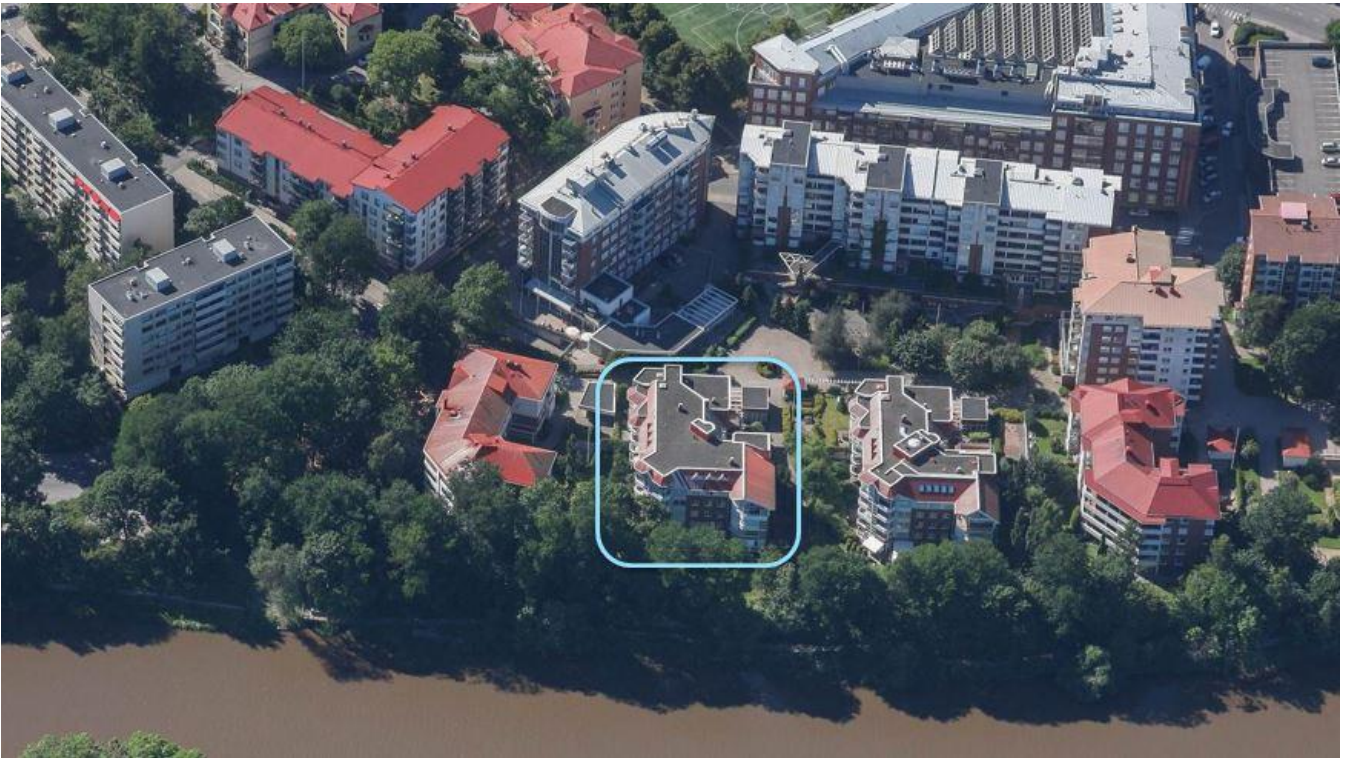




Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



KAAVANMUUTOSALUE AURAJOELTA, v. 2015 © BLOM

” N a h k u r i n p i h a 3 ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 28/2015
Diaarionumero 6883-2014

SELOSTUS
11.5.2016

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä toukokuuta 2016 päivättyä asemakaavakarttaa. **"Nahkurinpiha 3" (28/2015)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	44	44
Tontti:	5	5

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 28/2015

Diaarinumero: 6883-2014

Kaavan nimi: Nahkurinpiha 3

Asunto Oy Tervakartio on 6.6.2014 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Sopimus kaavan valmistelutyöstä on allekirjoitettu 16.2.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 22.3.2016 merkinnyt kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Osallisille kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu 30.3.2016 postitetulla kirjeellä.

