



” SEPÄNKATU 5 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 29/2010
Diaarionumero 10687-2010

LUONNOKSEN SELOSTUS
17.3.2014

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN LUONNOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä maaliskuuta 2014 päivättyä asemakaavanmuutosluonnosta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	003 III	003 III
Kortteli:	8 osa	8 del
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutos on laadittu Turun kaupungin Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehdit Iina Paasikivi (OAS- ja tontinluovutusvaihe) ja Nella Karhulahti (nella.karhulahti@turku.fi)

1.2

Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle III kaupunginosan korttelin 8 tontille 1, joka sijaitsee Sirkkalankadun ja Sepänkadun risteyksessä.

Alue sijaitsee Turun keskustassa noin kilometrin päässä torista.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen muutos, keskusta-alueen täydennysrakentaminen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön säilyttäminen.

Turun kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 213 hyväksymässä Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen toiminnallisena tavoitteena on mainittu, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella ja nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksilla.

Keskustan täydentäminen on kaupunginvaltuuston 21.5.2012 hyväksymän Turun kaupunkiseudun rakennemallin periaatteitten mukaista.

Sepänkatu 5 asemakaava on ohjelmoitu kaupunginvaltuuston 2.12.2013 hyväksymässä asemakaavoitusohjelmassa.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 11.10.2010
2. Luonnoskartta 17.3.2014
3. Vuorovaikutusraportti 23.4.2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu kaupungin omaan aloitteeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle tiedoksi 26.10.2010 § 525.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kirjeitse osallisille (sis.1.11.2010 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja tiedottaminen kaavoituskatsauksessa 2011, 2012, 2013, 2014.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta kuulutuksessa 6.11.2010.

Aloituskokous 28.10.2010.

Museokeskuksen lausunto rakennuskannan suojelutavoitteista ja Liikuntatoimen lausunto tontilla olevat liikuntatilan merkityksestä kaupungin liikuntapalvelutarjonnassa marraskuussa 2010.

Lautakuntakäsittelyssä 17.5.2011 § 233 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 24.1.2011 päivätyn luonnosvaihtoehdot 1a ja 2 laadittavan asemakaavamuutoksen reunaehdoiksi tontinluovutuskilpailua varten.

Lautakuntakäsittelyssä 18.12.2012 § 542 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.11.2012 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi siten muutettuna, että korttelin sisäpihan rakennusoikeus on 3300 k-m²/VIII esitetyn 800 k-m²:n/IV sijaan ja rakennusala laajennetaan tontin etelärajaan, merkintä suurimmasta sallitusta vesikaton korkeusasemasta poistetaan, autopaikkavaatimus muutetaan 1 autopaikka/150 asuinkerrosalaneliömetriä, määräys leikki- ja pihatilan osoittamisesta poistetaan (vieraiset puistot korvaavat), määräys "ik" poistetaan sekä kaavamääräyksestä "pj-maa" poistetaan sanat "ja niiltä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat maa-alueet".

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muutetaan yleisten rakennusten korttelialuetta asuin-, liike- ja toimistorakentamisen käyttöön Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tontin rakentamista täydennetään tontin eteläosaan sijoitettavilla kerrostaloilla.

Pysäköintipaikat sijoitetaan autokannen alle uusien kerrostalojen yhteyteen.

Sirkkalankadun varren kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset suojellaan ja niiden käyttötarkoitusta muutetaan tarvittavilta osin, jotta rakennukset saadaan käyttöön.

Liittymä tontille on Sepänkadun puolelta aivan tontin etelärajalla. Tontin keskellä säilytetään olevaa puustoa.



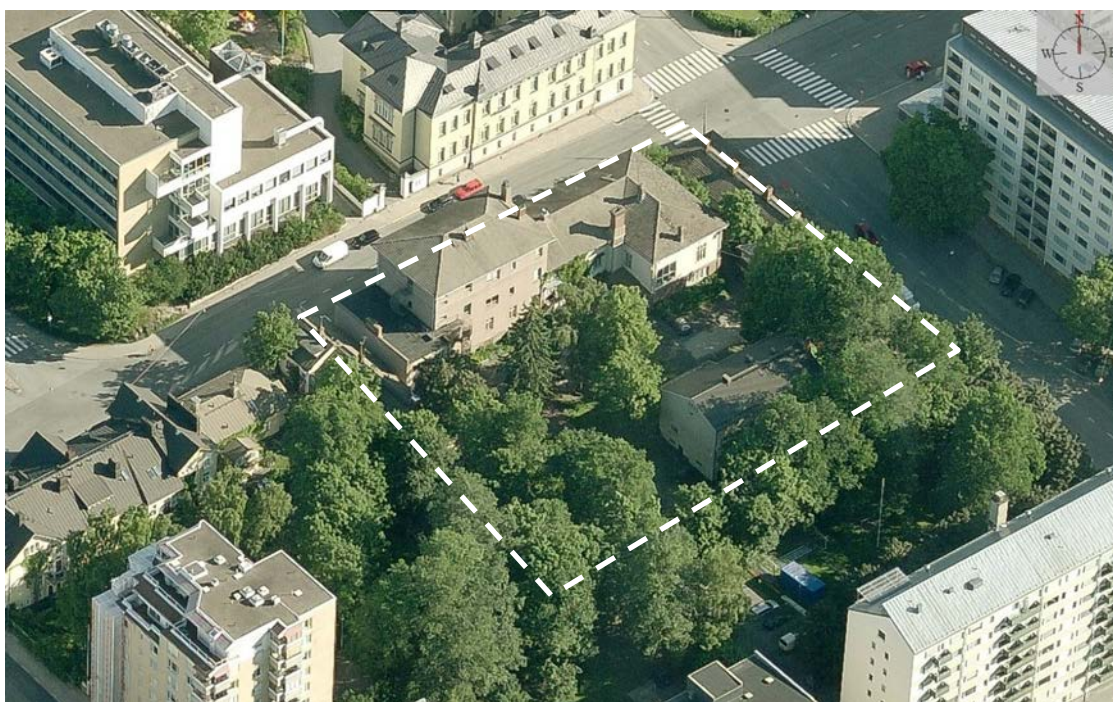
Sirkkalan- ja Sepänkadun kaupunkikuvallisesti ja sivistyshistoriallisesti erittäin arvokas kokonaisuus (kuva Museon informaatioportaali (MIP), Kaarin Kurri)

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kaava-alue

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen 1-3-kerroksiset rakennukset on rakennettu vuosina 1855-1950 koulu-, asuntola ja asuinkäyttöön. Voimistelusalirakennus on korjattu 2012-2013 ja tiloissa on TuTo ry:n urheiluseuran toimisto-, kokoontumis- ja liikuntatoimintaa. Kansakouluksi rakennettua rakennusta korjataan parhaillaan asunnoiksi. Rakennukset ovat osa Sirkkalan-kadun varren hyvin säilynyttä ja yhtenäistä kulttuurihistoriallisesti arvokasta vanhaa rakennuskantaa. Tontilla on vankka kaupunkipuusto. Tontin maanpinta laskee kohti Itäistä Pitkääkatua.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,3882 ha. Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavamuutosalueen kanssa samassa korttelissa on neljä muuta tonttia. Sirkkalan-kadun varressa olevalla tontilla on vanhaa rakennuskantaa 1800-luvun loppupuoliskolta ja 1900-luvun alusta. Rakennukset ovat asuinkäytössä.

Kivenhakkaajankadun varrella on 1980-luvulla rakennettu 8-kerroksinen pistetalo, jonka paikoitus on sijoitettu tontilla olevan pihakannen alle. Korttelin eteläosassa, Itäisen Pitkääkadun varressa on kaksi tonttia, joissa on 9-kerroksiset 1960-luvulla rakennetut lamel-likerrostalot.

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettua tonttimaata, luonnonympäristöä ei ole. Kaava-alueella ja korttelin muilla tonteilla on vankka kaupunkipuusto.

Maaperä

Alueella ei ole tehty maaperätutkimuksia. Ennen ehdotusvaihetta tullaan tekemään rakennettavuusselvitys, jotta pystytään arvioimaan uudisrakentamisen vaikutus korttelin ja lähialueen olevien rakennusten perustuksiin, erityisesti puupaaluihin sekä määrittelemään mahdollisesti tarvittavat toimenpiteet, joilla taataan, että naapureille ei aiheudu haittaa rakentamisesta.

Ympäristönsuojelun tietojen mukaan alueella ei ole mahdollisesti pilaantuneita maita.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Muinaisjäännösrekisterin mukaan kaava-alueelta ei ole tullut tietoon muinaisjäännöksiä, ei kiinteitä eikä irtolöytöjä.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa lähellä keskustan palveluita ja työpaikka-alueita.

Kaupunkikuva

Sirkkalan- ja Sepänkadun vanhat rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisesti ja sivistyshistoriallisesti erittäin arvokkaan kokonaisuuden. Muuten kaupunkikuva on hajanainen.

