

- A. Uudisrakennus
- B. Wendy-House (eng. kielinen leikkikoulu)
- C. ent. Välikadun neuvola
- D. V-S hälytyskeskus
- E. V-S pelastuslaitos
- F. Hälytyssalin laajennusosa
- G. Uudisrakennus



”V Ä L I K A T U ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 26/2010
Diarionumero 8653-2010

SELOSTUS
1.3.2013
muutettu 10.9.2013 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä maaliskuuta 2013 päivättyä ja 10.9.2013 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutoskarttaa **"Välikatu" (26/2010)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	34	34
Tontit:	5 ja 6	5 och 6
Kadut:	Koulukatu (osa) Puistokatu (osa) Ruusukorttelinpolku	Skolgatan (del) Allégatan (del) RosenkvarTERSstigen

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	34 (osa)	34 (del)
Kadut:	Puistokatu (osa) Ruusukorttelinkuja Ruusukorttelinpolku	Allégatan (del) RosenkvarTERSgränden RosenkvarTERSstigen

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraava sitova tonttijako ja tonttijaonmuutos: VII-34.-11-13

Asemakaavatunnus: 26/2010
Diarionumero: 8653-2010

Laatija: Turun kaupungin ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (etunimi.sukunimi@turku.fi)
puh. (02) 330 000.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan VII:n kaupunginosan korttelin 34 tonteille 5 ja 6 sekä katualueille Ruusukorttelinpolku, Koulukatu (osa) ja Puistokatu (osa).



Suunnittelualue

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään "Välisatie" suunnittelualueen halki kulkevan entisen kadun mukaan.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja samalla saattaa erittäin keskeisellä paikalla olevan korttelinosan asemakaava ajan tasalle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pvm. 4.10.2010, tarkennettu 2.11.2011
2. Asemakaavakartta pvm. 1.3.2013, täydennetty 10.9.2013 (lausunnot)
3. Tilastolomake pvm. 1.3.2013

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 4.10.2010 ympäristön asukkaille ja muille osallisille.

Asemakaavatoimisto on 1.4.2011 laatinut 3 eri vaihtoehtoa asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

Asemakaavatoimisto esitti ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle, että asemakaavaehdotusta valmistellaan vaihtoehto 1:n pohjalta. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti kokouksessaan 31.5.2011 palauttaa luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi (YKL § 266). Laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi lautakunta toivoi luonnosta, joka säilyttäisi tontilla 6 olevat puutalot ja mahdollistaisi tontin tehokasta käyttöä uudisrakentamiselle.

Asemakaavatoimisto laati ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisesti neljännen vaihtoehdon, VE 4, päiväys 12.1.2012.

Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 28.2.2012 hyväksynyt 12.1.2012 päivätyn luonnoksen VE 4 (§ 71) ehdotuksen valmistelun pohjaksi.

Ehdotuskartta pvm. 1.3.2013 lähetettiin lausunnonle. Lausunnot pyydettiin kesän 2013 aikana.

Ehdotuskarttaa on lausuntojen johdosta tarkennettu 10.9.2013.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Turun kaupungin aloitteesta.

Vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 4.10.2010 ympäristön asukkaille ja muille osallisille.

Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 28.2.2012 hyväksynyt 12.1.2012 päivätyn luonnoksen VE 4 (§ 71) ehdotuksen valmistelun pohjaksi.

Ehdotuskartta pvm. 1.3.2013 lähetettiin lausunnonle. Lausunnot pyydettiin kesän 2013 aikana.

Ehdotuskarttaa on lausuntojen johdosta tarkennettu 10.9.2013.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Tontti 5

Asemakaavan muutoksella laajennetaan tonttialuetta Puistokadun suuntaan. Muutoksella mahdollistetaan Häätäkeskuksen hälytyssalin laajentamista ja uuden toimistorakennuksen rakentamista Puistokadun varteen. Uudisrakennukselle muodostetaan oma tontti asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Uudella rakennuksella halutaan tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta jatkamalla kaupunkikerrostalojen vyöhykettä Puistokadun puoleisessa katulinjassa. Tontilla sijaitseva pääpaloasema suojellaan.

Tontti 6

Asemakaavan muutoksella halutaan mahdollistaa pääosin tyhjillään olevan tontin pohjoisosan täydennysrakentaminen. Tontin pohjoisosan täydennysrakentamisella kaupunkitila eheytyy ja korttelista tulee yhtenäisempi. Tontilla sijaitsevat vanhat puutalot säilytetään. Tonttia laajennetaan Puistokadun suuntaan niin, että osittain katualueella oleva puutalo on jatkossa kokonaan tontilla.

Tontti 6:n omistaja Kiinteistö Oy Burger-Talot on konsulttityönä laatinut tontinkäyttösuunnitelman, jonka pohjalta asemakaavanmuutosluonnos on laadittu. Uudisrakennus noudattaa Ruusukorttelin mittakaavaa. L-mallinen rakennusmassa on viisikerroksinen, alakerran julkisivussa on osittain sisäänvedetty arkadikäytävä. Autopaikat on sijoitettu maan alle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Turun keskusta-alueella, aluetta rajaa Puistokatu, Koulukatu, Eerikinkatu sekä Ruusukorttelinpolku.

Tontti 5

Tontilla toimii Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja hätäkeskus. Tonttia hallitsee 1913-1916 valmistunut kolmikerroksinen punatiilinen pääpaloasema. Rakennus edustaa rationaalista jugendia. Paloasemaa on laajennettu autotallien osalta 1959. Varsinais-Suomen hätäkeskus sijaitsee tontin itäosassa.

Tontti 6

Puistokadun varrella olevassa puutalossa toimi aiemmin englanninkielinen leikkikoulu, entisen Välikadun varrella olevassa puutalossa sijaitsi Välikadun neuvola. Tällä hetkellä rakennuksissa ei ole toimintaa. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee pieni tiilirakenteinen asuinrakennus. Tontin pohjoisosassa sijaitsee pienehkö drive-in pikaruokaravintolarakennus pysäköintialueineen.

Katutilat

Muutosalueelle kuuluvat myös jalankulku- / polkupyöräilytie Ruusukorttelinpolku, tonttien 5 ja 6 edessä oleva Puistokadun levennetty osa-alue sekä Koulukadun pieni osa-alue tontti 5:n liittymän yhteydessä.

Alueen pinta-ala on noin 1,75 ha.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella osoitteessa Puistokatu 7 on sijainnut polttonesteiden jakeluasema. Kohteessa on tehty maaperän kunnostusta ja loppuraportin (insinööritoimisto Paavo Ristola Oy) mukaan kohteessa saavutettiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen (LOS-2003-Y-1043-18) puhtausvaatimukset. Ympäristökeskuksen päätöksen perusteluissa on esitetty, että kiinteistön maankäyttöä ei ole tarvetta rajoittaa, mikäli saavutetaan päätöksen puhdistustavoitteet.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on rakennettu alue, jonka piha-alueet on pääosin otettu sisäiseen asiakas- ja huoltokäyttöön. Alueella ei ole luonnontilassa olevia kohteita.