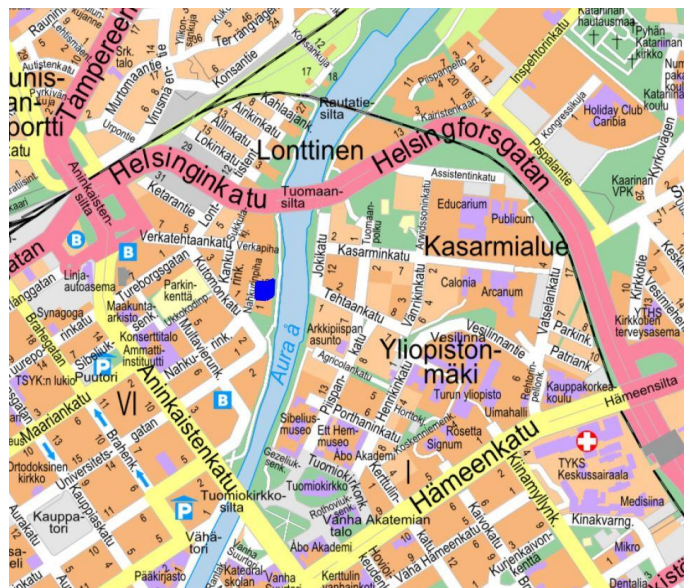
Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Marja Westerlund

Sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutosalue sijaitsee ruutukaava-alueen reunassa noin 700 metriä Kauppatorilta koilliseen karttaan sinisellä värillä osoitetulla alueella, osoitteessa Nahkurinpiha 3.



1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen ullakolle rakennettujen asumisen aputilojen ottaminen asumiskäyttöön. Kaavalla edistetään keskustan elinvoimaisuutta hyödyntämällä vajaakäytössä olevien tilojen käyttöä. Kaavaa myös ajantasaistetaan tontin muun tilanteen mukaiseksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta, 11.5.2016
- 2) Tilastolomake, 11.5.2016

2. TIIVISTELMÄ

Kaavanmuutoksessa tontin 5 käyttötarkoitus ja pinta-ala 0,2304 ha säilyvät entisinä, mutta sen rakennusoikeutta nostetaan 2765 k-m²:stä 2900 k-m²:n. Myös kerroslukua muutetaan, jotta käyttötarkoituksen mukainen ullakolle rakentaminen on mahdollista. Lisäksi tontilla olevia aluevarauksia niin rakennusalarajojen, johtojen kuin yleisen jalankulun ja pyöräilyn osalta tarkistetaan vastaamaan paremmin olemassa olevaa tilannetta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus, rakennettu ympäristö ja tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu 1990-luvulla Aurajoen varteen rakennettuun ns. Tervatorin kerrostaloalueeseen. Suurin osa alueen kerrostalotonteille johtavista kulkuväylistä on voitu toteuttaa pihakatutyyppeinä yhteyksinä, koska alueen autopaikat on pääsääntöisesti sijoitettu maanalaisiin tiloihin.



LIITTYMÄ KUTOMONKADULTA NAHKURINPIHAN PIHAKADULLE, 16.3.2016 / MW

Kaavoituksenalainen kohde on kerrostalotontti, jonka asuinrakennuksen korkeahkot ulkokiilat mahdollistavat niiden käyttöönoton monin tavoin.