Alueella kohtaavat Engelin ruutukaavan säilynyt tiivis ja matala kaupunkirakenne ja 1960-70-luvun korkeaan rakentamiseen ja avoimeen korttelirakenteeseen perustuva kaupunkirakenne. Mittakaava ja massoitteluerot luovat ristiriitaa kaupunkikuvaan, mutta toisaalta kertovat rakentamisen ja kaupunkisuunnittelun historiasta ja eri aikoina vaikuttaneista suuntauksista. Kaupunkikuva on jatkuvasti muuttuvaa ja ajallinen kerroksellisuus tekee siitä elävän.

Suunnittelualueella on eri-ikäisiä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Turun museokeskus on inventoinut kaava-alueen rakennuskannan vuonna 2002. Tontilla on G. E. Ekestubben suunnittelema kansakouluksi rakennettu 3-kerroksinen uusrenessanssirakennus (Mikaelin koulu), Arthur Kajanuksen suunnittelema voimistelusalitalo vuodelta 1893, G. E. Ekestubben suunnittelema ulkorakennus vuodelta 1894, P. Gylichin suunnittelema asuinrakennus Sepänkadun kulmassa vuodelta 1855 ja pihalla Lauri Sipilän suunnittelema merimiesammattikoulun asuntola vuodelta 1950.

Kaava-alue on voimassa olevassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta, kaava ei ole toteutunut. Olevia rakennuksia ei ole suojeltu.

Inventoinnissa rakennuskantaa on pidetty paikallisella tasolla rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaana.

Tontilla on myös vankka kaupunkipuusto.



P. Gylichin suunnittelema asuinrakennus Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulmassa (kuva MIP, Kaarin Kurri)



G. E. Ekestubben kansakouluksi suunnittelema rakennus (kuva MIP, Kaarin Kurri)



Arthur Kajanuksen suunnittelema voimistelusalu (kuva MIP, Kaarin Kurri)



Lauri Sipilän suunnittelema merimiesammattikoulun asuntola (kuva MIP, Kaarin Kurri)

Lähiympäristö

Kaavamuutosaluetta ympäröivät tontit ja lähikorttelit ovat pääosin toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueen ulkopuolella, saman korttelin muilla tonteilla sekä lähiympäristön kortteleissa on sekä matalampia 1800-luvun loppupuoliskolla rakennettuja rakennuksia että 1960-1980-luvuilla rakennettuja 8-9 kerroksisia kerrostaloja. 1800-luvun rakennuskanta painottuu Sirkkalankadun varteen muodostaen yhtenäisen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, johon myös kaavamuutosalueen rakennukset kuuluvat. Tonttien tehokkuus vaihtelee matalamman vanhan rakennuskannan noin $e = 0,6-1$ tehokkuudesta tehokkaasti rakennettujen kerrostalotonttien noin $e = 2.0$ tehokkuuteen.

Tontilla 8 on kaksikerroksinen nikkarijugend-asuinrakennus vuodelta 1910, kaksi yksikerroksista asuintaloa vuosilta 1860 ja 1867 sekä tiilinen talousrakennus vuodelta 1910. Museokeskus on luokitellut rakennukset rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Tontilla 5 on yhdeksänkerroksinen vuosina 1957-58 Arkkitehtitoimisto Laisaari & K:ni suunnittelema kerrostalo, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja. Rakennus on ensimmäinen betonielementtejä hyväksikäyttäen toteutettu rakennus Turussa ja luokiteltu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi.

Tontilla 6 on yhdeksänkerroksinen Olli Vahteran vuosina 1962-63 suunnittelema kerrostalo, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja. Rakennus on rakennushistoriallisesti arvokas.

Tontilla 7 on 1980-luvulla rakennettu 8-kerroksinen asuintalo.

Tekninen huolto

Teknisen huollon verkostot kulkevat katualueella. Kaava-alueen rakennuksille on liittymät verkostoista.

Palvelut

Kaupunkirakennetta täydentävän kaavamuutosalueen tarvitsemat palvelut ovat valmiina ja lähellä. Lähin julkinen päiväkoti sijaitsee alle puolen kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta, alle kilometrin päässä sijaitsevat myös lähimmät alakoulut. Lähimmät yläkoulut ovat alle 400 metrin päässä. Päivittäistavaramyymälään on matkaa alle puoli kilometriä. Terveysasemat, Kaupunginsairaala ja Turunmaan sairaala ovat alle puolen kilometrin päässä. Urheilupuiston liikunta-alueet ja Samppalinnan palloiluhalli ovat noin 200 metrin päässä. Kilometrin säteellä alueesta on runsaasti keskustan kulttuuri- ja liikuntapalveluita sekä keskustan kaupalliset palvelut.

Liikenne

Kaava-alueita rajaa luoteessa Sirkkalankatu ja koillisessa Sepänkatu. Molemmat kadut ovat keskustan asuinkatuja.

Itäinen Pitkäkatu, joka on vilkkaasti liikennöity kokoojakatu, kulkee kaavamuutosalueen kaakkoispuolella. Itäisen Pitkäkadun varren kerrostalot suojaavat kaava-alueita melulta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Sirkkalankadun ja Sepänkadun liikennemäärät ovat kaava-alueen kohdalla niin pienet, että julkisivun ääneneristysvaatimusta ei tarvita.

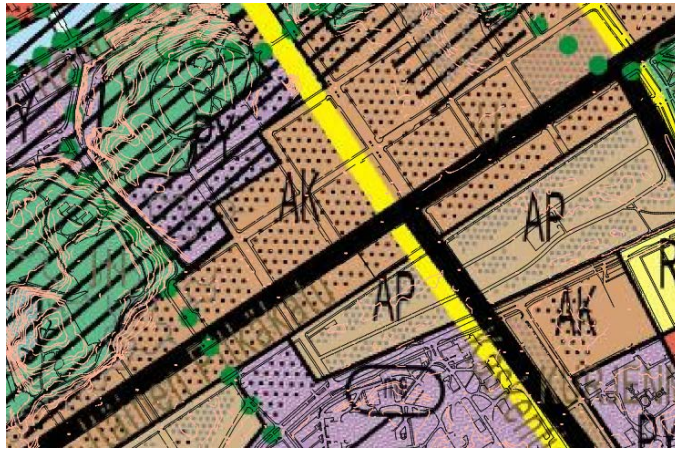
3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaa-va-alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunniteltu käyttötarkoitus on yleiskaavan mukaista.

Asemakaava

Kaava-alue on varattu 29.11.1982 vahvistetussa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolla rakennusoikeutta on 6200 k-m² (26/1980). Tontille saa rakentaa 3-kerroksisen rakennuksen. Olevia rakennuksia ei ole suojeltu. Autopaikkavaatimus on 1 autopaikka 200 m² kerrosalaa kohti.

Kaupungilla ei ole ollut tarvetta asemakaavan mukaiselle toiminnalle alueella.



Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on yhteistyössä seudun kaupunkien ja kuntien kanssa laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 21.5.2012.

Kaava-alue on rakennemallissa keskustatoimintojen aluetta, jolle on tavoitteena osoittaa vuoden 2010 tilanteeseen verrattuna 8000 uutta asukasta vuoteen 2035 mennessä.

Asemakaavoitusohjelma

Kaupunginvaltuuston 2.12.2012 talousarvion liitteenä hyväksymässä asemakaavoitusohjelmassa Sepänkatu 5 on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2014.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alue on 3.7.1897 hyväksytyyn tonttijaon mukainen tontti 853-3-8-1, jonka pinta-ala on 3882 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty x.xx.xxxx (tehdään ehdotusvaiheessa).

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueen ulkopuolella, samassa korttelissa sijaitsevat tontit 7 ja 8 kuuluvat samaan (1982 vahvistettuun) kaavarajaukseen, kuin kaavamuutosalue (tontti 1). Tontilla 7 on kerrostalon rakennusoikeus (2600 k-m²), joka on myös toteutettu. Autopaikat (1 ap/asunto) on rakennettu pihatason alle. Kansirakenne on noin metrin maanpinnan yläpuolella, mikä erottaa pihamaaksi jätetyn tontin takaosan huonosti käytettäväksi ”maisemaksi”.

Tontilla 8 on suojeltu rakennus, As Oy Neitsyt ja rakennusala 3-kerroksista asuinrakentamista varten. Yhteensä rakennusoikeutta koko tontilla on 2600 k-m²:n verran. Tontilla on kaksi muuta asuinrakennusta, joita ei vielä tuolloin katsottu aiheelliseksi suojella.

Saman korttelin Itäisen Pitkänkadun varren tontit 5 ja 6 edustavat 1950-60-luvun vaihteen keskustan uusiutumista toteuttanutta kaavoitusperiaatetta. Molemmilla tonteilla on sallittu 9-kerroksisten asuin- ja liikekerrostalojen rakentaminen. Kummallakin tontilla sallittu ja toteutettu rakennusoikeus on n. 6000 k-m², mikä vastaa tonttiteholukua noin $e = 2,0$. Kahdella Itäisen Pitkänkadun varren tontilla on molemmissa asuntoja noin 90 ja kadun tasolla liikehuoneistoja. Autopaikoista ei 1957 kaavassa ole mainintoja. Tontilla 5 on muutamia pihapaikkoja. Tontilla 6 asemakaavassa on rakennusala autosuojaa varten. Ensimmäiseen kerrokseen saadaan rakentaa autosuojia ja pihamaan käyttötarkoitus on pysäköinti. Kummallakin tontilla kaava edellyttää istutettavaa ja puistomaisessa kunnossa pidettävää piha-alaa.