Rakennettu ympäristö

Puistokadun lounaispuolella sijaitsee 50-...80-luvulla rakennettuja 7-kerroksisia piste- ja lamellitaloja. Osassa talojen pohjakerroksissa on liiketiloja. Myös Eerikinkadun ja Koulukadun varsilla sijaitsee 50-...70-luvulla rakennettuja kerrostaloja. Eerikinkadun ja Koulukadun kulmassa sijaitsevat osittain palaneet nk. Strandellin puutalot.

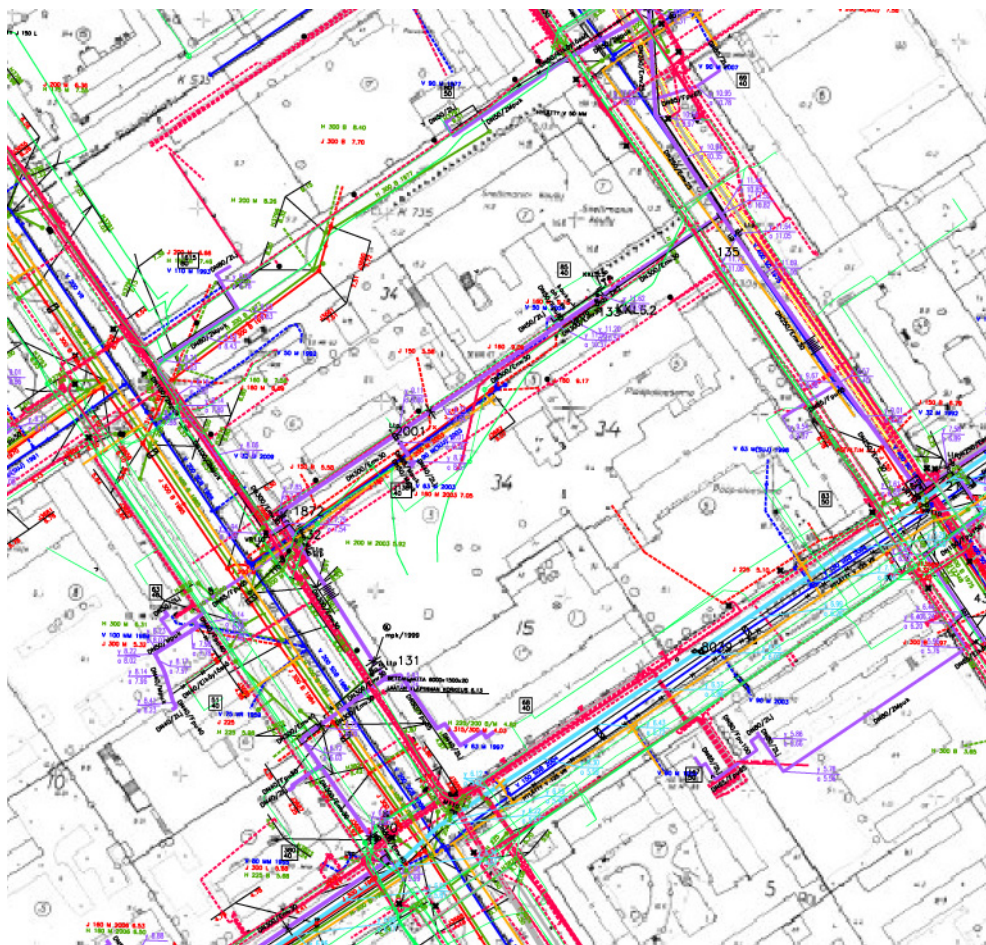
Muutosalueen eteläpuolella, Puisto- ja Eerikinkadun kulmassa on 1920-luvulla rakennettu viisikerroksinen asuinkerrostalo. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Ruusukorttelin palvelukeskus.

Palvelut

Alue sijaitsee ruutukaava-alueella joten lähipalvelut ovat hyvät. Ala-aste ja päiväkoti löytyvät samasta korttelista. Turun Kauppatorille on matkaa 1 km, Turun rautatieasemalle niin ikään 1 km.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Muutosalueen halki, ent. Välikadun alla kulkee suuri määrä johtoja, jotka on huomioitu uudessa asemakaavanmuutosehdotuksessa rasitteena.



Ote johtokartasta

Liikenne

Puistokatu ja Koulukatu ovat molemmat kaupungin läpi kulkevia, 3-kaistaisia yksisuuntaisia pääväyliä. Liikenne on vilkasta myös Eerikinkadulla. Korttelin läpi kulkeva Ruusukorttelinpolku on osa Turun kaupungin pyörätieverkosta ja palvelee varsinkin Porsan ja Iso-Heikkilän suunnalta keskustaan tulevia pyöräilijöitä.



Pyörätiereitistö

Lähimmät joukkoliikenteen reitit ovat bussit nro 12, 30 sekä palvelulinja P1, jotka kulkevat kaikki muutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Ympäristösuojaus ja häiriöt

Vilkasliikenteiset Puisto- ja Koulukatu kulkevat muutosalueen ohi ja niiltä kantautuu liikennemelua. Kuten aiemmin on mainittu, on alueella sijainnut polttoaineen jakeluasema, mutta maaperä on kunnostettu ja loppuraportin (insinööri Paavo Ristola Oy) mukaan kohteessa saavutettiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen (LOS-2003-Y-1043-18) puhtausvaatimukset.

