

” M I N E R V A ”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 15/2013
Diaarionumero 8292-2013

SELOSTUS
20.3.2014

Muutettu 14.5.2014 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä maaliskuuta 2014 päivättyä ja 14.5.2014 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa **"Minerva" (15/2013)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	3	3
Tontti:	1	1

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartalla rajatulle alueelle, IX (9) kaupunginosan 3. korttelin tontille 1, osoite Linnankatu 59.

Suunnittelualue sijaitsee Linnankadun pohjoispuolella, vastapäätä Turun ammattikorkeakoulun taideakatemiaa.



1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on edistää täydennysrakentamista kaupungin keskusta-alueella mahdollistamalla uudisrakennuksen sijoittuminen Linnankadun varteen As Oy Minervan ja As Oy Ipnoksenrinteen väliin. Kulttuurihistoriallisesti arvokas 1910-luvulla rakennettu As Oy Minerva suojellaan.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 20.3.2014, muutettu 14.5.2014 (lausunnot)
2. Tilastolomake 20.3.2014, muutettu 14.5.2014
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.8.2013

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutos laaditaan IX (9) kaupunginosan 3. korttelin tontille 1, osoite Linnankatu 59.

Alueen pinta-ala on 0,2857 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos perustuu As Oy Minerva Bost Ab:n 1.7.2013 päivättyyn kaavoitusaloitteen. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 20.8.2013 (Ksylv § 227).

Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin 31.8.2013 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot huhtikuussa 2014. Samanaikaisesti kun ehdotuksesta pyydettiin lausunnot, asetettiin se julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin 12.4.2014. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä oloaikana.

Kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle kesäkuussa 2014.

Ehdotus viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn kun maanomistajan ja kaupungin välinen maankäytösopimus on allekirjoitettu. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Valtuuston päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Alueen asemakaavaa muutetaan siten, että se mahdollistaa uuden asuintalon rakentamisen osoitteessa Linnankatu 59 sijaitsevan tontin länsiosalle. Uusi rakennus sijoittuu nyt pysäköintialueena toimivalle tontin osalle. Pysäköinti osoitetaan uudisrakennuksen pohjakerrokseen. Vanha Minerva suojellaan uudessa asemakaavassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan nykyoloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen itäosalla sijaitsee vuonna 1911 rakennettu As Oy Minerva Bost Ab:n viisikerroksinen asuinrakennus. Minervan autopaikat on sijoitettu tontin länsiosalle. Pysäköintialue on louhittu katutasoon asti, pysäköintialueen ja Linnankadun väliin on rakennettu n. 2 metriä korkea umpiainia.



Viistokuva etelästä © Copyright Pictometry International corp.

Palvelut

Turun Kauppatorille on matkaa noin 2 km, Turun rautatieasemalle niin ikään n. 2 km. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Linnankadun varrella, suunnittelualan kohdalla. Lähin peruskoulu on Topeliuksen koulu, joka sijaitsee Pakkarinkadulla n. 400 metrin päässä suunnittelualueelta. Lähimmät päiväkodit ovat Sofiankadun ja Sairashuoneenkadun (ruotsinkielinen) päivähoitoyksiköt. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Puutarha- ja Matinkadulla sekä Turun keskustassa.

Tekninen huolto

Suunnittelualaue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Liikenne

Linnankatu on kokoojakatu ja joukkoliikenteen runkolinja. Satamaliikenne on viitoitettu Juhana Herttuan puistokadun kautta, mutta Linnankatua käytetään myös satamaan suuntautuvaan liikenteeseen. Jalkakäytävät sijaitsevat molemmin puolin Linnankatua. Jokirannassa, Itäisellä Rantakadulla on pyöräily-yhteys keskustan suuntaan.

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella ei ole tiedossa mahdollisesti pilaantuneita maa-aineksia.

Luonnonympäristö

Suunnittelualaue sijaitsee Linnankadun varrella Kakolanmäen lounaiskulmassa siten, että tontin luoteisraja noudattaa Kakolan vanhan vankila-alueen aita. Tontin itäosaan on rakennettu 1910-luvulla kerrostalo.