Sepänkatu 5:n kaavamuutosalueen lähellä on vireillä Sirkkalankatu 35:n kaavamuutos, jossa tutkitaan tontin täydennysrakentamista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos tarvitaan, koska kaavan mukaiselle toiminnalle ei ole ollut tarvetta alueella. Kaava-alueella on arvokkaita vajaan käytössä olevia rakennuksia, joita ei ole suojeltu kaavassa. Näille rakennuksille etsitään uusi käyttötarkoitus.

Kaavam muutoksen laadinta on aloitettu kaupungin aloitteesta vuonna 2010. Kaupunki tarjosi kesäkuussa 2010 kyseisen kiinteistön myytäväksi neuvottelumenettelyllä. Neuvottelumenettely toteutettiin yhtä aikaa asemakaavanmuutosluonnoksen laadinnan kanssa, jotta tuleva asemakaavanmuutos vastaisi sekä kiinteistön tulevan omistajan tarpeita että takaisi laadukkaasti kaupunkiympäristöä täydentävän rakentamisen. Korttelin muilta kiinteistöiltä on kysytty halukkuutta tulla mukaan kaavam muutokseen kaavatyön alkuvaiheessa ja kaavan luonnosvaiheessa 2013. Naapurit eivät ole halunneet mukaan kaavam muutokseen.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry
- osalliseksi ilmoittautuivat Meidän Turku ry, Puu ja Talo ry

Lisäksi osallisia ovat Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, liikenne- ja katusuunnittelu, maisema- ja miljöösuunnittelu, Turun Kiinteistöliikelaitos, Turun Vesiliikelaitos, Liikuntapalvelukeskus, Turun museokeskus, Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä päättäjät.

4.2.2

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle tiedoksi 26.10.2010 § 525.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 6.11.2010 sekä kirjeitse osallisille (sis.1.11.2010 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma).

Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuosina 2011-2014.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt (ks. myös Vuorovaikutusraportti)

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 7 kirjallista mielipidettä.

Lautakuntakäsittelyssä 17.5.2011 § 233 ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti hyväksyä asemakaavatoimiston laatimat, 24.1.2011 päivätyt luonnosvaihtoehdot 1a ja 2 laadittavan asemakaavamuutoksen reunaehdoiksi tontinluovutuskilpailua varten.

Kiinteistön uusi omistaja Turun Toverien Tuki -säätiö jätti asemakaavatoimistolle 19.3.2012 päivätyt suunnitelmat Sepänkatu 5 kiinteistön uudisrakentamisesta. Suunnitelmassa esitetään kaava-alueelle huomattavasti enemmän uudisrakentamista.

Asemakaavatoimisto laati 15.11.2012 päivätyn luonnoksen, jossa pyrittiin ottamaan kiinteistönomistajan ja naapureiden mielipiteet huomioon.

Osallisilta pyydettiin mielipiteitä 15.11.2012 päivätystä luonnoksesta. Mielipiteitä saatiin 11 kpl.

Lautakuntakäsittelyssä 18.12.2012 § 542 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.11.2012 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi siten muutettuna, että korttelin sisäpihan rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta lisättiin tuntuvasti, rakentamista ohjaavia kaavamerkintöjä poistettiin ja autopaikkamitoitusta väljennettiin.

Lautakunnan tekemät muutokset kaavaluonnokseen olivat niin merkittäviä, että osallisille varattiin mahdollisuus mielipiteiden jättämiseen lautakunnan hyväksymästä kaavaluonnoksesta. Mielipiteitä saatiin 4 kpl.

Mielipiteiden perusteella hyväksytyyn kaavaluonnokseen vastustus naapurustossa on suuri. Mielipiteen jättäjät eivät vastusta tontin täydentävää rakentamista vaan rakentamisen suurta määrää ja sijoitusta tontin rajalle, vaikutusta muiden tonttien täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin, vaikutuksia alueen pysäköintitilanteeseen ja Sirkkalankadun varren yhtenäisen arvokkaan rakennetun kaupunkiympäristön säilymiseen.

Naapurikiinteistöjen edustajien, kiinteistön omistajan ja kaavoittajan kesken on pidetty neuvottelutilaisuudet 24.1.2013 ja 12.2.2013. Tilaisuuksissa esiteltiin lautakunnan hyväksymää kaavaluonnosta, keskusteltiin sen vaikutuksista ja etsittiin mahdollisuuksia edetä hankkeessa yhteistyössä. Neuvotteluissa ei saavutettu yhteistä näkemystä kiinteistön omistajan ja naapurikiinteistöjen kesken.

Osallisilta saatujen mielipiteiden perusteella valmisteltiin maaliskuussa 2014 uusi luonnos. Osallisille varattiin mahdollisuus ilmaista mielipiteensä uudesta 17.3.2014 päivätystä alustavasta luonnoksesta. Mielipiteitä saatiin 27 kpl, mukana As Oy Sepänsirkan asukkaiden allekirjoittama vetoamus ja kaavaluonnosta koskeva vetoamus. Mielipiteissään osalliset vastustavat uudisrakentamisen paikkaan ylimitoitettua määrää ja korkeutta. Viihtyisän ympäristön muutos huolestuttaa osallisia. Erityisesti Sepänkatu 6, eli kaavamuutosaluetta vastapäätä olevan kerrostalon, asukkaat kokevat asuinviihtyisyytensä heikkenevän ja asuntojen arvon laskevan.

Autopaikkojen mitoitusta pidetään liian väljänä ja sitä vaaditaan tiukennettavaksi, koska alueella on jo nyt pula autopaikoista. Vaaditaan paluuta kaava-prosessin alkuvaiheessa esitettyyn 4-6 kerroksiseen rakentamiseen. Rakentamisen kokonaismäärä halutaan näkyviin myös suojeltujen rakennusten osalta. Kaavaan liittyvää päätöksenteon tapaa ja syytä pidetään kyseenalaisena.

Kaupunkisuunnittelu ja ympäristölautakunta käsitteli luonnosta xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx § x.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikekäyttö tontilla, tutkia alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia sekä määritellä alueen kaupunkikuvallisesti sekä kulttuuri- ja sivistyshistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyttäminen.

Turun kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 213 hyväksymässä Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asemakaavoituksen toiminnallisena tavoitteena on, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta eheytetään ja tiivistetään sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella ja nykyisen rakennuskannan käytötarkoituksen muutoksilla.

Turun kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035, jossa keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on osoittaa vuoteen 2035 mennessä 8000 uutta asukasta vuoden 2010 tilanteeseen verrattuna.

Turun kaupungin asemakaavoitusohjelmassa vuosille 2014-15 Sepänkatu 5 on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2014. Asemakaavoitusohjelma on hyväksytty kaupungin talousarvion liitteenä kaupunginvaltuustossa 2.12.2012.

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla lähellä keskustaa ja palveluita. Tontti on väljästi rakennettu, sijaitsee rauhallisella paikalla ja soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen.

Tontin rakennuskantaa on inventoinnissa pidetty paikallisella tasolla rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaana. Voimassa olevassa kaavassa rakennuksia ei ole suojeltu. Rakennukset ovat olleet osin vajaakäytössä. Kaavan tavoitteena on määrittää tontin rakennuskannan suojelun laajuus ja löytää rakennuksille sopiva käyttötarkoitus, mahdollistaa nykyisen liikuntatoiminnan jatkuminen tontilla sekä osoittaa tontille täydennysrakentamista.

Tontilla on vankka kaupunkipuusto, jota pyritään säästämään.

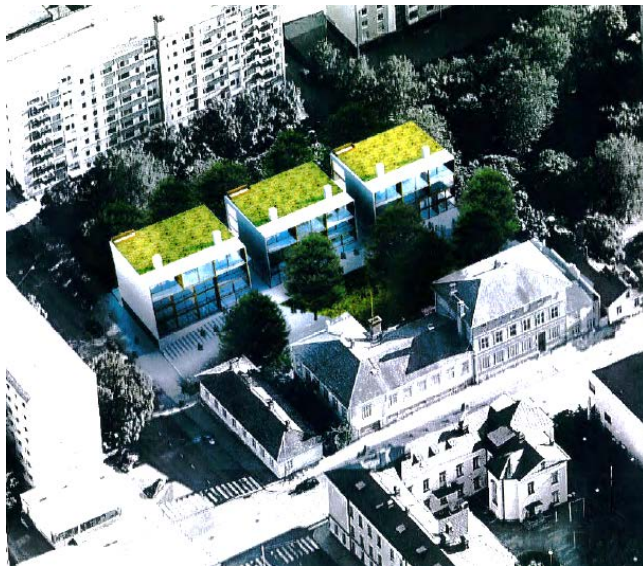
Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 29.11.1982) toteutuminen merkitsisi arvokkaiden rakennusten purkamista ja uusien julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennusten rakentamista alueelle.