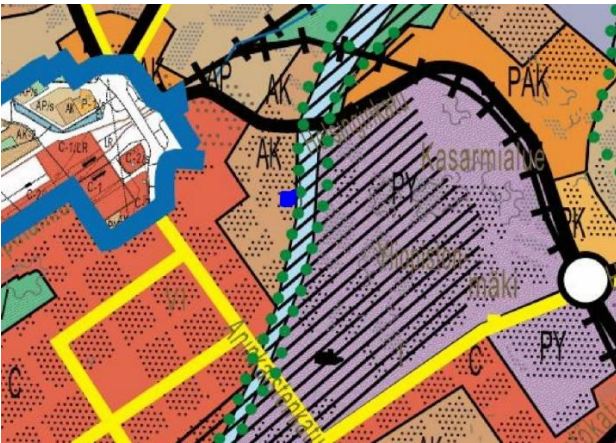
Alue on liitetty teknisen huollon verkostoihin. Tontin alueelle tai sen rajojen läheisyyteen on sijoitettu jätevesiviemäriä Nahkurinpihan pihakadun sekä tonttien 4 ja 6 suunnalta jokivarren Richterinrannan puistoalueelle. Tontin kautta on lisäksi jalankulkuyhteys Nahkurinpihan ja jokirannan välillä.

Palvelut Ruutukaava-alueen tarjoamat palvelut niin julkisen liikenteen, terveyden, koulutuksen, kulttuurin ym. osalta ovat helposti saavutettavissa. Aivan suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevat mm. päivittäistavarakauppa ja päiväkot.

Lähimmät ulkoilu- ja urheilumahdollisuudet löytyvät noin 100 metrin säteeltä, esim. Parkin kentältä ja Aurajokivarren ulkoilureitiltä.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

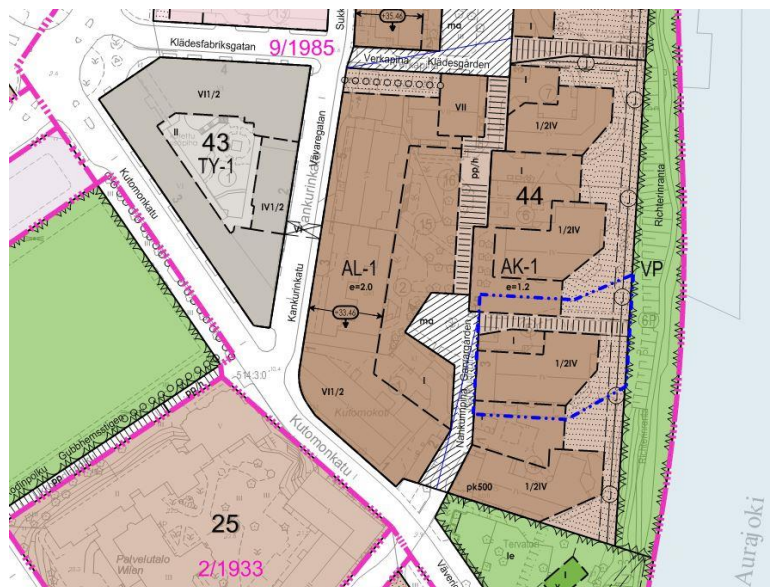


OTE TURUN YLEISKAAVA 2020:sta, jossa suunnittelualue on merkitty sinisellä neliöllä.

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2001. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK), jossa aluetta varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

Alla olevassa ajantasa-asetusasiassa muutosalue on rajattu sinisellä pistekatkoviivalla.



Suunnittelualueella on voimassa 26.4.1986 voimaan tullut asemakaava 9/1985. Siinä alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AK-1), jonka kerrosalasta enintään 20 % saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 1,20$ mikä suunnittelualueen osalta tarkoittaa 2765 k-m²:n rakennusoikeutta. Suunnittelualueella on kaksi rakennusala, joiden kerrosluvut ovat I ja ½ IV. Alueelle on lisäksi osoitettu alueet istutettavaa alueen osaa, yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä sekä maanalaista johtoa varten.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016 kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 9 tekemällä päätöksellä.

Maanomistus, tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen eli tontin 853-006-44-5 omistaa Asunto Oy Tervakartio.