Koko suunnittelualaue on voimakkaasti ihmistoiminnan muokkaamaa. Alueen länsipuolisko on louhittu osittain samaan tasoon Linnankadun kanssa. Paikalla on nykyisin taloyhtiön pysäköintialue. Pysäköintialue rajautuu louhittuun noin 6 metriä korkeaan kallioseinämään. Seinämän yläpuolella on edelleen louhittu kallioterassi, joka rajautuu louhittuun ja louhekiivistä ladottuun seinämään vankila-alueen tontin rajalla.

Louhinnasta on kulunut paljon aikaa ja louhospinnoille on muodostunut yhtenäinen kasvi- ja jäkäläpeite. Etenkin vankila-alueen rajalla olevan kallioseinämän rupi- ja nahkajäkäläkasvusto on varsin monimuotoinen. Kallionraoissa kasvavat sanikkaisista kallioimarre ja haurasloikko. Vaakasuuntaisilla kalliopinnoilla on kallioketoa, jonka lajistoa ovat mm. mäki-kuisma, iso- ja keltamaksaruoho, ahomansikka ja siänkärsämö sekä ravinteisuutta ilmentävänä valtalajina koiranheinä. Kulttuuriympäristöjen uustulokaslajistoa edustaa paksumultaisimpiin kalliokoloihin juurtunut jalokiurunkannus.

Puuvartislajisto on suhteellisen pienikokoista kallioisen maaperän vuoksi, joukossa on vain muutamia kookkaampia vaahteroita. Alueen pääpuulajeja ovat rauduskoivut, raidat, vaahterat ja saarnet. Kerrostalon lähiympäristössä kasvaa muutama omenapuu. Muita istutusperäisiä koristepuuvartisista ovat kaksi marjakuusta ja pylvästuijaa, vuorimänty ja pensasangerivot.

Suunnittelualan pensastojen tyypillistä pesimälinnustoa edustaa hernekerttu. Vanhojen kaupunkikivitalojen miljöö on leppälinnun suosimaa ympäristöä. Kallioseinämien louhekivikot tarjoavat kaupunkialueella tyypillisen ja mahdollisen pesimäympäristön myös kivitaskulle, joka pesii Kakolanmäen alueella.

Rakennettu ympäristö

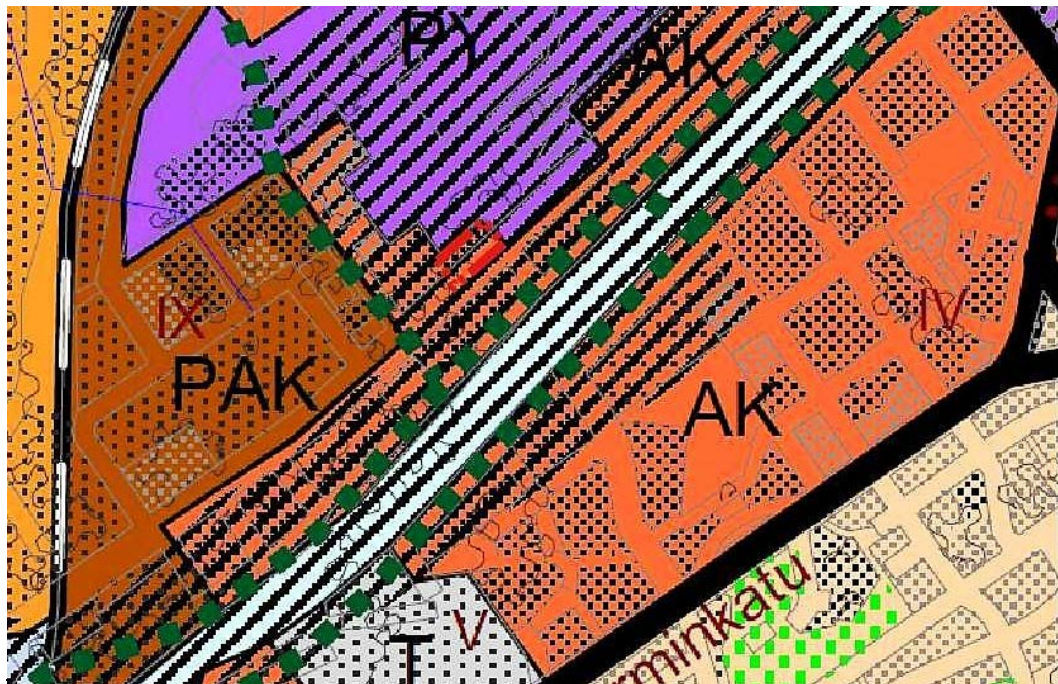
Muutosalue sijaitsee Linnankadun varrella. Alue rajoittuu luoteessa ja koillisessa Kakolanmäen puistoalueisiin. Suunnittelualueella sijaitsee huonekalutehtailija Nikolai Bomanin vuosina 1911-1912 rakennuttama jugendtyylinen asuinkerrostalo As Oy Minerva, jonka piirustukset laati F. Strandell.