Asemakaavatoimisto on tutkinut kaavahankkeen aikana laajasti täydennysrakentamisen sovittamista ympäristöön. Näiden analyysien pohjalta tontin luovutusvaiheen kaavaluonnosvaihtoehdoissa rakentaminen esitettiin korkeudeltaan ja pohjapinta-alaltaan pienempinä yksikköinä kuin samaan kortteliin 1980-luvulla rakennettu kahdeksankerroksinen pistetalo.

4.3.2

Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päätti 23.11.2011 § 557 myydä Sepänkatu 5 kiinteistön rakennuksineen ja laitteineen Turun Toverien Tuki -säätiölle. Tarjouksen liitteen esittämät suunnitelmat toteuttivat myyntimenettelyn aikana asetettuja tavoitteita tontin tulevasta toteutuksesta ja olivat luonnosvaihtoehto 1a:n mukaisia.



Turun Toverien Tuki säätiön tontinluovutusvaiheen havainnekuvat 1.11.2011, Vesa Arosuo ja Eero Lunden

Kiinteistön myynnin jälkeen kiinteistön uusi omistaja Turun Toverien Tuki -säätiö jätti asemakaavatoimistolle Arkkitehtitoimisto Vesa Arosuon 19.3.2012 päiväämän suunnitelman Sepänkatu 5 kiinteistön uudisrakentamisesta kaavamutoksen jatkotyöstön pohjaksi. Suunnitelma poikkeaa olennaisilta osiltaan ympäristö- ja kaavoituslautakunnan tontinluovutuskilpailun reunaehdoiksi hyväksymistä asemakaava-luonnosvaihtoehdoista.

Kiinteistönomistajat perustelevat 27.9.2012 jätetyssä mielipiteessä esittämänsä uutta suunnitelmaa taloudellisilla syillä. Vanhojen rakennusten korjauskustannukset ovat nousseet arvioitua suuremmiksi. Kaavaluonnosten mukainen 4-5 -kerroksinen rakentaminen ja sille vaadittu maanalainen pysäköinti ei toimi taloudellisesti. Lisäksi he toteavat, että Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulmassa sijaitseva yksikerroksinen puurakennus on todettu kuntotutkimuksessa korjauskelvottomaksi. He esittävät, että rakennuksen sr-1 -merkintä poistetaan ja rakennus voidaan korvata uudella vastaavan kokoisella rakennuksella. Kiinteistönomistajan tavoitteena on lisätä uudisrakennusoikeutta noin kaksinkertaiseksi luonnoksiin verrattuna.



Kiinteistön uuden omistajan 19.3.2012 päivätyt havainnekuvat, Arkkitehtitoimisto Vesa Arosuo

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

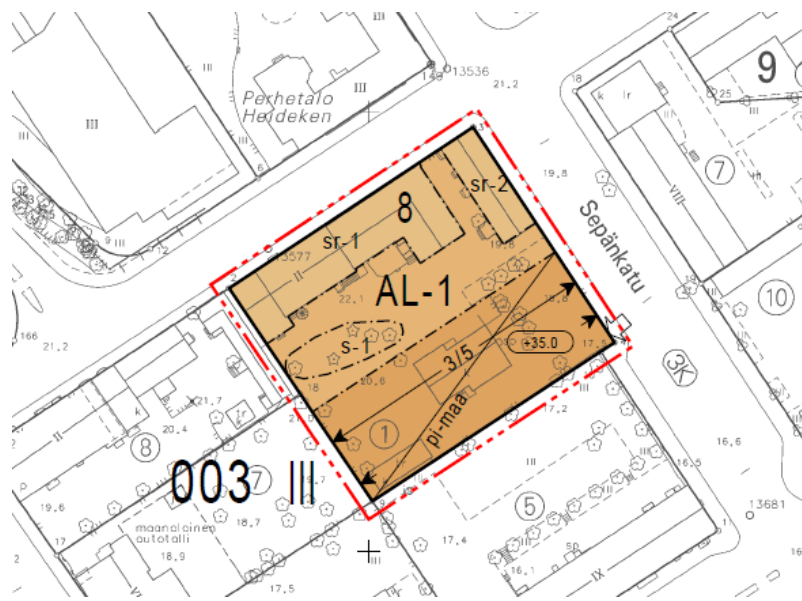
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Tontinluovutusvaiheen luonnokset

Asemakaavatoimisto on tutkinut kaavahankkeen aikana laajasti täydennysrakentamisen sovittamista ympäristöön. Korttelia on tarkasteltu kokonaisuutena ja koko korttelin tulevaisuuden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia on tutkittu, vaikka kaava-alue on vain yksi tontti. Korttelin muilta kiinteistöltä on tiedusteltu heidän halukkuuttaan osallistua kaavamutokseen. He eivät ole halunneet mukaan.

Näiden analyysien pohjalta kaavaluonnosvaihtoehdoissa rakentaminen esitettiin korkeudeltaan ja pohjapinta-alaltaan pienempinä yksikköinä kuin samaan kortteliin 1980-luvulla rakennettu kahdeksankerroksinen pistetalo. Laadittiin kolme kaavaluonnosvaihtoehtoa.

Vaihtoehdossa 1 a tontin eteläosaan oli osoitettu rakennusala, jonka rakentamisen tulee jakautua vähintään kolmeen osaan. Rakennukset saavat olla enintään nelikerroksisia.



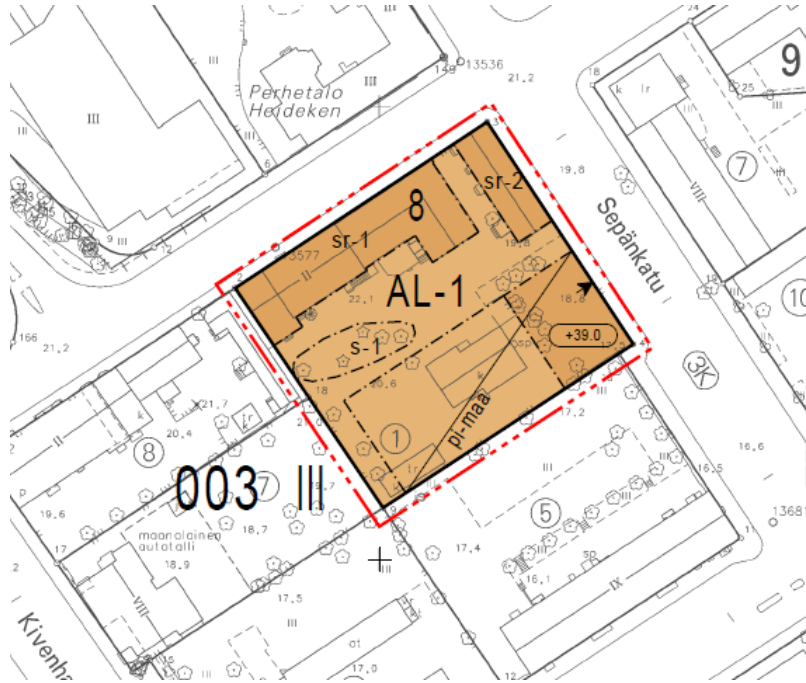
Luonnos 1 a (24.1.2011)

Vaihtoehto 1 b:ssä mukaan oli otettu myös korttelin muut tontit. Vaihtoehto sallii lähes saman rakentamisen, mutta osoittaa 8 m leveän vyöhykkeen naapuritonteista liitettäväksi Sepänkätu 5 tonttiin. Tämä tontin kasvattaminen tekisi mahdolliseksi ikkunoiden suuntaamisen nykyisen tontinrajan linjalla olevalle rakennusalan rajalle. Se edellyttäisi, että saavutetusta hyödystä korvataan naapureille tontin osan lunastuksella.



Luonnos 1 b (24.1.2011)

Vaihtoehdossa 2 uudisrakentaminen oli osoitettu Sepänkadun varteen korkeudeltaan enintään kuusikerroksisena. Kaikissa vaihtoehdoissa Sirkkalankadun ja Sepänkadun varren vanhat rakennukset säilytettiin. Rakennusoikeuksia ei määritelty. Luonnosvaihtoehtojen mahdollistaman uudisrakentamisen likimääräinen rakennusoikeuden määrä on 2700-3600 k-m² ja kerrosluku 4-6 kerrosta.



Luonnos 2 (24.1.2011)

Lautakuntakäsittelyssä 17.5.2011 § 233 ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti hyväksyä asemakaavatoimiston laatimat, 24.1.2011 päivätyt luonnosvaihtoehdot 1a ja 2 laadittavan asemakaavamuutoksen reunaehdoiksi tontinluovutuskilpailua varten.

Luonnos 15.11.2012

Kiinteistön myynnin jälkeen uusi omistaja jätti asemakaavatoimistolle kaavoituksen pohjaksi uuden suunnitelman, jossa uudisrakentamista oli esitetty noin kaksinkertaisesti aiempiin luonnoksiin verrattuna. Asemakaavatoimisto laati kiinteistönomistajien kanssa käytävien keskustelujen, heiltä saatujen suunnitelmien sekä Museokeskuksen lausunnon pohjalta uuden kaavaluonnoksen.