Tontti on 21.7.1986 hyväksytyt tonttijaon mukainen ja kiinteistörekisteriin se on merkitty 20.10.1986.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 3.5.2016.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asunto Oy Tervakartio on 6.6.2014 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Sen taustalla on KHO:n kumoama poikkeamispäätös. Sopimus kaavan valmistelutyöstä on al-
lekirjoitettu 16.2.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 22.3.2016 § 81 kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta ja 30.3.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen on samalla päivämäärällä lähetetty tiedossa oleville osallisille aloitusvaiheen kuulemista varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös ympäristötoimialan asiakaspalvelupisteessä, kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä ja internetissä kaupungin sivuilla.

4.2 Asemakaavan tavoitteet ja asemakaavaratkaisun valinta

Kaupungin tavoitteena on edistää keskustan kehittämistä täydennysrakentamisella. Lisäksi tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan tontilla olemassa olevaa tilannetta niin rakentamisen kuin piha-alueella olevien toimintojen osalta.

Kaavanmuutoksen lähtökohtatilanteen vuoksi on tarkoituksenmukaista laatia vain yksi vaihtoehto. Sen perustana on alueella voimassa oleva yleis- ja asemakaava sekä alueella vallitseva tilanne.

Taloyhtiön tavoitteena on saattaa alueen asemakaava ajan tasalle, jotta sen myötä voidaan hakea rakennuslupa ullakolle jo rakennettujen asumisen aputilojen käyttötarkoituksen muutokselle.

Vireilletulovaiheen mielipiteiden perusteella mm. osa taloyhtiön asukkaista ei halua, että ullakolla olevia asumisen aputiloja muutetaan asuinkäyttöön. Tosin myös vastakkainen mielipide Tervatorin alueelta esitettiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla ja suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueen kiinteistönomistajat ja -vuokraajat, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia-Sonera Finland Oyj, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

4.4 Vireilletulovaiheen mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiintuodusta kaavanmuutoshankkeesta on 27.4.2016 mennessä jätetty viisi mielipidettä.

Tiivistelmät mielipiteistä

Asunto Oy Nahkurinrannan (os. Nahkurinpiha 1) mukaan taloyhtiön hallitus ja rakennusvalvonta eivät ole valvoneet toimivaltaansa kuuluvien kieltojen ja ohjeiden noudattamista. Yhtiö pelkääkin, että kaupungissa yleistyy tällainen kaavan vastainen, järjestelmällinen rakentamis- ja yhtiöoikeudellisista säännöistä piittaamaton rakentaminen, joka laillistetaan jälkikäteen kaavaa muuttamalla.

Yksityishenkilö (os. Nahkurinpiha 1) on lähettänyt materiaalin: 12.12.2008 Turun Sanomissa ollut artikkeli ”Luvattomat ullakkoasunnot hiillostavat tunteita Tervatorilla” ja Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen vastaus kanteluun 24.11.2010. Niistä ilmenee mm. kohteen ullakkorakentamisen aikaisempia vaiheita ja niihin liittyneisiin toimenpiteisiin kohdistunutta arvostelua.

Yksityishenkilö (os. Nahkurinpiha 3) kertoo noin 16 vuotta sitten ostaneensa taloyhtiön ylimmästä kerroksesta isolla rahalla asunnon ja kokee tulleen huijatuksi, koska sen yläpuolella olevalle ullakolle on myöhemmin rakennettu asumiskäyttöön soveltumattomia tiloja. Kyseiset tilat ovat romahduttaneet niiden alapuolella olevien asuntojen asumistason mm. melun, kylmyyden ja vesijohtojen vinkumisen vuoksi.

Mielipiteen jättäjä vastustaa rakennusteknisesti mieletöntä hanketta ja esittää toiveen, että tätä oikeudessa jo vuosikausia puitua rikosta ei enää jatkettaisi.

Kahden yksityishenkilön (os. Nahkurinpiha 3) allekirjoittamassa mielipiteessä vastustetaan asemakaavanmuutosta, viittaamalla mielipiteen liitteenä olevaan asianajajan Varsinais-Suomen käräjäoikeudelle laatimaan 7.7.2011 päivättyyn kirjelmään. Siinä on haettu yhtiökokouksen pvm. 13.4.2011 pöytäkirjan kohdassa 17 tekemän asemakaavanmuutoksen hakemista koskevan päätöksen mitätöimistä ja pätemättömäksi julistamista.