Maanomistus

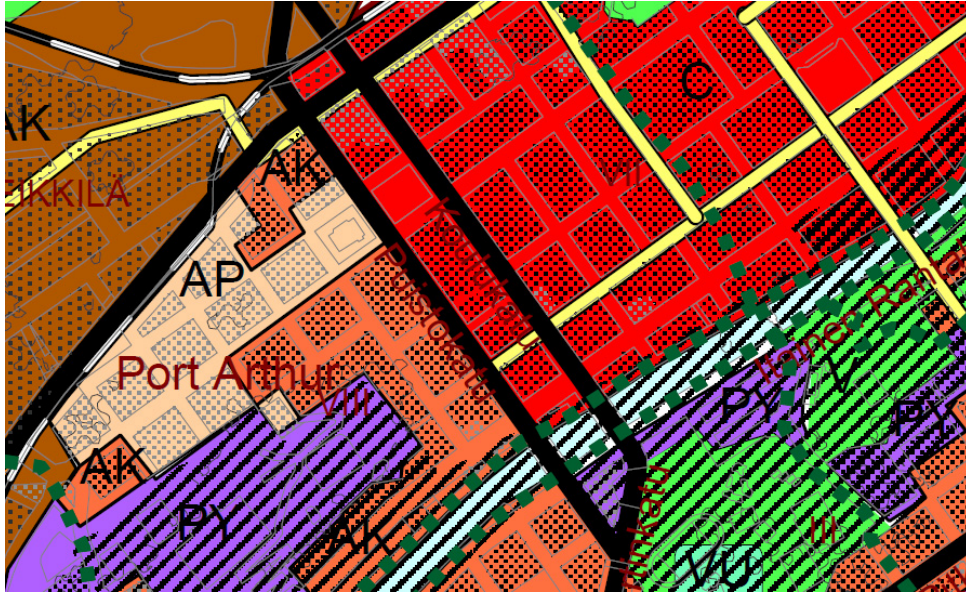
Muutosalue on muutoin Turun kaupungin omistuksessa, paitsi tontti 6, jonka omistaa Kiint. Oy Burger-Talot per. yhtiön lukuun.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa yleiskaavassa kaava-alue on merkitty Pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi (C).

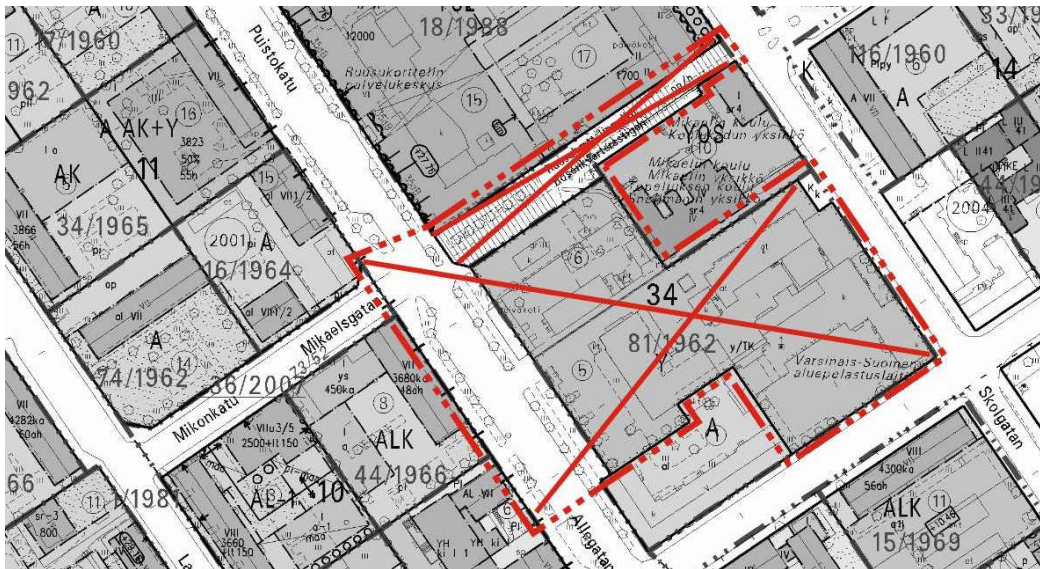
Koulu- ja Puistokatu ovat merkitty pääkaduiksi, Eerikinkatu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on yleisten rakennusten 1962 vahvistettu asemakaava. Osa on myös katualuetta.



Poistuva asemakaava

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun Kiinteistöliikelaitoksen laatima. Maastontarkistus on tehty 20.2.2013.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite

Kaavamuutoksen laadinta perustuu kaupungin omaan aloitteeseen.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

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.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on määritelty seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Turun luonnonsuojeluyhdistys ry, Turun lintutieteellinen yhdistys ry.
- Viranomaiset yms: Ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta-, suunnittelu-, joukkoliikenne- ja ympäristönsuojelutoimistot. Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun Museokeskus, V-S:n pelastuslaitos, Turku Energia, Varsinais-Suomen ELY-keskus, TeliaSonera Finland Oyj.

Vireilletulo

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin osallisille kirjeitse 4.10.2010 ja samalla postitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, esitelty kaavamuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen järjestäminen. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedot osakkaille, asukkaille, vuokralaisille tai toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman postituksen jälkeen valmisteluaineisto on ollut nähtävänä asemakaavatoimistossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös Internetin kaavahaun kautta.

Kohteen osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta asemakaavatoimistoon on lähetetty yhteensä 3 mielipidekirjettä.

Asemakaavatoimisto on pyytänyt ennakkolausuntoja/kannanottoja myös Museokeskukselta, suunnittelutoimistolta (liikenne), Kiinteistöliikelaitokselta, Kiint. Oy Burger-Taloilta sekä Hätäkeskukselta.

Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 28.2.2012 hyväksynyt 12.1.2012 päivätyn luonnoksen VE 4 (§ 71) ehdotuksen valmistelun pohjaksi.

Mielipiteet ja ennakolausunnot

The English club of Turku ry / Wendy House kannattavat tontin pohjoisosan täydennysrakentamista. Tontin sisäosien osalta he toivovat, että vanha rakennuskanta säilyisi osana uutta kokonaisuutta samaan tapaan kuin Puistokadun ja Puutarhakadun kulmassa, jossa täydennysrakentamisen ohella on säilytetty kadunvarren vanhat puutalot.

Asemakaavatoimisto:

Vanhat puutalot on esitetty säilytettäväksi. Ruusukorttelinkujan varteen / tontin takaosalle tuleva uudisrakennus noudattaa Ruusukorttelin mittakaavaa.

Portsa ry on kokouksessaan 21.10.2010 käsitellyt "Välikadun" osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kannanotossaan he nostavat esille Ruusukorttelinpolun tärkeyden kevyen liikenteen väylänä ja toivovat, että kyseisen väylän tarpeellisuus huomioidaan asemakaavanmuutoksessa. Yhdistys ei vastusta alueen rakentamista, kunhan kulkuyhteys Mikonkadun ja Yliopistonkadun välillä säilyy.

Yhdistys haluaa myös muistuttaa suunnittelijoita kaupungin moni-ilmeisyyden säilyttämisestä. Heidän mielestä Wendy Housen (englanninkielinen leikkikoulu) käytössä oleva puutalo tulisi toimintoineen säilyttää.

Asemakaavatoimisto:

Kevyen liikenteen väylän toimivuus on huomioitu suunnitelmissa. Ruusukorttelinkuja toimii visuaalisesti Mikonkadun jatkeena ja muistuttaa myös Engelin kaavan korttelirakenteesta.