As Oy Turun Ipnoksenrinteen 2000-luvulla rakennetut kerrostalot sekä Linnankadun varrella oleva 1940-luvulla rakennettu toimistorakennus sijaitsevat muutosalueen länsipuolella. Turun taideakatemia toimii Linnankadun eteläpuolella, uudiskohdetta vastapäätä.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001. Yleiskaavassa alue on osoitettu kerrostalovaltaisiksi alueiksi. Lisäksi alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Muutosalueen asemakaava on vahvistettu 23.9.1955. Korttelialueen rakennusoikeus on 3571 k-m².

Asemakaavanmuutosalueen itäosa on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty tontinosaksi, jolle saa rakentaa 14.8.1950 vahvistetun Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 41 §:n mukaan.

Muutosalueen länsiosa on Maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä puutarhamaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 14.3.2014.

Maanomistus

Suunnittelualue on As Oy Minerva Bost Ab:n omistuksessa.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

As Oy Minervan tavoitteena on toteuttaa uudisrakennus pysäköintialueena toimivalle tontin osalle.

Kaupungin tavoitteena on edistää keskusta-alueen täydennysrakentamista. Kaupunginvaltuuston 21.5.2012 hyväksymässä Turun kaupunkiseudun rakennemallissa ruutukaava-alueella tavoitellaan 8000 asukkaan väestönkasvua vuoteen 2035 mennessä. Kohde on valtuuston 2.12.2013 hyväksymässä asemakaavoitusohjelmassa 2014-2015 ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2015.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

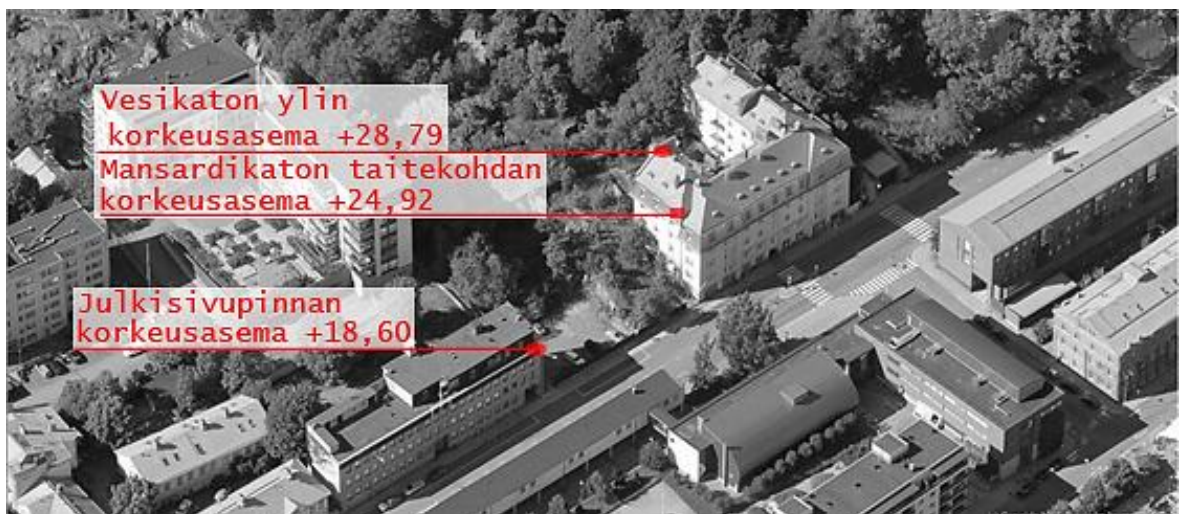
Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

AL = Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta uudisrakennuksille yhteensä 2700 k-m². Tontilla sijaitsevan 1910-luvulla rakennetun talon kerrosala on tarkastusmitattu ja todettu olevan 2238 k-m². Kulttuurihistoriallisesti arvokas As Oy Minervan asuinrakennus on suojeltu asemakaavalla. Suojeltavan rakennuksen ullakolle saa sijoittaa asuin- ja varastotiloja sekä muita asumisen aputiloja. Ullakolla yli 1600 mm korkeaa hyödynnettävää tilaa on n. 500 m².

Korttelialueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavanmuutoksen myötä noin 1870 m² ja on asemakaavanmuutoksen jälkeen yhteensä n. 5440 m². Tämä vastaa tehokkuuslukua e = 1,90.

Uudisrakennuksen korkeus on suhteutettu naapuritalojen korkoihin. Linnankadun puoleisen julkisivun korkeus +18,60 on sama kuin naapuritalon vastaava (Linnankatu 61). Sisäänvedetyn rakennusosan Linnankadun puoleinen ylin sallittu räystäskorkeus +25.00 vastaa vanhan Minervan mansardikaton taitekohdan korkeusasemaa, ja myös uudisrakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema +28.00 on suhteutettu vanhan Minervan vastaavaan.



Viistokuva etelästä © Copyright Pictometry International corp.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Katukuva eheytyy kun pysäköintialueen tilalle rakennetaan uusi kerrostalo. Uudisrakennuksen katujulkisivun korkeus sovitetaan viereisen talon (Linnankatu 61) vastaavaan. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksen / pihakannen alle, jolloin piha-alue voidaan osoittaa asukkaiden oleskelukäyttöön.

Uudisrakennuksen julkisivujen ja vesikaton korkeusasemat ovat sovitettuja naapurirakennusten vastaaviin.

Väestöön ja asumiseen

Rakentaminen tuo alueelle noin 50 uutta asukasta.

Vaikutukset elinkeinoelämään / yritystoimintaan

Pitkäaikaiset vaikutukset elinkeinoelämään ovat pienet. Asemakaava mahdollistaa uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen uutta liike- / toimistotilaa. Rakennusvaiheella on työllistävä vaikutus.

Liikenteeseen katuverkolla

Uusi asemakaava vaikuttaa katualueen pysäköintiin ja joukkoliikenteeseen. Suunnitelmissa esitetyt kaksi ajoramppia pysäköintitiloihin vähentävät kadunvarsipysäköintiä poistaen sen kokonaan tulevan rakennuksen edustalta (4-5 paikkaa). Linja-autopysäkki sijoittuu mahdollisesti uudisrakennuksen eteen.

Melusuojaus

Kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on laskennallisesti tutkinut Linnankadun nykyiset ja arvioidut tulevaisuuden liikennemeluarvot. Tämän selvityksen mukaisesti uudisrakennuksen julkisivurakenteiden vaimennustarve on 34 dBA.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa, ja niihin voidaan liittää myös uudet rakennukset.

Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Näkymät Linnankadulta Kakolanmäen suuntaan estyvät uudisrakennuksen kohdalla. Uudisrakennus peittää myös näkymät Linnankadun suuntaan As Oy Turun Ipnoksenrinteen alempien kerrosten asunnoista.

Virkistykseen

Muutosalue on jo ennestään tonttimaata, joten asemakaavanmuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin tai -reitteihin.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 20.8.2013 (Ksylv § 227).

Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin 31.8.2013 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat, vuokraajat ja käyttäjät.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museo-keskus, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, TeliaSonera Oyj, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Ympäristötoimialan rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu-, liikenne- ja katusuunnittelun yksiköt.
- Osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Vireilletulovaiheessa esitetyt mielipiteet sekä vastineet niihin

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin vireilletulovaiheessa kaksi.