Lisäksi he tuovat esiin, että kirjelmässä mainittu kolmas henkilö on myynyt asuntonsa, koska sillä ei enää ollut ylimmän kerroksen statusta.

Yksityishenkilö (os. Kankurinkatu 3) kertoo naapuritalossaan kuulemma käyttötarkoituksen muutos nimikkeellä tehdystä isosta remontista, jonka yhteydessä rakennettiin lisäkerros, lisärakennus ym. Tuolloin ei lähitalojen asukkaiden mielipidettä kysytty, vaikka rakennusoikeus ylitettiin lähes 30 %.

Hän tuo mielipiteessään esiin, että eivät ole kunnan asukkaat tasa-arvoisia ja kysyy byrokratian perään, jota vaaditaan rakennuksen vaipan sisälle rakennettujen alun perin asumiseen tarkoitettujen kahden pienehkön asumisen aputilan asumiskäyttöön ottamisen vuoksi. Lisäksi tällainen kysely on alueen vanhoissa asukkaissa herättänyt väärää luuloja ja pelästyttänyt heitä.

Mielipiteensä lopuksi hän vielä toteaa, että: ”Jos joku tätä muutosta vastustaa, niin kyseessä on tietämättömyys, ilkeys tai perisuomalainen kateus.”

Kaavoitusyksikön vastine mielipiteisiin

Jätetyistä mielipiteistä käyvät ilmi erilaiset intressit ja arvot, joihin kaavoituksessa joudutaan paneutumaan ja monesti myös joudutaan sovittamaan yhteen ristiriitaisia näkemyksiä. Toinen näkee ko. kohteen kaavan muuttamisen turhana byrokratiana ja ihmisten vaaamisena toisten kokiessa sen ehdottoman kielteisenä.

Tontin omistava asunto-osakeyhtiö on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Asunto-osakeyhtiö on toimittanut kaupunkisuunnittelulle selvityksen siitä, että kaavanmuutosta on päätetty hakea yhtiön yhtiökokouksessa. Ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu on kaavoituksesta vastaavana viranomaisena päättänyt ryhtyä valmistelemaan asemakaavan muuttamista.

Kaavaprosessissa ei oteta kantaa eri toimijoiden aikaisempiin toimiin ja niiden riittävyteen. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain velvoittavia säännöksiä.

Kaava toteuttaa kaupungin tavoitetta kehittää keskustan elinvoimaisuutta täydennysrakentamisella; vajaakäytössä olevia tiloja on tarkoituksenmukaista ottaa arvokkaampaan käyttöön.

4.5 Nähtävilläolo ja lausunnot

11.5.2016 päivätty asemakaavanmuutosehdotus pidettiin nähtävillä 16.5. – 14.6.2016. Muistutuksia ei jätetty. Samaan aikaan ehdotuksesta myös pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, rakennusvalvonnalta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja Turku Energia Lämpö Oy:ltä 14.6.2016 mennessä.

Kiinteistöliikelaitos ja Vesiliikelaitos ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turku Energia Lämpö Oy eivät toimittaneet lausuntoa, eikä niillä siten katsota olevan huomautettavaa.

Rakennusvalvonta huomautti asemakaavanmuutosehdotuksesta seuraavaa:

1. Mikä on kaavamääräyksen ”saa sijoittaa kaapeleita” tarkoitus?
2. Pitäisikö kattoikkunoista mainita kaavamääräyksissä?

Kaavoitusyksikön vastine:

1. Tontin 5 alueen kautta kulkee mm. naapuritonttia 6 palveleva TeliaSonera Oyj:n kaapeli, mistä syystä asemakaavassa on kyseinen määräys. Asiasta on mainittu selostuksen kohdassa 5.2 Aluevaraukset ja niiden perusteet.
2. Kaavassa on määrätty, että asuinrakennuksen nykyistä kattomuotoa ei saa muuttaa, mikä kattaa myös kattolappeilla olevat ns. lyhtyikkunat.