As Oy Eerikinkatu 37:n osakkaan mielestä Hätäkeskuksen ja Puistokadun välinen tila on liian ahdas uudisrakennukselle. Hän kyseenalaistaa keskustakorttelien täydennysrakentamisen vehreyden kustannuksella. Hän muistuttaa myös, että Eerikinkatu 37:n pihalta hälytyskeskuksen pihalle johtava portti on säilytettävä pelastustienä. Mielipiteessään hän kertoo myös As Oy Eerikinkatu 37:n puupaalujen erinomaisesta kunnosta ja orsiveden jatkuvasta seurannasta. Jos As Oy Eerikinkatu 37:n jatkeeksi rakennetaan uudisrakennus, on taattava, ettei paalujen kosteus tila muutu.

Puistokatu 5:n (As Oy Eerikinkatu 37) **asukas** on myös suullisesti ilmoittanut asemakaavatoimistolle mielipiteensä. Myös hän nosti esille hälytyskeskuksen pihalle pelastustienä toimivan portin tärkeyttä sekä puupaalujen erinomaisen kunnan.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on huomioitu As Oy Eerikinkatu 37:n pelastustie: "Rakentamisen yhteydessä on varmistettava hälytysajoneuvojen pääsy tontin 1 sisäpihalle myös rakennustoimenpiteiden jälkeen".

Tässä tapauksessa vehreys ei pahemmin kärsi. Alue toimii tällä hetkellä pysäköintialueena ja on pääosin päällystetty asfaltilla. Puistokadun varrella olevat puut säilyvät.

Pohjaolosuhteiden ja ympäröivien rakenteiden huomioon ottaminen on määritelty Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä (§ 8 - pohjavesiolosuhteiden huomioon ottaminen ja § 9 - puisten rakenteiden huomiointi).

Museokeskukselta on pyydetty ennakkolausunto tontilla 6 sijaitsevista puutaloista. Museokeskus toteaa lausunnossaan mm, että:

- Välikadun ja Puistokadun varrella olevat puutalot muodostavat kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.
- Rakennukset ovat mukana Museokeskuksen vuonna 2002 laatimassa suojelutavoitelistauksessa paikallisesti merkittävänä (SR3).
- Suojelun tavoitteet kohdentuvat rakennusten julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellisen arvon ja tyylin säilymiseen sekä alkuperäisen kiinteän sisustuksen ja tilasarjojen vaalimiseen.
- Rakennusten kohtalo oli vaakalaudalla 1990-luvun alussa, Ruusukorttelin kaavamuutoksen yhteydessä. Silloin ympäristöministeriö jätti vahvistamatta kaavamuutoksen tältä osin perusteluna mm, että ko. tontin kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi määritetyt rakennuksia ei ollut kaavamuutoksessa suojeltu. Kyseessä oli Puistokadun ja Välikadun varrella olevat puutalot, pihan perällä olevaa asuintaloa ei mainita päätöksessä.

Museokeskus esittää, että vuosina 1853 ja 1887 rakennetut puutalot suojellaan tekeillä olevan asemakaavanmuutoksen ”Välikatu” yhteydessä.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavanmuutosehdotuksessa vanhat puutalot on esitetty säilytettäväksi.

Muut ennakkolausunnot ja kommentit

Asemakaavatoimisto on pyytänyt ennakkolausuntoja/kannanottoja myös suunnittelutoimistolta (liikenne), Kiinteistöliikelaitokselta, Kiint. Oy Burger-Taloilta sekä Hätäkeskukselta.

Suunnittelutoimisto (liikenne) kannattaa lausunnossaan maanalaisista pysäköintiä. Lausunnossa otetaan myös kantaa mahdolliseen drive-in kaistaan. Mahdollista kaistaa rakennettaessa on huomioitava jalankulkijat, myös paluu Välikadulle on haastava. Mikäli halutaan osoittaa osa tontti 6:n pysäköintipaikoista Ruusukorttelinkujan vinoparkkiin, on tonttia laajennettava siten, että vinoparkki on tontilla, vieraspaikkoja ei voi osoittaa katualueelle.

Asemakaavatoimisto:

Mikäli tontin tehokkuutta halutaan parantaa, on maanalainen pysäköinti järkevin vaihtoehto. Ruusukorttelinkuja on osoitettu katutilaksi. Näin ollen vieraspaikat tulisi sijoittaa joko maan alle tai sisäpihalla.

Kiinteistöliikelaitos ei ole lähettänyt erillistä ennakkolausuntoa, mutta keskusteluissa he ovat kannattaneet tontin tehokasta käyttöä.

Hätäkeskuslaitos on lausunnossaan ottanut kantaa suunnitelmiin. Lausunnossaan he kertovat ensin yleisellä tasolla laitoksen alaisen Varsinais-Suomen hätäkeskuksen toiminnasta sekä siihen liittyvistä turvallisuustekijöistä.

Tällä hetkellä heidän tiloissaan työskentelee yhteensä 58 henkilöä, päivittäinen työntekijämäärä vaihtelee 16-25 välillä. Valtioneuvoston vuonna 2010 tehdyn päätöksen mukaan hätäkeskusten määrä vähenee 15:sta 6:een. Tämän johdosta Turun hätäkeskuksen henkilöstömäärä tulee kasvamaan huomattavasti. Toimialueen väkimäärä tulee kasvamaan 463 000:sta noin 850 000:een asukkaaseen.

Lisäksi he mainitsivat kolme asemakaavanmuutoksessa huomioitavaa seikkaa:

1) Vuokrasopimus:

Vuokrasopimuksessa on tontilla varattu 14 autopaikkaa hätäkeskuksen käyttöön ja on myös sovittu, että mahdollisten tonttimuutosten osalta sama määrä tulisi turvata rasitesopimuksella.

2) Fyysinen turvallisuus:

Hätäkeskus edellyttää, ettei kiinteistölle ole ulkopuolisille vapaata ajoneuvo- tai jalankulku-mahdollisuutta ja että kiinteistöön kuuluva piha-alue tullaan edelleen eristämään nykyistä vastaavalla tavalla. Perusteena oheiselle vaatimukselle on mm. hätäkeskuksen toiminnan luonne, henkilöstön turvallisuus sekä sisäasiainministeriössä valmisteltavana oleva hätäkeskuksen nykyisen turvallisuusluokituksen korottaminen.

3) Uudisrakennus Hätäkeskuksen tontilla:

Uuden rakennuksen rakentaminen esitetyllä tavalla edellyttää mahdollisten suojaetäisyyksien selvittämistä. Turvallisuusviranomaisille tulisi säilyttää mahdollisuus kehittää toimintansa lisärakentamisen kautta.