As Oy Turun Ipnoksenrinne pitää uuden Minervan tontille suunniteltua rakennusta massaltaan ja korkeudeltaan liian suurena, ottaen huomioon, että tätä uutta rakennusta on kaavailtu tontin länsireunaan lähelle As Oy Turun Ipnoksenrinteen rakennuksen reunaan. Muis-
tutuksessa viitataan myös Turun yleiskaavaan, jossa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

As Oy Ipnoksenrinteen asukas toteaa mielipiteenään, että vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa ollaan muuttamassa yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi merkitty alueen osa uuden asuintalon rakentamisen mahdollistavaksi tontiksi. Lisäksi muutosalueen länsiosa on Maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan istutettava ja puistomaisessa kunnossa pidettävä puutarhamaa. Uutta kerrostaloa ei voida rakentaa turmelematta yleiskaavan vastaisesti alueen tärkeitä ominaispiirteitä.

Em. asukkaan mukaan nyt suunnitteilla oleva asemakaavamuutos on yleiskaavan ja Maistraatin suunnitelman vastainen ja tontille suunniteltu asuinrakennus turmelee alueen maisemalliset arvot. Lisäksi suunniteltu rakennus vaikuttaa merkittävän haitallisesti As Oy Ipnoksenrinteen Linnankadun suuntaisiin näkymiin. Suunniteltu rakennus on ehdottomasti suunnitellulle tontille liian korkea viereiseen Linnankatu 61:n rakennukseen verrattuna. Hänen mielestä kaupunkimaisemallisesti on tärkeää säilyttää kaupungin puistomaisia näkymiä Linnankadun suunnasta katsottuna.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö:

Koko Aurajokilaakso on maakuntakaavassa merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Ympäristökeskuksen internet-sivuilla todetaan mm, että:

”Alueet ovat maaseutumme edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Ne tulee muun muassa merkitä maakuntakaavoihin. Maaseutumaisemia uhkaa etenkin maatalouden muutoksista johtuva maisemakuvan muuttuminen ja luonnon köyhtyminen, rakennusten rapistuminen sekä sopimaton uudisrakentaminen. Maisema-alueiden avulla turvataan edustavien ja elinvoimaisten maaseutumaisemien säilyminen sekä pyritään herättämään kiinnostusta maisemanhoitoa kohtaan.”

Yleiskaavassa Aurajokilaakso on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Kyseessä on varsin laajat maa-alueet, eikä merkinnän tarkoitus ole kieltää rakentamista kyseisillä alueilla. Merkityillä alueilla tulee kiinnittää erityistä huolta suunnittelun laatuun ja uudisrakennusten yhteensovittamiseen olemassa olevaan maisemaan ja rakennuskantaan.

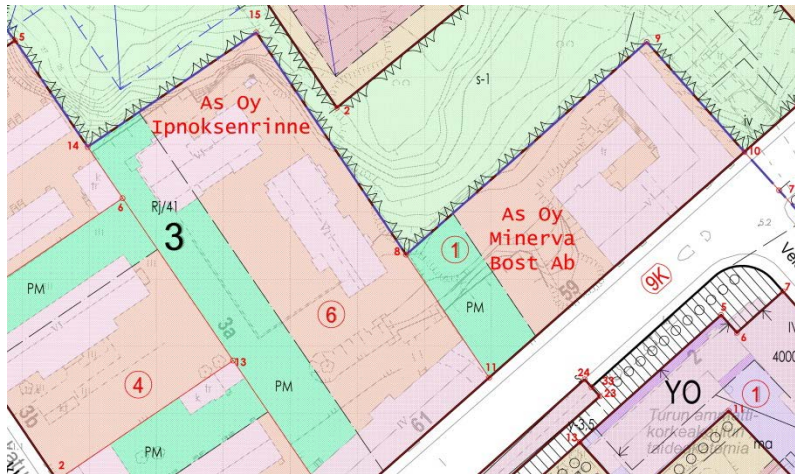
Suunnittelualueen asemakaava on vuodelta 1954. Voimassa olevan asemakaavan pm-merkintä ja raja-alue perustuu entisajan palokujanteisiin, jotka näkyvät jo vuoden 1897 kartassa ”Karta öfver Åbo stad”.

Kaupungin tiivistäminen täydennysrakentamisella on Turun kaupungin strategian mukaista (Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 (Kv 21.5.2012) sekä asunto- ja maankäyttöohjelma 2010-2013). Kaupunkikuvallisesti paikka soveltuu kaavoitusyksikön mielestä hyvin täydennysrakentamiselle, vaikka näkymät Linnankadulta Kakolanmäen suuntaan estyvätkin uudisrakennuksen kohdalla. Minervan koillispuolella on laaja puistoalue josta on esteettömät näkymät Kakolanmäelle.