Asemakaavanmuutosluonnoksessa tontin 1 korttelialue on määritelty AL-1 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Määräyksessä mainitaan, että alueella saa olla liikuntatiloja.

Sirkkalankadun varressa olevat vanhat rakennukset määritellään suojeltaviksi. Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulmassa olevaa matalaa asuinrakennusta ei luonnosvaiheessa esitetty suojeltavaksi. Ehdotusvaiheessa oli tarkoitus ratkaista voidaanko rakennus korvata uudisrakennuksella, voidaanko se korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla vai tuleeko koko rakennus suojella. Luonnos kuitenkin rohkaisee rakennuksen säilyttämiseen, koska se voidaan korvata enintään samankokoisella uudisrakennuksella, jonka rakennusoikeus on 240 k-m². Museokeskus on ilmaissut, että tämä korttelin vanhin rakennus tulee suojella.

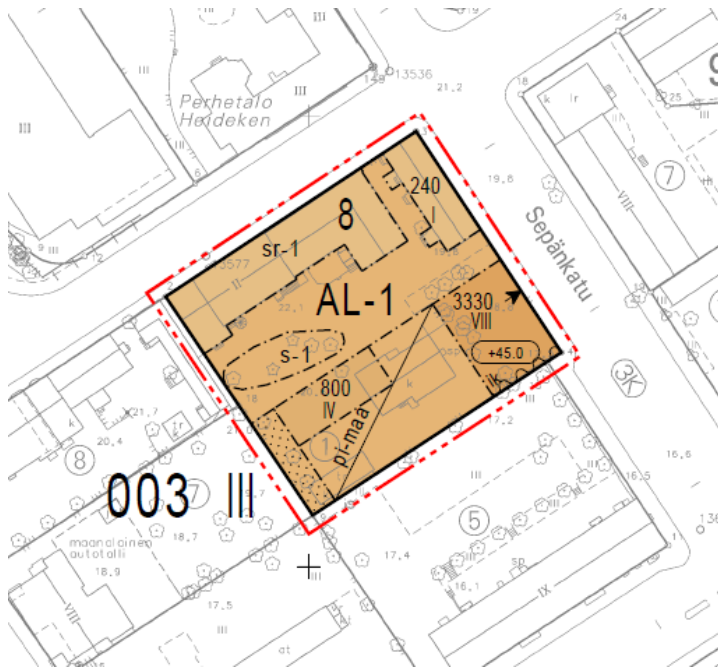
Uudisrakentamiselle esitetään rakennusala asuinkerrostaloa varten Sepänkadun varteen. Rakennuksen kerroskorkeus on enintään kahdeksan kerrosta ja rakennusoikeutta on 3300 k-m². Lisäksi pihalle osoitetaan rakennusala enintään neljäkerroksiselle 800 k-m² laajuiselle rakennukselle.

Uudisrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4370 k-m², suojeltavien rakennusten pinta-ala on noin 1830 k-m², yhteensä 6200 k-m², jolloin tonttitehokkuus on $e = 1.6$ eli sama kuin olevassa kaavassa.

Autopaikoille on osoitettu pihakansi tontin eteläosaan niin, että osa pihalla olevista puista voidaan säilyttää. Luonnoksen mukaan autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap/100 k-m² koko tontin osalta.

Sepänkadun varren uudisrakennuksen harjakorkeus vastaa saman korttelin 1980-luvulla rakennetun kerrostalon toteutunutta harjakorkeutta ja on samaa tasoa Itäisen Pitkätien ja Sepänkadun toisen puolen kerrostalojen kanssa. Nelikerroksinen pihalla sijaitseva uudisrakennus vastaa korkeudeltaan tontin korkeinta vanhaa rakennusta.

Osalliset ovat kertoneet mielipiteissään pitävänsä suunniteltua rakentamista liian massiivisena ja korkeana ympäristöönsä nähden. Turun Museokeskus ilmaisee mielipiteessään, että purettavaksi osoitettu rakennus on arvokas ja säilytettävä, ks. Vuorovaikutusraportti



Luonnos 15.11.2012



Massamalli 15.11.2012 luonnoksen rakentamisesta, Turun kaupunki

Lautakunnan päätöksellään muuttama 15.11.2012 luonnos

Lautakuntakäsittelyssä 18.12.2012 § 542 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.11.2012 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi siten muutettuna, että korttelin sisäpihan rakennusoikeus on 3300 k-m²/VIII esitetyn 800 k-m²:n/IV sijaan ja rakennusala laajennetaan tontin etelärajaan, merkintä suurimmasta sallitusta vesikaton korkeusasemasta poistetaan, autopaikkavaatimus muutetaan 1 autopaikka/150 asuinkerrosalaneliömetriä, määräys leikki- ja pihatilan osoittamisesta poistetaan (viereiset puistot korvaavat), määräys "ik" poistetaan sekä kaavamääräyksestä "pj-maa" poistetaan sanat "ja niiltä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat maa-alueet".



Massamalli lautakunnan päätöksellään muuttamasta 15.11.2012 päivätystä luonnoksesta, Turun kaupunki

Lautakunnan hyväksymän muutetun luonnoksen rakennukset ovat kooltaan kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan paikkaansa ylisuuria. Rakennusoikeuden kasvattaminen on muuttanut rakennuksen niin syvärunkoiseksi, ettei laadukkaan asuntokannan suunnittelu ole mahdollista. Asuinkerroksista tulee väistämättä asuntolamaisesti keskikäytävään perustuvia. Tontilta väistyy myös viihtyisyyttä lisäävä puusto ja mahdollisuudet leikin tai ulko-oleskelun järjestämiseen vaikeutuvat. Kaikki autopaikat eivät mahdu maan alle ja ajoyhteyden mitoitus pysäköintitasolle johtaa aiemmin hyväksytyistä normeista poikkeavaan ratkaisuun.

Suunnitelma poikkeaa erityisen kielteisesti mistään viimeaikaisesta täydennyskaavahankkeesta, koska se estää ympäristössään vastaavien täydennyskavahankkeiden toteuttamisen muilta kiinteistöiltä. Vaikka juuri tällä hetkellä naapurustolla ei olekaan täydennysrakentamisen toiveita, saattavat toiveet muuttua nopeastikin.

Autopaikkavaatimus on ongelmallinen, koska se ei ole linjassa muiden keskustassa ja lähialueella olevien täydennysrakentamiseen tähtäävien asemakaavanmuutosten kanssa, vaan on selvästi väljempi.

Alueella on jo pula parkkipaikoista, koska nykyiseen autojen määrään ei ole varauduttu 1960-70-lukujen kaavoissa ja rakentamisessa. Lisäksi alueen lähiympäristön oppilaitosten ja kokoontumistilojen käyttäjät aiheuttavat pysäköintitarvetta.

Osallisten mielipiteiden perusteella hyväksytyyn kaavaluonnoksen vastustus naapurustossa on suuri. Mielipiteen jättäjät eivät vastusta tontin täydentävää rakentamista vaan rakentamisen suurta määrää ja sijoitusta tontin rajalle, vaikutusta muiden tonttien täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin, vaikutuksia alueen pysäköintitilanteeseen ja Sirkkalankadun varren yhtenäisen arvokkaan rakennetun kaupunkiympäristön säilymiseen. Museo on toistanut lausuntonsa, että kulman rakennus on suojeltava.

Ks. liitteenä oleva vuorovaikutusraportti.

Luonnos 17.3.2014 (tarkemmin kohdassa 5)

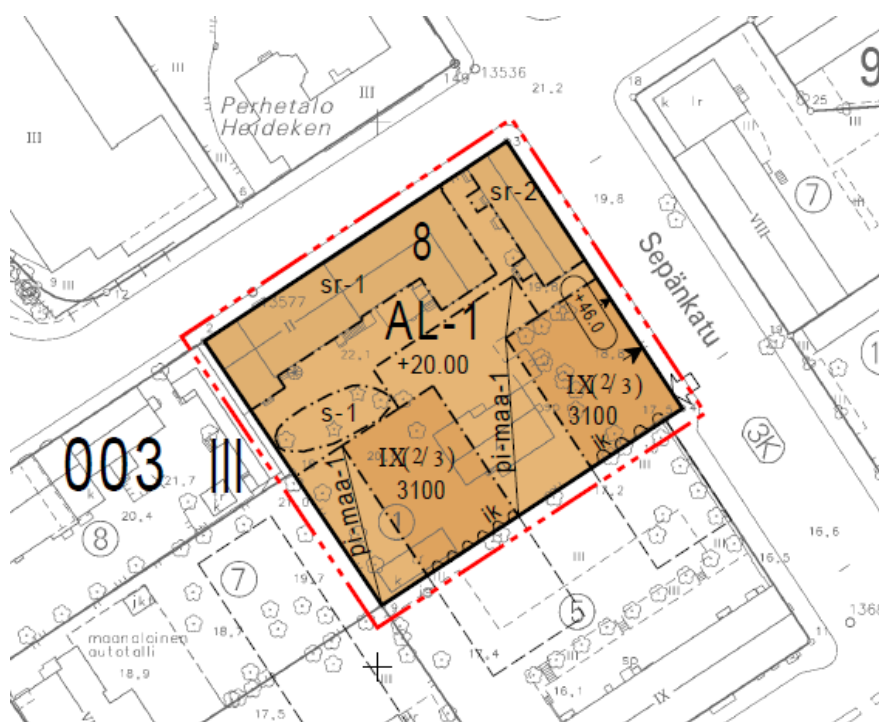
Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan kokouksessaan 18.12.2012 § 542 hyväksymää luonnosta on muutettu osallisilta ja viranomaisilta saatujen mielipiteiden ja käytyjen keskustelujen perusteella.