Asemakaavatoimisto:

Turvallisuusluokituksen kautta tulleet aitaamisvaatimukset puhuvat nykyisen tontinjaon säilyttämisen puolesta. Luonnosvaiheessa on tutkittu myös vaihtoehtoa jossa tontti 5:n ja 6:n välinen tontinraja siirrettäisiin Välikadun neuvolarakennuksen ulkoseinän linjaan. Tavoitteena oli päästä eroon Välikadun keskellä sijaitsevasta aidasta.

Koska turvallisuusohjeet edellyttävät alueen aitaamista, ei ole järkevää siirtää tontinrajoja niin, että "Välikatu" on kokonaan tontilla 5 (nykyinen aita säilyisi kuitenkin tai siirtyisi lähemmäksi tontilla 6 sijaitsevaa entistä Välikadun neuvolarakennusta).

Edellytykset toiminnan jatkamiselle ja kehittämiselle tontilla on huomioitu asemakaavanmuutosehdotuksessa siten, että Hätäkeskusta olisi mahdollista laajentaa.

Kiint. Oy Burger-Talot ei ole lähettänyt erillistä ennakkolausuntoa. Keskusteluissa ja kokouksissa he ovat kuitenkin ilmoittaneet, että vain riittävän tehokkaalla tontinkäytöllä on mahdollista toteuttaa heidän suunnitelmiaan senioriasumisen kehittämisestä.

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy on 29.12.2011 toimittanut asemakaavatoimistolle perustelut tontti 6:n kehittämissuunnitelman ratkaisulle. Tonttikaupan yhteydessä on keskusteluissa ollut esillä 8000 m² rakennusoikeuksia tälle tontille. Nyt esitetty malli perustuu naapuritonttien tehokkuuksiin (Ruusukortteli ja Mikaelin Mikonmökin tonttiin, jolla on myös puutalot suojeltu). Nyt esitetyssä vaihtoehdossa rakennetaan n. 6000 m² uutta kerrosalaa sekä kellaripaikoitustilat. Keskusta-alueen tiivistäminen on kestävän kehityksen kannalta järkevää.

Toiminnasta todetaan mm, että kyseisellä tontilla on hyvä mahdollisuus toteuttaa täyden palvelun asuntomallia, koska viereisillä Ruusukorttelin ja Mikonmökin tonteilla sijaitsee kaupungin ja seurakunnan palvelutiloja sekä asuntoja. Mahdollinen yhteys tonttien väliin voitaisiin toteuttaa maanalaisella rakentamisella. Uudisrakennuksen katutasoon sijoittuu lisäksi liike- ja yhteistiloja, jotka palvelevat myös ympäristön asukkaita.

Rakennusmassoittelusta todetaan, että uudisrakennuksen 5-kerroksiset osat liittyvät Ruusukorttelin sekä takana olevan koulun suunnilleen samankorkuisiin massoihin. Puutalojen ”taustamaisema” vain siirtyisi lähemmäksi. Matalamman 4-kerroksisen massan katto = katoterassi on ajateltu toteutettavan viherkattona. Pihaa on tarkoitus elävöittää viher- sekä puuistutuksin.

Nyt esitetyllä tavalla luodaan edellytykset vanhojen rakennusten säilyttämiselle, samalla ne luovat pienmittakaavaisuutta ja valoisaa avaruutta tontille. Säilytettävien rakennusten käyttötarkoitus on vielä tässä vaiheessa avoin.

Asemakaavatoimisto:

Keskusta-alueen tiivistäminen on tosiaan kestävä kehityksen kannalta järkevää, asuntoja kannattaa tuoda palvelujen läheisyyteen. Erityyppisten palveluasuntojen sijoittaminen tälle tontille on myös synergiasyistä perusteltua, kun naapuritonteillakin sijaitsee kaupungin ja seurakunnan palvelutiloja sekä asuntoja.

Katutasoon suunnitellut liike- ja yhteistilat elävöittävät katutilaa, varsinkin Puistokadun varteen tulisi katutasoon sijoittaa näyteikkunallisia tiloja.

Kaupunkirakenteen kannalta olisi parasta sijoittaa rakennuksen päämassa Puistokadun suuntaisesti. Puutalojen suojelutavoitteet estävät kuitenkin tätä ratkaisua. Näin ollen asemakaavatoimisto näkee positiivisena sen, että Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n versiossa uudisrakennuksen pääty ulottuu täyskorkuisena Puistokadulle saakka, jolloin Puistokadun kulma eheytyisi.

Kaavan sisällöstä (kuten rakennusoikeudesta, kerrosluvusta ym.) voidaan toki keskustella tonttikaupan yhteydessä, mutta siitä ei voi sopia mitään.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja samalla saattaa erittäin keskeisellä paikalla olevan korttelinosan asemakaava ajan tasalle.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Suunnittelun aikana tutkittiin erilaisia ratkaisumalleja: Asemakaavatoimisto laati 1.4.2011 kolme eri vaihtoehtoa asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

Asemakaavatoimisto esitti ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle, että asemakaavaehdotusta valmistellaan vaihtoehto 1:n pohjalta. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti kokouksessaan 31.5.2011 palauttaa luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi (YKL § 266). Laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi lautakunta toivoi luonnosta, joka säilyttäisi tontilla 6 olevat puutalot ja mahdollistaisi tontin tehokasta käyttöä uudisrakentamiselle.

Asemakaavatoimisto on ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisesti laatinut neljännen vaihtoehdon, VE 4, päiväys 12.1.2012.

Vaihtoehto 1

Tässä versiossa korttelirakennetta oli esitetty täydennettäväksi tontti 6:n osalta puutalojen mittakaavaa noudattavalla uudisrakennuksella. Ruusukorttelinkujan varteen tuleva uudisrakennus olisi kaksikerroksinen ja muodostaisi yhdessä puutalojen kanssa ehjän ja viihtyisän pihapiirin. Tontin tehokkuuslukua parantaisi tontin takaosalle tuleva viisikerroksinen kerrostalo.

Puistokadun varteen, tontille 5, oli esitetty viisikerroksinen uudisrakennus joka jatkaisi kerrostalojen vyöhykettä Puistokadun puoleisessa katulinjassa. Vaihtoehdossa esitetään myös mahdollisuutta siirtää tontinrajoja niin, että ”Välikatu” olisi kokonaan tontilla 5, antaen näin enemmän tilaa tontilla kääntyville hälytysajoneuvoille. Myös Hälytyskeskuksen hälytyssalin laajentamismahdollisuus on huomioitu luonnoksessa.

Vaihtoehto 2

Tontti 6:n omistaja Kiinteistö Oy Burger-Talot on konsulttityönä laatinut oman tontinkäyttösuunnitelman, jossa tehokkuusluku on selvästi isompi kuin vaihtoehto 1:ssä. Tässä vaihtoehdossa tontilla sijaitsevat puutalot esitettiin purettavaksi.