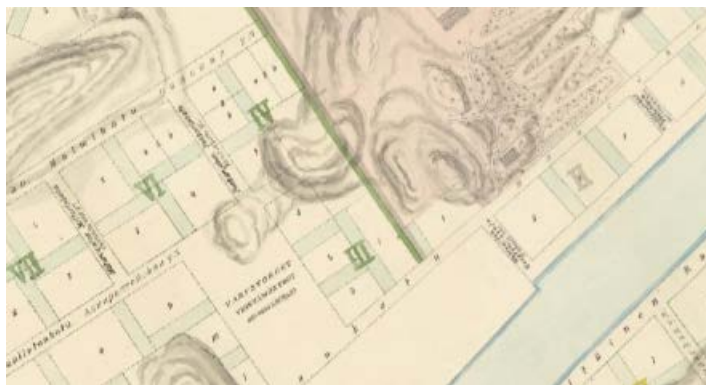
As Oy Ipnoksenrinnettä rakennettaessa ei ole noudatettu vuoden 1954 asemakaavaa, kun asemakaavan mukaan istutettavalle ja puistomaisessa kunnossa pidettävälle puutarhamaille on sijoitettu sekä ajoväylä että toisen rakennuksen pääty.



Ilmakuva suunnittelualueelta



Ote vuoden 1954 ajantasakaavasta, nykyiset rakennukset vaaleanpunaisella



Ote vuoden 1897 kartasta "Karta öfver Åbo stad"

Neuvottelut

Kaavaehdotuksen laatimisvaiheessa on käyty neuvotteluja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen ja Turun museokeskuksen kanssa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen kanssa on 12.2.2014 pidetty palaveri uudisrakennuksen ja vanhan Minervan pelastus- / paloasioista. Palaveriin osallistui taloyhtiön edustajat sekä kaavoittaja. Palaverissa keskusteltiin uudisrakennuksen pelastamissuunnitelmasta sekä vanhan Minervan poistumisteiden ja paloturvallisuuden parantamismahdollisuuksista uudisrakentamisen yhteydessä.

Nämä ovat pääosin asioita joita tulee selvittää rakennuslupavaiheessa, mutta esimerkiksi vanhan ja uuden rakennuksen välissä olevan luiskan käyttö pelastustienä voidaan huomioida jo kaavoitusvaiheessa.

25.2.2014 suoritettiin vanhan Minervan katselmus, johon osallistui taloyhtiön ja Turun museokeskuksen edustajat sekä kaavoittaja. Katselmuksessa tarkastettiin rakennuksen julkisivuja, porrashuoneita ja ullakkotiloja. Katselmuksen tarkoitus oli saada alustava museaalinen ohjeistus jatkosuunnittelua varten. Erityisesti ullakon muuttaminen asuinkäyttöön ja hissien rakentaminen olivat asioita joista keskusteltiin. Tämän katselmuksen pohjalta kaavoittaja on laatinut alustavat suojelumerkinnot rakennukselle.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot huhtikuussa 2014. 20.3.2014 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta sekä Turun museokeskukselta.

Samalla ehdotus asetettiin julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutettiin 12.4.2014. Nähtävillä oloaika oli 30 vrk. Kaavaehdotus oli nähtävänä 14.4. - 13.5.2014. Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin seuraavat lausunnot, joiden perusteella asemakaavanmuutosehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 14.5.2014. Muutokset ovat vähäisiä, ei ole tarvetta asettaa kaavaehdotusta uudelleen nähtäville:

Vesiliikelaitoksella ei ollut huomauttavaa.