Rakennusalat on käännetty siten, että uudisrakennusten ikkunattomat päädyt tulevat tontin 5 rajalle. Rakennusalan ja tontin 7 väliin on jätetty enemmän tilaa. Näin mahdollistetaan tonttien 5, 6 ja 7 täydennysrakentaminen jatkossa.

Uudisrakentamista osoitetaan kaksi osin yhdeksänkerroksista kerrostaloa. Ylin kerros on sisäänvedetty ja kooltaan enintään 2/3 suurimman kerroksen alasta. Rakennusoikeuden 6200 k-m² lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa yhteensä enintään 400 k-m² varastoja ja liiketilaa. Uudisrakentamisen määrä on 6600 k-m² eli sama kuin hyväksytyssä luonnoksessa.

Autopaikkamääräystä on tiukennettu luonnoksen 1 autopaikka /150 asuinkerrosneliometriä koskemaan koko kerrosalaa eli 1 autopaikka/150 kerrosneliometriä. Pihakannelle varattua aluetta on suurennettu hieman. Autopaikkoja voidaan tarvittaessa rakentaa kahteen kellarikerrokseen. Leikki- ja oleskelualueita on rakennettava vähintään 200 k-m². Rakennuksen vesikaton ja julkisivun leikkauksen korkein asema on määrätty.

Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulman puutalo suojellaan, kuten myös muut Sirkkalankadun varren olevat rakennukset.



Luonnos 17.3.2014

Mielipiteet ks. Vuorovaikutusraportti



Massamalli 17.3.2014 päivätystä luonnoksesta, Arosuo arkitehdit ja Turun kaupunki

Lausunnot

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa

Museokeskukselta ja Liikuntapalveluilta pyydettiin lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa vuonna 2010. Museokeskus katsoo, että Sirkkalan- ja Sepänkadun puoleiset rakennukset tulee säilyttää perusteluna niiden kaupunkikuvallinen ja sivistyshistoriallinen arvo. Piharakennukset (oppilasasuntola vuodelta 1950 ja talousrakennus vuodelta 1894) voivat tarvittaessa väistyä tontille ajatellun täydennysrakentamisen myötä.

Liikuntapalvelukeskus toteaa lausunnossaan, että Sepänkatu 5:n liikuntatilassa on aktiivista ohjattua toimintaa. Uuden asemakaavan tulisi mahdollistaa tilojen käyttö nykyistä vastaaviin tarkoituksiin myös tulevaisuudessa.

Lausunnot luonnosvaiheessa

Museokeskus 26.6.2012

Asemakaavatoimisto pyysi Turun museokeskuksen lausuntoa asemakaavanmuutokseen ”Sepänkatu 5” liittyvän, myöhäisempireä edustavan yksikerroksen puutalon suojeluarvosta. Lausunnossaan Museokeskus toteaa, että kyseinen rakennus on tontin vanhin. Ulkoasultaan miltei alkuperäisessä asussaan säilynyt empirepuutalo on historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ja se tulee suojella tekeillä olevan asemakaavanmuutoksen yhteydessä yhdessä tontin muiden Sirkkalankadun puoleisten talojen kanssa. Rakennuksen suojelumerkintään tulee sisällyttää julkisivujen ja vesikaton kulttuurihistoriallisen ja rakennustaiteellisen arvon ja tyylin vaalimisen lisäksi alkuperäinen huonejako/kantavat rakenteet sekä vanha kiinteä sisustus.

Museopalvelut 13.3.2014

Museopalveluilta pyydettiin lausuntoa asemakaavanmuutoksen ”Sepänkatu 5” luonnosvaihtoehdosta, jossa Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulmauksessa sijaitsevaa empirepuutaloa ei suojella, vaan se voidaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.

Turun museopalvelut katsoo, että rakennuksen ”korjaamisessa uudisrakentamiseen verrattavalla” on kyseessä tavanomainen uudisrakentaminen, jossa ympäristöön sovittaminen on harhaanjohtavalla tavalla nimetty korjaamiseksi ja käsitelty suojelutoimenpiteenä. Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulmauksessa sijaitsevalla myöhäisempiretalolla on osoitettu olevan poikkeuksellinen erityisarvo osana kaupungin arkkitehtuuriperintöä ja avainkuvastoa. Sitä ei saa purkaa, vaan se tulee suojella asemakaavanmuutoksen ”Sepänkatu” yhteydessä

Lausunnot ja vastineet niihin ks. Vuorovaikutusraportti

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Lautakuntakäsittelyssä 17.5.2011 § 233 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 24.1.2011 päivätyt luonnosvaihtoehdot 1a ja 2 laadittavan asemakaavamuutoksen reunaehdoiksi tontinluovutuskilpailua varten.

Lautakuntakäsittelyssä 18.12.2012 § 542 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.11.2012 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi muutettuna.

5

ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavaluonnoksen rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue osoitetaan kokonaan asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1), jolle saa sijoittaa liikuntatiloja.

Asemakaavamuutosluonnoksen mahdollistama uudisrakentaminen tuo uuden kerrostuman korttelin rakennuskantaan, jota on täydennetty 1800-luvulta 1980-luvulle.

Sirkkalankadun ja Sepänkadun varren kaupunkikuvallisesti, sivistyshistoriallisesti, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset suojellaan.

Suojelumääräykset

Kansakouluksi rakennettu 3-kerroksinen uusrenessanssirakennus sekä sen uudisosa ja voimistelusalusi osoitetaan sr-1 -merkinnällä kaupunkikuvallisesti ja sivistyshistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennusten julkisivujen tai vesikaton tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusluvasta on kuultava museoviranomaisia.

Kiinteistön omistaja on korjannut voimistelusalin ja siihen liittyvän rakennuksen toimisto- ja liikuntatiloiksi. Kansakouluksi rakennettua 3-kerroksista uusrenessanssirakennusta ollaan korjaamassa asuinkäyttöön. Rakennusten korjaushankkeille on haettu poikkeamisluvat ja rakennusluvut vuosina 2012 ja 2013.

Asuinrakennus Sepänkadun kulmassa osoitetaan sr-2 -merkinnällä historiallisesti-, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusluvasta on kuultava museoviranomaisia.

Korttelin keskiosassa sijaitseva 1950-luvulla asuntola ja tontin etelärajalla sijaitseva ulkorakennus vuodelta 1894 puretaan tontille tulevan uudisrakentamisen myötä. Museokeskuksen 25.11.2010 antaman lausunnon mukaan säilyttämällä kadunpuoleisten rakennusten muodostama kokonaisuus rikkumattomana, voidaan kompensoida kokonaisuuteen oleellisesti kuuluvien piharakennusten (oppilajasuntola vuodelta 1950 ja talousrakennus vuodelta 1894) väistyminen tontille ajatellun täydennysrakentamisen myötä.

Uudisrakentaminen, maanalainen rakentaminen ja pihajärjestelyt

Uudisrakentaminen toteutetaan kahtena osin yhdeksänkerroksisena kerrostalona. Yhdeksäs kerros saa olla korkeintaan 2/3 toiseksi ylimmän kerroksen alasta. Sepänkadun puolella ylin kerros tulee vetää 3 metriä sisään rakennuksen julkisivulinjasta. Uudisrakennusten korkeus on korkeampi kuin korttelin ja sen lähiympäristön 1980- ja 1960-luvulla rakennetut 8-9-kerroksiset kerrostalot, koska nykyisin käytettävä kerroskorkeus on suurempi. Vesikaton ja julkisivun leikkauksen korkeimmaksi asemaksi on määritelty +46.0 (8. krs) ja +49.0 (9. krs) Korttelin kerrostalojen vesikattojen ja julkisivujen leikkauksen korkeimmat asemat vaihtelevat välillä +41.0 - 44.7. Kaava-aluetta vastapäätä olevan kerrostalon vastaava korkeus on +43.6.

Rakennusalan tontin 5 puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa ikkunoita. Näin mahdollistetaan tontin 5 tulevaisuuden mahdollinen täydennysrakentaminen. Rakennuksissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Sepänkadun puoleinen rakennus on rakennettava kiinni katualueen rajaan. Katuun rajautuva rakennusmassa jatkaa ympäristön rakentamisen tapaa ja rajaa osaltaan katualuetta.

Parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalaan. Palo-osastointia koskevat määräykset tulee huomioida, kun rakennetaan alle 8 metrin päähän tontin rajasta, rakennuksesta tai rakennusalaan.

Autopaikoitus sijoitetaan pihakannen alle tarvittaessa kahteen tasoon. Ajo pysäköintitasolle on Sepänkadulta tontin etelärajalta. Autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka 150 kerrosneliötä kohti. Autopaikkamäärä on väljä verrattuna muihin vastaaviin keskustan kaavoihin, eikä se ole linjassa muiden lähialueen asemakaavanmuutosten kanssa. Ehdotusvaiheessa tullaan tarkastelemaan onko autopaikkojen mitoitus riittävä.

Leikki- ja oleskelualueita on rakennettava vähintään 200 m². Pihakannen on oltava ylärinteen puolella noin olevan maanpinnan tasossa ja kansirakenteen on kestävä pelastusajoneuvon paino. Maanalaisten tilojen maanpinnalla näkyvien ilmanvaihtohormien ympäristöön sopimiseen tulee kiinnittää huomiota eikä niitä saa sijoittaa leikki- ja oleskelualueiden lähelle.

Piha-alueesta rajataan s-1 -merkinnällä osa, jolla puuston kasvuedellytykset tulee turvata. Merkinnällä saadaan säilytettyä pihalla alue, jossa viihtyisyyttä lisäävä puusto voi säilyä tai johon puustoa voidaan istuttaa lisää.



Massamalli 17.3.2014 päivätystä luonnoksesta, Arosuo arkkitehdit ja Turun kaupunki

Rakentamisen määrä

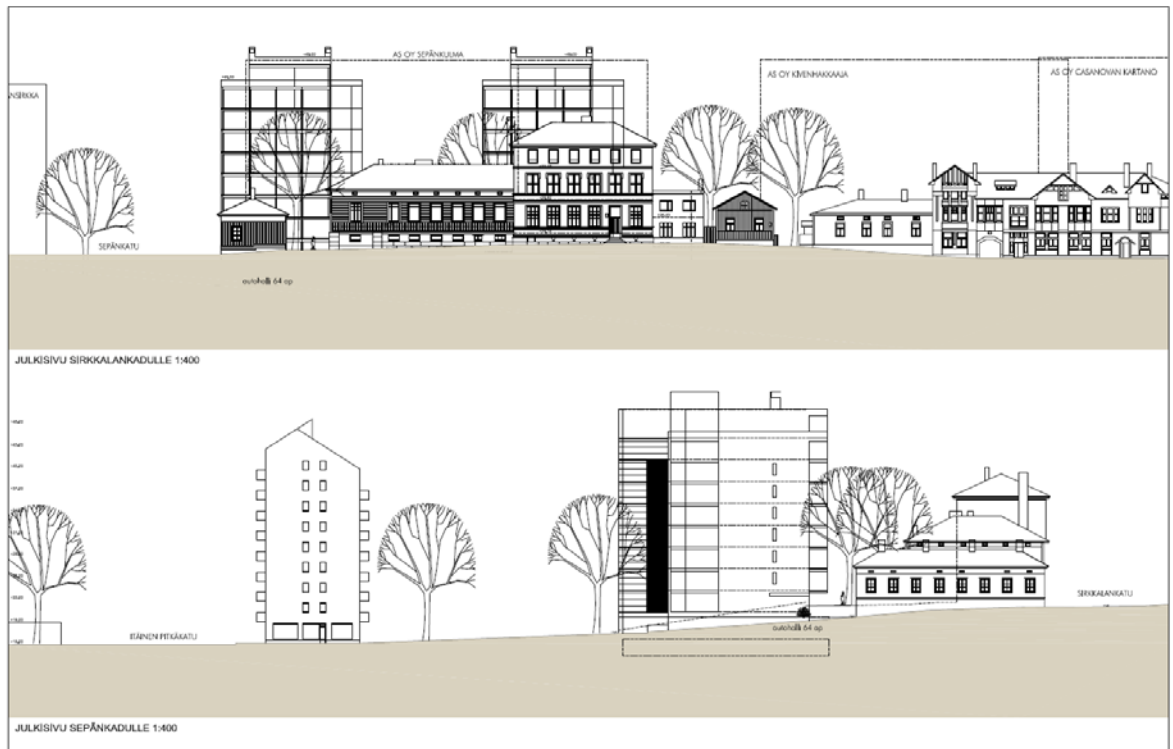
Kaava-alueelle on osoitettu uudisrakennusoikeutta 6200 k-m^2 , jonka lisäksi saa rakennuslupaa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen rakentaa liike- ja varastotiloja rakennusten ensimmäiseen kerrokseen yhteensä enintään 400 k-m^2 .

Suojelluille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Oleva rakennus ja kaavan suojelumääräykset rajaavat rakentamisen määrän. Rakennusoikeus tarkentuu lupavaiheessa. Sr-1 -merkittyjen kohteiden korjaamista varten haetuissa rakennusluvista hyväksytyt kerrosalat ovat kansakoulurakennuksen uudisrakennusosa mukaan lukien 969 k-m^2 ja voimistelusalin ja toimistorakennuksen osalta 775 k-m^2 .

Sr-2 merkityn rakennuksen asuinrakennuksen osalta voidaan arvioida kerrosala olevan enintään 240 k-m^2 .

Suojeltujen rakennusten yhteen laskettu kerrosala on noin 1984 k-m^2 .

Uudisrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6200 k-m^2 ja suojeltavien rakennusten pinta-ala on noin 1984 k-m^2 , yhteensä 8184 k-m^2 , jolloin tonttitehokkuus on $e = 2.1$. Kun rakennusoikeuden ylittäen rakennettavat 400 k-m^2 liike- tai varastotilat lasketaan mukaan, on rakentamisen määrä yhteensä 8584 k-m^2 ja tonttitehokkuus $e = 2.2$. Korttelin muiden tonttien vastaavat rakennusoikeuteen perustuvat tehokkuudet ovat $e = 1,34-1,97$.



Kiinteistönomistajan alustava suunnitelma, julkisivut, 14.3.2014, Arosuo arkkitehdit

5.2 Kaavaluonnoksen vaikutukset

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

Kaava-alueen maankäyttö tehostuu kummassakin vaihtoehdossa, kokonaisrakennusoi-keus on kaavaluonnoksessa suurempi. 0-vaihtoehdossa rakentaminen on kolmikerroksista, kaavaluonnoksen rakennusten korkeus vaihtelee yhdestä yhdeksään. Tonttitehokkuus on 0-vaihtoehdossa $e = 1.6$ ja kaavaluonnoksessa noin $e = 2.2$. Luonnoksen mukainen rakentaminen on selvästi tehokkaampaa, kuin 0-vaihtoehdossa. Tonttitehokkuus on kuitenkin samaa luokkaa, kun korttelin Itäisen Pitkänkadun puoleisissa tonteissa, joissa tehokkuus on noin $e = 2,0$.

0-vaihtoehdossa tasakorkea rakennusmassa rajaa tontin 1 Sepänkadun ja Sirkkalankadun puoleiset sivut koko matkalta. Olevat arvokkaat rakennukset puretaan.

Kaavaluonnoksessa Sepänkadun ja Sirkkalankadun varren arvokkaat rakennukset säilyvät. Sirkkalankadun yhtenäinen arvokas kaupunkikuva säilyy. Tontin Sepänkadun varteen ja keskelle rakennettavat yhdeksänkerroksiset kerrostalot ovat korkeampi kuin 0-vaihtoehdon rakentaminen. Rakennusten kerrosluku on kuitenkin samaa kuin naapuruston 8-9-kerroksisissa rakennuksissa.

Kaavaehdotuksessa on otettu suurempi osa tontista rakennusalaksi, kuin 0-vaihtoehdossa. Tontin keskellä olevasta kaupunkipuustoa kaadetaan rakentamisen tieltä enemmän kuin 0-vaihtoehdossa.

Kaavan käyttötarkoitus muuttuu julkisen hallinnon ja palveluiden rakentamisesta asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Uuden asuinrakennusten rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyttää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Kaavaluonnoksessa Sepänkadun ja Sirkkalankadun varren arvokkaat rakennukset suojellaan. Sirkkalankadun yhtenäinen arvokas kaupunkikuva säilyy. Sirkkalankadun varren rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti ja sivistyshistoriallisesti arvokkaina rakennuksina ja Sepänkadun kulman rakennus historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana rakennuksena. Suojeltavien rakennuksien julkisivujen tai vesikaton tyyliä ei saa tarvella ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Tontin Sepänkadun varteen ja keskelle rakennettavat osin yhdeksänkerroksiset kerrostalot ovat korkeampi kuin 0-vaihtoehdon rakentaminen. Uudisrakennusten korkeus on nykyrakentamisessa käytettävästä suuremmasta kerroskorkeudesta johtuen selvästi korkeampi kuin naapuruston 8-9-kerroksiset rakennukset, vaikka kerroslukua on sama. Rakennuksen vesikaton ja julkisivun leikkauksen korkeimmaksi asemaksi on määrätty kahdeksannessa kerroksessa +46.0 ja yhdeksännessä kerroksessa +49.0. Ympäristön 8-9-kerroksisten kerrostalojen vesikaton ja julkisivun leikkauksen korkeus vaihtelee +41.0-+44.7.

Rakennuksilla on jonkin verran varjostavaa vaikutusta korttelipihaan ja siellä oleviin rakennuksiin. Suurin varjostava vaikutus uudisrakentamisella on samalla tontilla oleviin rakennuksiin. Ehdotusvaiheessa tutkitaan uudisrakentamisen varjostava vaikutus tarkemmin massamallin avulla.

Luonnoksessa esitetty rakentaminen on ympäristöön nähden kooltaan ja korkeudeltaan suurta. 0-vaihtoehdon kolmekerroksinen rakentaminen on mittakaavaltaan lähempänä ympäristön vanhaa rakennuskantaa. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta ei voida hyödyntää kaavanmukaisesti purkamatta nykyistä kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan uudisrakentamisen toteuttaminen 4-6 kerroksisena, kuten kaavaprosessin alussa esitettiin, sopisi paremmin alueen rakennettuun ympäristöön.

Uudisrakennusten paikka ja korttelin keskiosa on ollut puustoinen. Rakennukset ja pihakansi muuttavat osan korttelin avoimesta ja vihreästä keskiosasta rakennetuksi alueeksi. Näkymät korttelin tonteilla 5 ja 7 olevien rakennusten ikkunoista, kaava-alueen säilytettävien rakennusten ikkunoista sekä Sepänkatu 6:n Sepänkadun puoleisista ikkunoista tulevat muuttamaan rakentamisen myötä.



Näkymä Sepänkatu 6:n 8 .kerroksen parvekkeelta kaava-alueelle

Uudisrakentamisen ja olevien kerrostalojen väliin jää tilaa. Sepänkatu 6:n ja uudisrakentamisen väliin jää Sepänkadun katualue, joka on noin 24 metriä leveä. Tällainen rakennusten etäisyys on tavallinen kantakaupungissa. Uudisrakentaminen pyritään myös suunnittelemaan siten, että asuntojen parvekkeet eivät avaudu suoraan Sepänkadulle.

Tontin 5 rakennuksen etäisyys uudisrakentamisesta on noin 36 metriä. Tontin 5 puoleiset uudisrakennusten päädyt ovat ikkunattomia, jolloin suoria näkymiä rakennuksista toisiin ei synny.

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon korttelin muiden tonttien mahdollinen täydennysrakentaminen kieltämällä uudisrakennuksissa ikkunoiden sijoitus tontin 5 rajan suuntaisiin julkisivuihin ja jättämällä tontin 7 rajaan riittävä etäisyys. Kaavamuutos ei estä korttelin muiden tonttien täydentämistä tulevaisuudessa. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee tutkia erillisellä asemakaavanmuutoksella.

Katumiljöön kannalta ovat keskeisiä lähtökohtia rakennusten suhde katuun ja arvokkaiden rakennusten säilyttäminen. Uudisrakentaminen jatkaa ympäristön rakentamisen tapaa, jossa rakennukset rakennetaan kiinni katualueen rajaan. Katualue on kaupunkimainen ja selvästi rajattu. Täydennysrakentaminen tuo ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan vahvistaa alueen säilyviä kulttuuriarvoja.

Väestöön ja asumiseen

0-vaihtoehtoon verrattuna asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän kaavamuutoksen myötä noin 150 henkilöllä, kun asumisväljyydeksi on laskettu 50 k-m²/henkilö. Yksin ja kaksin asuvien määrä on Turussa suuri ja osuus kasvaa. Pienet asunnot ovat olleet viime vuosina kysytyjä. On todennäköistä, että kaava-alueelle tulee pieniä asuntoja.

Palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaupunkimaisen ja elävän miljöön sekä kaava-alueella jo olevan toiminnan mahdollistamiseksi asemakaavassa sallitaan liike-, toimisto- ja liikuntatilojen sijoittaminen alueelle. 0-vaihtoehtoon verrattuna alueelta poistuu mahdollisuus sijoittaa alueelle julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Kaupungilla ei ole ollut tarvetta julkisille palveluille tällä alueella.

Virkistykseen

Kaava mahdollistaa liikuntatoiminnan jatkamisen kaava-alueella. Liikuntatila sijaitsee keskeisesti ja on ollut ahkerassa käytössä, vastaavia liikuntatiloja on keskustan alueella vähän.

Liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavan toteuttaminen lisää liikennettä lähiympäristön kaduilla. Alueella on jo paljon liikennettä ja lähellä on vilkkaasti liikennöityjä katuja. Liikenteen lisääntymisen määräksi voidaan arvioida, että rakennettavien noin 60 parkkipaikan autoja käytetään 2-3 kertaa/vrk. Tästä saadaan noin 180 uutta automatkaa Sepänkadulla. Sirkkalankadun ajoneuvomäärä/vrk on noin 3000 autoa ja Itäisen Pitkädun noin 13 000 autoa. Vaikutuksia liikenteeseen tutkitaan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

0-vaihtoehtoon verrattuna lisäys on mahdollisesti pienempää, koska julkisen hallinnon tai julkisten palvelujen rakennuksella olisi mahdollisesti ollut enemmän asiakasliikennettä. Toisaalta suunniteltu asuminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaisuupäästöjä.

Tulevilla asukkailla ja liikuntapalvelujen käyttäjillä on mahdollisuus käyttää kestäviä liikuntamuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen kävelyllä ja pyöräilyllä sekä joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energian kulutusta.

Kaavaluonnoksessa on määrätty rakentamaan 1 autopaikka /150 k-m², kun 0-vaihtoehdossa autopaikkamääräys yleisten rakennusten osalta 1 autopaikka / 200 k-m².

Autopaikkoja tulee rakentaa enemmän kuin 0-vaihtoehdossa.

Autopaikkavaatimus on kuitenkin väljä verrattuna muihin keskusta-alueen vastaaviin asemakaavoihin, eikä se ole linjassa muiden keskustassa ja lähialueella olevien täydennysrakentamiseen tähtävien asemakaavanmuutosten kanssa.

Alueella on jo pula parkkipaikoista, koska nykyiseen autojen määrään ei ole varauduttu 1960-70-lukujen kaavoissa ja rakentamisessa. Lisäksi alueen lähiympäristön oppilaitosten ja kokoontumistilojen käyttäjät aiheuttavat pysäköintitarvetta.

Autopaikkojen riittävyys tulee tutkia tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Asumiseen

Kaava lisää asumismahdollisuuksia keskustassa rauhallisella ja keskeisellä paikalla. Suojeltaviin rakennuksiin voidaan korjata yksilöllisiä asuntoja. Paikoituksen järjestäminen pihakannen alle luo mahdollisuuden viihtyisän ja turvallisen piha-alueen rakentamiseen.

Leikki- ja oleskelualueiden mitoituksista määrätään kaavassa.

Rakentaminen vaikuttaa olevien rakennusten asukkaiden asumisviihtyisyyteen, kun totut vehreät näkymät muuttuvat rakentamisen myötä. Erityisesti kaavamuutosaluetta vastapäätä olevan Sepänkatu 6:n asukkaiden Sepänkadun puoleiset näkymät tulevat muuttumaan vehreästä avoimesta korttelista suljetuksi rakennetuksi kaupunkitilaksi.

Talouteen

Nykyisten kunnallisteknisten verkostojen ja muiden teknisen huollon järjestelmien käyttöasteen lisääntyminen parantaa yhdyskuntahuollon taloudellisuutta. Olevan kaupunkirakenteen täydentäminen on taloudellista myös, koska kalliilta uusilta kunnallisteknisiltä investoinneilta ja uusien palvelujen rakentamiselta vältytään.

Kaavan määräämällä pysäköintinormilla on vaikutusta yksityisten talouteen. Väljällä pysäköintinormilla ei tarvitse rakentaa niin paljon kalliita (noin 30 000 €/ paikka) rakenteellisia pysäköintipaikkoja. Kaavaluonnoksen autopaikkojen määrä nyt esitetyllä väljällä normilla 1 autopaikka/150 k-m² on 58 kpl ja aikaisemmin esitetyllä 1 ap/100 k-m² on 86 kpl. Suojeltavien rakennusten korjauksista tulee yksityiselle omistajalle lisäkustannuksia.

Turvallisuuteen

Kaava sallii rakentamisen lähelle samalla tontilla olevia rakennuksia sekä tontin rajalle. Rakennussuunnittelussa tulee huomioida palo-osastointia koskevat määräykset. Rakennusluvan yhteydessä tulee ratkaista pelastusreittien toteutustapa.

Sosiaaliset vaikutukset

Osa lähialueen olemassa olevien rakennusten asukkaista kokee suunnitelmat ympäristön muuttumisesta negatiivisena.

5.4

Nimistö

Kaava-alueelle ei tule uusia nimiä.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä.

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

Turussa 17. päivänä maaliskuuta 2014

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Nella Karhulahti