Uudisrakennus noudattaisi Ruusukorttelin mittakaavaa. U-mallinen rakennusmassa olisi viisikerroksinen, alakerran julkisivussa olisi sisäänvedetty arkadiikäytävä. Sisäpiha oli esitetty lasitettavaksi, autopaikat sijoitettu maan alle. Puistokadun varteen oli tässäkin vaihtoehdossa esitetty viisikerroksinen uudisrakennus, joka jatkaisi kerrostalojen vyöhykettä Puistokadun puoleisessa katulinjassa.

Vaihtoehto 3

Tämä vaihtoehto poikkesi vaihtoehto 2:sta siten, että U-muotoinen rakennusmassa oli muutettu L-malliseksi, jättäen pois Välikadun varrella olevan sakaran. Tämä pienentäisi rakennuksen kerrosalaa noin kolmanneksella, samalla se avaisi sisäpihan etelään, jolloin mahdollistetaan auringonvalon pääsy sisäpihalle. Tällöin myös Välikadun varrella oleva puutalo (ent. Välikadun neuvola) olisi mahdollista säilyttää.

Asemakaavatoimisto esitti ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle, että asemakaavaehdotusta valmistellaan vaihtoehto 1:n pohjalta. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti kokouksessaan 31.5.2011 palauttaa luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi (YKL § 266). Laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi lautakunta toivoi luonnosta, joka säilyttäisi tontilla 6 olevat puutalot ja mahdollistaisi tontin tehokasta käyttöä uudisrakentamiselle.

Vaihtoehto 4 (valittu vaihtoehto)

Tontti 5

Asemakaavan muutoksella laajennetaan tonttia Puistokadun suuntaan. Muutoksella mahdollistetaan Hätäkeskuksen hälytyssalin laajentamista ja uuden toimistorakennuksen rakentamista Puistokadun varteen. Uudisrakennukselle muodostetaan oma tontti asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Uudella rakennuksella halutaan tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta jatkamalla kaupunkikerrostalojen vyöhykettä Puistokadun puoleisessa katulinjassa.

Tontti 6

Asemakaavan muutoksella halutaan mahdollistaa pääosin tyhjillään olevan tontin pohjoisosan täydennysrakentaminen. Tontin pohjoisosan täydennysrakentamisella kaupunkitila eheytyy ja korttelista tulee yhtenäisempi. Tontilla sijaitsevat vanhat puutalot säilytetään. Tontti 6:n omistaja Kiinteistö Oy Burger-Talot on konsulttityönä laatinut tontinkäyttösuunnitelman, jonka pohjalta asemakaavanmuutosluonnos on laadittu. Uudisrakennus noudattaa Ruusukorttelin mittakaavaa. L-mallinen rakennusmassa on pääosin viisikerroksinen, alakerran julkisivussa on osittain sisäänvedetty arkadiikäytävä. Autopaikat on sijoitettu maan alle.

Lausunnot

1.3.2013 päiväystä ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnasta, kaupunkisuunnittelun suunnitteluosastolta ja ympäristönsuojelulta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta (riskienhallinnan palvelualue), Museokeskukselta ja Hätäkeskukselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 10.9.2013.

Turku Energia Sähköverkot Oy: Ei huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos: Ei huomautettavaa.

Ympäristönsuojelu:

Alueella on aiemmin sijainnut polttonesteiden jakeluasema. Kohteen maaperä on kunnostettu jakeluasematoiminnan päätyttyä. Ympäristönsuojelun tulosalue on tarkastanut kunnostustyöstä laaditun loppuraportin ja toteaa, ettei kaava-alueen maankäyttöön kohdistu näiltä osin mitään rajoitteita. Ympäristönsuojelulla ei ole muuta huomautettavaa.

Turun vesiliikelaitos:

Ent. Välikadun alla sijaitsee vesiliikelaitoksen verkostoja joiden päälle ei saa sijoittaa minikäänlaisia rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. Vesiliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa.

Hätäkeskuslaitos:

Hätäkeskuslaitos on jo aikaisemmin antanut ennakkolausunnon 4.4.2011 jossa keskeiset asiat viraston näkökulmasta. Hätäkeskuslaitos haluaa vielä korostaa seuraavia asioita:

- Hätäkeskustoiminta laajenee Turussa vuoden 2014 alkupuolella. Tällöin hätäkeskuksen henkilöstömäärä kasvaa lähes puolella ja samalla pysäköintipaikkojen tarve lisääntyy. Hätäkeskuksen pysäköintipaikkojen tarve tulee huomioida kaavamuutoksessa ja rakentamisen yhteydessä. Varsinaisen hätäkeskustoimitilan laajennustarvetta ei kuitenkaan ole.
- Hätäkeskuslaitos korostaa hätäkeskustoimitilan fyysisen turvallisuuden vaatimien ratkaisujen huomioon ottamista kaavamuutoksessa ja rakentamisessa.

Rakennusvalvonta:

- dB- ja ik-merkinnät tulee tarkentaa asemakaavaan.
- Ruusukorttelinkujan katusuunnitelma tulee laatia ja hyväksyä hyvissä ajoin ennen tontin 34.-11 rakennuslupien hakemista.
- Maanalaisen pysäköinnin rakentaminen sr-rakennusten alle on teoreettinen mahdollisuus.
- Rakennusvalvonta ehdottaa pieniä muutoksia Y-2 alueen kaavamääräyksiin ja toteaa, että kohdan "Toiminta ei saa olla ristiriidassa korttelissa sijaitsevan hälytyskeskuksen turvallisuusvaatimusten kanssa" valvonta saattaa osoittautua käytännössä hankalaksi toteuttaa.

Kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö:

- Pieniä tarkennuksia suojeltujen rakennusten kaavamääräyksiin (ääneneristys).

Museopalvelut:

Turun museokeskus katsoo, että asemakaavaehdotus on päätöksissä sopuissa alueen rakennusperinnön säilyttämiselle asetettujen tavoitteiden kanssa. Museokeskus kuitenkin esittää, että esitetyistä nk. vakiintuneisiin indekseihin sr-3 ja sr-4 sidotuista suojelumääräyksistä luovutaan, sillä ne ovat osoittautuneet tulkinnanvaraisiksi. Museokeskus suosittaa, että suojelumääräykset muotoillaan tapauskohtaisesti, ja esittää lausunnossaan tähän asemakaavanmuutokseen sopivia suojelumääräyksiä.