Turun museokeskus toteaa lausuntonaan, että suojeltavaksi esitetyn arkkitehti F. Strandelin suunnitteleman viisikerroksisen asuintalon esitetty suojelumääräys on pääosin linjassa talon kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämistavoitteiden kanssa. Määräys sisältää kuitenkin ristiriitaisen ja muihin kuin suojeluun liittyvän tavoitteen. Lause ”Jos suojellussa rakennuksessa tehdään julkisivurakenteiden tai -rakennusosien muutostöitä, on tutkittava mahdollisuus parantaa julkisivun ääneneristävyttä” saattaa vaarantaa rakennuksen ainutlaatuisen ominaispiirteiden, turkulaisen puusepänteollisuuden merkittävimmän ja tunnetuimman tuotenimen Bomanin valmistamina pidettyjen ikkunoiden elinkaaren jatkamisen huolto- ja kunnostustoimenpitein ja edesauttaa niiden korvaamista ääneneristyskyvyiltään tehokkaammilla ikkunoilla. Energiatehokkuuteen ja ääneneristävyteen liittyvät määräykset harkitaan aina esim. rakennuslupakäsittelyn yhteydessä ja niistä on mahdollista poiketa kulttuurihistoriallisin perustein.

Museokeskus esittää, että em. julkisivun ääneneristävyttä koskeva lause poistetaan suojelumääräyksestä. Pihan talousrakennuksesta, joka on mahdollista korvata uudella auto-paikoituskannella, tulee sisäpihaa rajaava julkisivu rajata suojelun piiriin. Parkkialueen kohdalle osoitettuun uudisrakennusalaan museokeskuksella ei ole huomautettavaa.

Varsinais- Suomen pelastuslaitoksen viranomaista kiinnostaa kaava-alueen mahdolliset häiriötekijät. Kaava-aineistossa ei ole käsitelty alueen häiriötekijöitä. Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Kaavamuutosalueen rinteiden puoleisen osan pelastustiet on suunniteltava, mikäli kaavan salliman rakennuksen varatiejärjestelyt edellyttävät pelastuslaitoksen toimia. V-S:n pelastuslaitoksen kaluston edellyttämät mitat ja painot ilmenevät lausunnon liitteenä olevasta pelastustieohjeesta. Kaavamuutoksessa tulee selvittää olemassa olevan (sr-1) rakennuksen varatie- ja henkilöturvallisuus. Uudessa kaavassa tulee huomioida olemassa olevan rakennuksen palo- ja henkilöturvallisuusasiat.

Kaava-alueella on huomioitava pelastustoimen edellyttämät vedenottopisteet.

ELY-keskus ei antanut kaavaan varsinaista lausuntoa.

Kommenttina ELY-keskus toteaa:

- asemakaavoitusta ohjaa Turun yleiskaava 2010 asemakaavaselostuksessa s 5 todetun mukaisesti.
- asemakaava-alue sijoittuu kahden valtakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöiksi (RKY) nimetyn alueen väliin: Kakolanmäki sekä Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalue.

Kulttuuriympäristön kannalta on oleellista esittää johtopäätökset täydennysrakentamisen vaikutuksista läheisiin RKY-alueisiin sekä yleiskaavan määräysten toteutumiseen.

Kaavoituksessa on hyvä vielä pohtia asemakaavamääräysten riittävyttä rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön ja tarpeen mukaan vielä täydentää määräyksiä. Havainnekuvi-perustella rakentaminen on sovittavissa rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaupunkisuunnittelu:

Julkisivun ääneneristävyyttä koskeva lause poistetaan suojellun rakennuksen määräyksistä.

Kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on laskennallisesti tutkinut Linnankadun nykyiset ja arvioidut tulevaisuuden liikennemeluarvot. Aluepelastuslaitoksen kanssa käydyissä neuvotteluissa on alustavasti keskusteltu sekä sr-1 rakennuksen että uudisrakennuksen paloturvallisuus- ja pelastustieasioista, jolloin on todettu, että nämä ovat asioita jotka ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Uudisrakennuksen sopeuttaminen ympäristöönsä on asemakaavanmuutosehdotuksessa huomioitu tarkkaan määritellyillä korkeusasemamääräyksillä. Kaavakarttaan lisätään myös maininta ”Lupahakemuksia käsiteltäessä rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoa rakennusten ympäristöön soveltuvuudesta”.

Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston 5.10.2009 § 219 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavanmuutoksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistön omistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Ehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn sen jälkeen kun kaupungin ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen. Kaupunginvaltuuston päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

7 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 20. päivänä maaliskuuta 2014
Muutettu 14.5.2014 (lausunnot)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström