle olisi saatu oikeaa tietoa.

Muutokset, pvm. 22.8.2012

Kaavakartta:

Asemakaavaehdotuksen rajausta Ursininkadulla on tarkistettu siten, että kaava-alueen raja ulotetaan katualueen nykyiseen itärajaan. Muutos ei tuo kaavakohteeseen uusia osallisia eikä sillä ole muuta vaikutusta kaavaehdotuksen sisältöön kuin että katualueen pinta-ala kasvaa 328 m². Kaavan kokonaispinta-ala kasvaa vastaavasti, mikä laskee kaava-alueen aluetehokkuuslukua 1,40:stä 1,33:n. Kaavarajauksen muutos on siis tässä tapauksessa pelkästään kaavatekninen, ei oleellinen muutos, eikä edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

Muistutusten johdosta pi-maa-1 -merkinnän määräystä on täydennetty siten, että siihen on lisätty teksti ”ja ajoluiskan yhteiskäyttö naapurikiinteistöjen kanssa on sallittu.”

Kaavaselostus:

Kaavaselostusta on täydennetty mm. lausuntojen ja muistutusten osalta sekä päivitetty edellä kuvattujen kaavakartan muutosten osalta. Lisäksi sivulle 6 on lisätty korttelitutkielma.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavoituksen yhteydessä kaupungin ja maanomistajan välille laaditaan maankäytösopimus, jossa sovitaan mm. kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteisiin aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

Varsinaiset rakentamistoimet kaava-alueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Katualueilla mahdollisesti tarvittavat muutostyöt voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun niiden katusuunnitelmat on laadittu ja hyväksytty.

Turussa 15. päivänä toukokuuta 2012
Muutettu 22.8.2012 (muist.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija

Marja Westerlund



HAVAINNEKUVA POHJOISESTA, Arkkitehtitoimisto Sigge Oy, 14.5.2012