V-S Pelastuslaitos / riskienhallinta:

- Toteaa lausunnossaan, että mikäli asuntojen varatiet on suunniteltu toteutettavaksi pelastuslaitoksen nostolavakaluston avulla, tulee maankäytön suunnitteluvaiheessa pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan varmistaa, että pelastusyksiköiden mitat ja paino huomioidaan kulkuaukkojen ja kansirakenteiden mitoituksessa (kantavuus, kääntösaiteet, korkeus ja leveys ym.).
- Palvelu- ja ikäihmisille suunnitellut rakennukset tulevat usein varustetuksi sammutuslaitteistolla, jolloin suunnittelussa tulisi varautua sammutuslaitteiston edellyttämiin vesitarpeisiin.
- Lisärakentaminen ei saa heikentää naapuritonttien henkilö- ja paloturvallisuutta.
- Tontin 10 rakennuksessa on sisennys, ikkunoita ja iv- ja tekniikkaläpivientejä rajaseinässä. Mahdollinen sopimus tai rasite on tarkastettava em. osalta.

V-S Pelastuslaitos / operatiivinen palvelualue:

Lisää näkemyksensä riskienhallinnan lausuntoon seuraavaa:

- Asemakaavaan laadituilla muutoksilla ei saa olla haittaavaa vaikutusta hälytysajoneuvoliikenteen toimintaan ja ajoneuvoille on varattava riittävästi liikkumatilaa.
- Välikadun ja tontin 34 sisäpihan kattaminen on suunniteltava siten, että toteutus ei vaikuta hälytysajoneuvoliikennettä haittaavasti. Rakenteiden ja sisäpihan kattamisen suunnittelussa on lisäksi huomioitava paloasemakiinteistössä mahdollisesti tapahtuvien onnettomuuksien edellyttämien torjuntatoimien onnistuminen.

Kaupunkisuunnittelu / kaavoitusyksikkö:

Ent. Välikadun alla sijaitsevat verkostot on huomioitu kaavassa merkinnällä ”johtoa varten varattu alueen osa”.

Kiinteistöliikelaitoksen kanssa käydyissä keskusteluissa on todettu, ettei asemakaavanmuutos syrjäytä nyt voimassa olevaa huoneenvuokrasopimusta hätäkeskuksen kanssa. Autopaikka-asia tulee ratkaistavaksi siinä vaiheessa, kun tontille ollaan aloittamassa uudisrakentamista tai tonttia luovutetaan eteenpäin.

Hätäkeskustoimitilan fyysinen turvallisuus on kaavassa huomioitu lauseella ”Toiminta ei saa olla ristiriidassa korttelissa sijaitsevan hälytyskeskuksen turvallisuusvaatimusten kanssa”.

dB- ja ik-merkinnät tarkennetaan.

sr-rakennusten alle ei ole tarkoitus sallia maanalaista pysäköintiä, karttaan lisätään selventävät maanalaisen rakentamisen rajaviivat.

Hälytyskeskuksen turvallisuusvaatimuksista haluttiin maininta kaavakarttaan, jotta ne varmasti huomioitaisiin jo tontin myyntivaiheessa, sekä aina rakennuslupaa haettaessa.

Indeksisidonnaiset suojelumerkinnät korvataan Museokeskuksen ehdottamilla suojelumääräyksillä.

Hälytysajoneuvojen asettamat vaatimukset lisätään kaavamääräyksiin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Yleistä

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 1,75 hehtaaria, josta korttelialuetta on 1,20 hehtaaria ja katualuetta 0,55 hehtaaria.

Kerrosalaa sijoittuu korttelialueelle yhteensä 19 500 k-m².

Korttelirakenne

Nykyistä tonttia 5 on esitetty laajennettavaksi Puistokadun suuntaan. Tämä mahdollistaa Hätäkeskuksen hälytyssalin laajentamista ja uudisrakennuksen rakentamista Puistokadun varteen. Uudisrakennukselle muodostetaan oma tontti asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Tonttia 6 on myös esitetty laajennettavaksi Puistokadun suuntaan. Tällä hetkellä osittain katualueella oleva Puistokadun suuntainen puutalo sijoittuisi jatkossa kokonaan tontilla. Tontilla olevat puutalot suojellaan uudessa asemakaavassa.

Liikenne ja pysäköinti

Uudisrakennusten vaatimat autopaikat on sijoitettava uudisrakennusten sekä osittain pihojen alle rakennettaviin autosuojiin.

Tekninen huolto

Uudisrakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkoston.

Melusuojaus

Tieliikennemeluselvityksen on laatinut Turun Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö. Puistokadulta tulevan tieliikennemelun aiheuttama vaimennustarve julkisivuilla on meluselvityksissä todettu olevan 35-38 dB uudisrakennuksen ja 38 dB puutalojen osalta (mikäli puutalot otetaan asuin- tai muuhun sellaiseen käyttöön joissa sisällä sallittu äänitaso LAEq(7-22) on enintään 35 dBA).

Koulukadulta tulevan tieliikennemelun aiheuttama vaimennustarve on todettu olevan 32 dBA.

Koska suunnittelualue sijaitsee Turun pääpaloaseman välittömässä läheisyydessä, on myös hälytysajoneuvojen aiheuttama melu selvitetty. Selvityksen on laatinut Promethor Oy.

Selvityksessä todetaan, että asumisterveysohjeen mukaan viranomaisten määräämien tai hyväksymien, asianmukaisesti käytettyjen akustisten hälytys- ja varoituslaitteiden äänet ei katsota kuuluvan terveydensuojelulain soveltamisalueen piiriin. Näin ollen hälytysajoneuvojen akustiset varoäänet voitaisiin jättää huomioimatta julkisivujen ääneneristysvaatimusta määritettäessä.

Selvityksessä todetaan myös, että julkisivun ääneneristävyys on sireenin korkeataajuiselle melulle vähintään 8 dB suurempi kuin tieliikennemelun kokonaisäänitasolle.

Jos ambulanssien sireenin aiheuttaman maksimiäänitason mitoitusarvona käytetään 45 dB(A):ä, tulee julkisivujen ääneneristävyys **tieliikennemelua** vastaan olla:

- uudisrakennuksen Puistokadun puoleisilla julkisivuilla 32 dB
- uudisrakennuksen Koulukadun puolella 30 dB
- säilytettävien puutalojen julkisivuilla 20–40 dB.

Kaupunkien keskusta-alueilla julkisivun ääneneristävyys (sellaisen julkisivun, jonka läheisyydessä voi tapahtua usein erilaista meluavaa toimintaa) tulee olla vähintään 30 desibeliä ja hyvänä tasona voidaan pitää 35 desibeliä. Tällöin esimerkiksi ohikulkevien ihmisten puheen, jätesäiliöiden tyhjennysautojen, lumiaurojen yms. aiheuttamat melutasot jäävät asumisviihtyvyyden kannalta riittävän alhaisiksi.

Edellä esitetyn perusteella Promethor Oy suosittelee, että julkisivujen ääneneristävyys **tieliikennemelua** vastaan on:

- uudisrakennuksen Puistokadun puoleisilla julkisivuilla 35 dB
- uudisrakennuksen Koulukadun puolella 32 dB
- puutalojen julkisivuilla 32–38 dB.