Joten edellä olevin perustein kaavoitusyksikkö katsoo, että lausunto ei anna aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,2304 ha ja se on osoitettu asuin kerrostalojen korttelialueeksi merkinnällä AK-1. Muutoksessa korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 135 k-m² ollen 2900 k-m². Näin ollen myös tonttitehokkuusluku (e) kasvaa 1,2:sta 1,26:n. Kaavanmuutoksen mitoitus tiedot on koottu myös liitteenä 2 olevaan tilastolomakkeeseen.

5.2 Aluevaraukset ja niiden perusteet

AK-1 = Asuin kerrostalojen korttelialue

Korttelialueen 2900 k-m²:n rakennusoikeudesta enintään 20 % eli 580 k-m² saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Jotta asuinrakennuksen ullakotilaan jo rakennetut aputilat voidaan ottaa asumisen käyttöön, nostetaan tontin rakennusoikeutta 135 k-m². Samasta syystä asuinrakennusta mukaillen merkityn rakennusalan kerros luku tarkistetaan ½ k IV u ¼:ksi. Asuinrakennuksen rakennusalan yhteyteen osoitetaan lisäksi yksikerroksisen rakennuksen rakennusala, jolla sijaitsee varastorakennus.

Jotta naapuritalojen asunnoista avautuvat näkymät eivät muuttuisi, ei asuinrakennuksen ullakolle rakentaminen saa muuttaa sen nykyistä kattomuotoa. Rakennusoikeuden lisäys ei myöskään edellytä autopaikkamäärän kasvattamista, sillä ullakolle rakentaminen ei saa tuottaa uusia erillisiä asuntoja eivätkä ullakolle rakennetut pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat mitoita autopaikkoja.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kerrosalan 100 m² kohti. Niistä vähintään 50 % on sijoitettava korttelin 44 AL-1 korttelialueelle. Loput vaaditusta autopaikoista saa sijoittaa korttelin 44 AK-1 korttelialueelle ja Nahkurinpiha-nimisen pihakadun maanalaisiin tiloihin.

Tontille osoitettujen istutettavien alueenosien ja viemäriverausten paikkoja tarkistetaan. Myös yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueenosan paikkaa siirretään. Samalla sen määräys muutetaan koskemaan vain yleistä jalankulkua, sillä jokityöryään jyrkkyyden ja jokityöryään alaosaan rakennetun puisen jalankulkusillakkeen vuoksi pyöräilyyhteys ei ole mahdollinen, ks. seuraavalla sivulla oleva kuva.



Tontille on myös sijoitettu kaapeleita, minkä vuoksi kaavaan lisättiin niiden sijoittamisen salliva määräys.

Lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta on varattava vähintään 10 m² asuntoa kohti.

5.2 Kaavan toteuttamisen vaikutukset

Olemassa olevan asuinkerrostalon vaipan sisälle sen ullakolle jo rakennettujen aputilojen asuintiloiksi muuttamisella ja liittämällä niiden alapuolella oleviin asuntoihin ei tule olemaan vaikutuksia rakennuksen ulkopuolella vallitseviin olosuhteisiin.

Yleisen pyöräilyn mahdollisuus Nahkurinpihan pihakadun ja Aurajokivarren Richterinrannan puistoalueen väliltä poistuu, mutta yhteyttä on edelleen mahdollista käyttää jalankulkuun.

5.3 Asemakaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavanmuutos toteuttaa kaupungin tavoitetta edistää keskustan kehittämistä täydennysrakentamisella ja myös taloyhtiön tavoitetta mahdollistaa vajaakäyttöisten tilojen hyödyntämistä asumiseen. Sen sijaan kaava ei toteuta naapuritaloyhtiön ja taloyhtiön asukkaiden osan tavoitteita.

6. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavan toteutus voi alkaa sen saatua lain voiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 11. päivänä toukokuuta 2016
Selostusta täydennetty 17.6.2016

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavasunnittelija Marja Westerlund