Tällöin uudisrakennuksen sisätiloissa:

- sireeniäänien maksimiäänitaso jää alle 45 dB(A):n
- ambulanssin lähdon aikainen äänialtistustaso jää alle 55 dB(A):n (valveille heräämisen kynnystaso on 55–65 dB(A))
- ambulanssilähtöjen yhdessä aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot jäävät alle 20 dB(A):n
- muidenkin mahdollisten melulähteiden äänitasot rajoittuvat hyvin todennäköisesti riittävän alhaisiksi asumisviihtyvyyden kannalta.

Selvityksessä on myös säilytettävälle puutaloille määritetty ääneneristävyysvaatimukset, vaikka niiden käyttötarkoituksesta ei ole vielä tarkkaa tietoa. Ääneneristävyysvaatimus on määritetty olettamuksella, että tilat olisivat asuin- tai siihen rinnastettavassa käytössä huomioiden Asumisterveysohjeen mukainen mahdollisuus soveltaa maksimiäänitason tasoa. Tällä tarkoitetaan sitä, että Puistokadun puoleisella julkisivulla ääneneristävyysvaatimukseksi esitetty 38 dB tarkoittaa, että maksimimelutaso puutalon sisällä voi olla suurimmillaan noin 47 dB. Vaatimuksessa on huomioitu, että rakennukset ovat suojeltuja ja näin ollen ääneneristävyttä parantavien toimenpiteiden tekeminen julkisivuihin voi olla hankalaa.

Rakennusoikeus

Nykyisen tontti 5:n yhteenlaskettu rakennusoikeus on nostettu 8855:sta k-m² 13 000:een k-m², josta 3 000 k-m² on osoitettu uudelle tontille 12 ja 10 000 k-m² uudelle tontille 13. Tontilla 13 oleva pääpalosama suojellaan asemakaavassa.

Tontille 11 osoitetaan rakennusala uudelle asuin-, liike- ja toimistorakennukselle. Uudisrakennus tulee olla 5-kerroksinen ja rakennettava kiinni Ruusukorttelinpolun puoleiseen tontinrajaan. Uudisrakennuksen rakennusala on L-muotoinen ja muodostaa ehjän taustan suojelluille puutaloille. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 6500 k-m², johon sisältyy tontilla sijaitsevien suojeltavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala 434 k-m².

Alue tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.



Asemakaavanmuutosehdotus 1.3.2013

5.2 Aluevaraukset

Y-1 Yleisten rakennusten korttelialue

Rakennuslupaa haettaessa on aina kuultava museoviranomaista.

Y-2 Yleisten rakennusten korttelialue

Toiminta ei saa olla ristiriidassa korttelissa sijaitsevan hälytyskeskuksen turvallisuusvaatimusten kanssa. Rakentamisen yhteydessä on varmistettava hälytysajoneuvojen pääsy tontin 1 sisäpihalle myös rakennustoimenpiteiden jälkeen.

Jos korttelialueella Y-1 olevia tiloja laajennetaan korttelialueen Y-2 puolelle, palomuuria ei tarvitse korttelialueen rajalle rakentaa. Edellytyksenä kuitenkin on, että paloturvallisuudesta huolehditaan muilla järjestelyillä.

Mikäli pelastusajoneuvot ohjataan tontille 34.-1, Y-2 -korttelialueen kautta, tulee piha- ja kansirakenteissa huomioida pelastusajoneuvojen kantavuus- ja tilavaatimukset.

Korttelialueelle saa asemakaavassa määritellyn enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen pysäköintiä varten.

Julkisivumateriaalina tulee olla joko paikalla muurattu punatiili tai vaalea rappaus. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskorkeus tulee sovittaa viereisen talon vastaavaan korkeuteen.

Korttelialueella on varattava autopaikkoja 1 ap / 100 k-m².

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kortteliin saa sijoittaa palvelu- ja / tai ikäihmisten asuntoja sekä niihin liittyviä aputiloja. Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa 10 % käyttää julkisia lähipalveluja varten.

Liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa rakennuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Kadunpuoleiset julkisivut saavat 1. kerroksen osalta olla sisäänvedettyjä. Ylimmät kerrokset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla elementtisaumoja.

Korttelialueella on varattava leikkiin ja / tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 100 k-m². Autopaikat on sijoitettava maanalaiseen pysäköintikellariin. Korttelialueelle saa asemakaavassa määritellyn enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen pysäköintiä varten.

Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Mikäli rakennusten asuntojen varatiet suunnitellaan toteutettavaksi pelastusviranomaisen nostolavakaluston avulla, tulee rakennuksen kulkuaukko suunnitella ja toteuttaa nostolavautolle soveltuvaksi. Tällöin myös piha-alueen kansirakenteen kantavuudessa on huomioitava nostolavakaluston operointi.

Katualueet

Tonttien laajentaminen Puistokadun suuntaan ei vaikuta liikennesuunnitelmiin. Kaavallinen katualue kapenee, mutta käytännössä ainoa muutos on, että pyörätien vieressä oleva nurmialue muuttuu korttelialueeksi. Ruusukorttelinpolun alkuosa muutetaan kaduksi (Ruusukorttelinkuja) jossa ajoneuvoliikenne on sallittu, loppuosa jää edelleen jalankululle ja polku-pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta ja samalla saattaa erittäin keskeisellä paikalla olevan korttelinosan asemakaava ajan tasalle. Tontti 12:n uusi 5-kerroksinen rakennusmassa jatkaa luontevasti Puistokadun kerrostalolinjaa, tontti 11:n uudisrakennuksen pääty ulottuu täyskorkuisena Puistokadulle saakka, jolloin Puistokadun kulma eheytyy.

Luonnonympäristöön

Suunnittelualue on rakennettu alue, jonka piha-alueet on pääosin otettu sisäiseen asiakas- ja huoltokäyttöön. Alueella ei ole luonnontilassa olevia kohteita.

Liikenteeseen

Uudisrakennusten autopaikat sijoitetaan maan alle. Tonteille 12 ja 13 ajetaan suoraan Puistokadulta, tontti 11 liittyy Ruusukorttelinkujan kautta Puistokadulle. Muutokset liikennemäärissä voidaan kuitenkin pitää vähäisenä.

Tekniseen huoltoon

Uudet rakennukset liitetään olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

HUOM!

1.1.2013 alkaen ympäristö- ja kaavoitusviraston organisaatio muuttuu ympäristötoimialaksi. Osa tässä selostuksessa mainituista organisaatioiden nimistä muuttuu myös tällöin.

Turussa 1. päivänä maaliskuuta 2013
Muutettu 10.9.2013 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström