



Ympäristötoimi
Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusyksikkö
Nella Karhulahti

Vuorovaikutusraportti 23.4.2014, muutettu 29.10.2014 (lausunnot), täyd. 3.2.2015 (muistutukset)

Sepänkatu 5 asemakaavanmuutos

dnro 10687-2010
asemakaavatunnus 29/2010

SISÄLLYS

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.1 Aloituskokous

Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin viranomaisille 28.10.2010 Ympäristö- ja kaavoitusvirastossa. Asemakaavatoimisto pyysi aloituskokouksen perusteella Turun museokeskuksen lausunnon tontin 1 rakennuskannan suojelutavoitteista ja liikuntatoimen lausunnon tontilla olevat liikuntatilan merkityksestä kaupungin liikuntapalvelutarjonnassa.

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saadut lausunnot

Museokeskus, 25.11.2010

”Turun museokeskus katsoo, että Sirkkalan- ja Sepänkadun puoleiset rakennukset tulee säilyttää perusteluna niiden kaupunkikuvallinen ja sivistyshistoriallinen arvo. Sirkkalankadun puoleinen rakennusrivi liittyy viereisen tontin 8 niin ikään kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennuskokonaisuuteen ja muodostaa mielenkiintoisen ja ainutlaatuisen kaupunkitilan yhdessä kadun vastakkaisella puolella sijaitsevan rakennustaiteellisesti arvokkaan Perhetalo Heidekenin kanssa. Säilyttämällä kadunpuoleisten rakennusten muodostama kokonaisuus rikkumattomana, voidaan kompensoida kokonaisuuteen oleellisesti kuuluvien piharakennusten (oppilasasuntola vuodelta 1950 ja talousrakennus vuodelta 1894) väistyminen tontille ajatellun täydennysrakentamisen myötä. Museokeskus ei puolla vuonna 1938 rakennetun uudisosan purkamista, vaan katsoo, että sisäänajo tontille rakennettaville uudisrakennuksille tulee järjestää Sepänkadun puolelta.”

Liikuntapalvelukeskus, 18.11.2010

”TuTo ry:n naisjaosto ja veteraanit sekä Turun Seudun Työttömät TST ry järjestävät Sepänkatu 5:n liikuntatilassa ohjattua toimintaa yhteensä 30 viikkotuntia. Toimintaan osallistuu viikoittain 350-400 henkilöä, mikä tarkoittaa vuotta kohti noin 14 000–14 500 käyntikertaa. Keväällä 2011 toimintaa on tarkoitus vielä lisätä.

Liikuntatila on varustettu peileillä ja äänentoistolaitteilla, ja tiloissa säilytetään monipuolisia liikunnanohjauksessa tarvittavia välineitä. Keskeisen sijaintinsa ansiosta liikuntatila on helposti saavutettavissa ekologisesti jalan tai pyörällä.

Turun kaupunki osallistuu Sepänkatu 5 liikuntatilan ylläpitokustannuksiin kaupunginhallituksen avustustoimikunnan myöntämän huoneenvuokra-alennuksen kautta. Alennus on tällä hetkellä 50 % vuokrasta. Toimintaa ei ole mahdollista siirtää kaupungin vastaaviin tiloihin, koska etenkin ns. prime time -aikaan (klo 17-20) tilat ovat varattuja joitakin irtovuoroja lukuun ottamatta. Tieto tilojen käyttöasteesta perustuu Liikuntapalvelukeskuksen varausjärjestelmään, jota kautta hoidetaan kaikkien kaupungin omistamien liikuntasalien varaukset. Aamu- ja päivävuoroja puolestaan ei ole mahdollista siirtää koulujen liikuntasaleihin, koska salit ovat silloin kouluopetuksen käytössä. Lisäksi toiminnassa käytettävien tarvikkeiden säilytys koulujen tiloissa olisi hankalaa, eikä esim. peilien käyttö olisi mahdollista.

Uuden asemakaavan tulisi näin ollen mahdollistaa tilojen käyttö nykyistä vastaaviin tarkoituksiin myös tulevaisuudessa.”

Kaupunkisuunnittelu:

Museopalveluiden lausunto otetaan huomioon kaavassa. Rakennuksille osoitetaan tarvittavat suojelemerkinnät.

Liikuntapalvelukeskuksen lausunto huomioidaan kaavassa. Kaavamerkintä sallii liikuntatilojen sijoittamisen alueelle.

2.1 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 1.11.-31.12.2010.

As Oy Casanovan Kartano, 19.11.2010

”Asunto Oy Casanovan Kartano ei vastusta alueen kehittämistä.

- Uudisrakentamisen räystäskorkeus määritellään enintään nykyisin tontilla olevan suurimman rakennuksen korkeuden mukaan.
- Vanhoista, tontilla olevista rakennuksista säilytetään mahdollisimman suuri osa.
- Mahdollisten maanalaisten tilojen (autohalli ym.) kaavoittamisen yhteydessä huomioidaan rakennusaikea haitta eri ikäisille ja eri tavoilla perustetuille rakennuksille.
- Alueen pysäköintiongelmät. Varsinkin koulujen aikaan alueen pysäköinti on melko villiä pysäköintipaikkojen vähyyden vuoksi.”

Turun Seudun Työttömät, 2.12.2010

”Olemme vuokralaisina nykyisessä rakennuskannassa. Näemme, että toiminnallamme on merkitystä Turun sosiaali- ja palvelusektorilla kaupungin kulujen vähentämisessä ja voimme tarjota toimintaa turkulaisille pitkäaikaistyöttömille. Tilat Sepänkatu 5:ssä ovat edellytys tämän toiminnan jatkumiselle. Asemakaavan valmisteluun esitämme, että nykyiset rakennukset säilytetään. Suurin osa niistä on Turun kulttuurihistorian kannalta arvokkaita ja sen takia säilytettävä kunnostaen”.

Martinrantaseura r.y., 10.12.2010

- Kannanotossa kannatetaan sellaista ratkaisua, että Sirkkalankadun varrella olevat rakennukset suojelemaan, mutta ns. asuntolarakennus voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä. Uudisrakentamisen tulisi sopeutua suojelettuun ympäristöön, puuston arvo pitää huomioida.

As. Oy Sepänsirkkan hallitus, 31.12.2010

- Vastustaa rakentamista Sepänkadun varrella. Parkkipaikkojen pula huolettaa.

Lisäksi Sepänkatu 6 (As. Oy Sepänsirkka) isännöitsijä on puhelimitse ilmoittanut, että Sepänkatu 5 kaavoituksen vireille tulo on esitelty syyskokouksessa. Vastustavia kannanottoja saattaa olla isännöitsijän mukaan olla odotettavissa, koska Sepänkatu 6 rakennus sijaitsee kadun varrella juuri vastapäätä sitä aluetta, jossa mahdollinen muutos on suurin. Aasukkaat ovat mielipiteissään korostaneet väljyyden ja puuston merkitystä asuinympäristössä.

13.2.2011 mennessä saapui lisäksi seuraavat kannanotot:

Kaksi asukasta osoitteessa Sirkkalankatu 42, 3.1.2011

- Vastustavat uutta suunnitelmaa, joka pilaa ympäristön.

As. Oy Kivenhakkaaja, 3.1.2011

- Yhtiö ei ole valmis myymään tontin osaa, vaan katsoo, että autopaikkoja pitää omalla tontilla lisätä. Rajalle rakentamiseen suhtaudutaan varauksella.

Asukas 13.2.2011

- Ilmoittaa vastustavansa, yhdessä naapureittensa kanssa versiota 1 b: ”Toivottavasti kaupunki ei ryhdy pakkolunastamaan naapuritontteja. Herää epäily, että kyseessä on pelkän myyntivoiton maksimoiminen, kun isommalla tontilla on isompi rakennusoikeus. Nykyisellään tonttien välissä oleva jalopuuvehreys luo tähän osaan kaupunkia keidasmaisena tunnelman, jota talojen asukkaat ja kaupunkilaiset arvostavat. Pihan jalavissa pesii nokkavarpuinen (Coccothraustes coccothraustes)”

Kaupunkisuunnittelu:

Kaava-alue on rajattu koskemaan vain tonttia 1. Kaavoituksen yhteydessä määritellään tontilla olevien rakennusten arvo ja suojellaan arvokkaat rakennukset. Kaavoitus on tutkinut kaavahankkeen aikana laajasti täydennysrakentamisen sovittamista ympäristöön ja esittänyt uudisrakentamisen toteuttamista korkeudeltaan ja pohjapinta-alaltaan pienempinä yksikköinä kuin samaan kortteliin 1980-luvulla rakennettu kahdeksankerroksinen pistetalo. Ympäristön vähäisen paikoitustilan perusteella, autopaikkavaatimus on kaavoituksen näkemyksen mukaan 1 autopaikka /100 k-m².

Rakentamisaikaiset mahdolliset räjäytystyöt on toteutettava siten, ettei naapurikiinteistöille aiheudu haittaa. Ennen räjäytystöitä tehdään naapurustossa tarvittavat lakisääteiset tarkastukset.

Täydentävä rakentaminen vähentää korttelin vehreyttä. Kaavassa pyritään kuitenkin turvaamaan pihapuiden säilyminen rajatulla alueella.

Pihassa pesivä nokkavarpunen ei ole uhanalainen laji. Nokkavarpunen luokiteltiin vuonna 2010 aidon ja todennetun kannan kasvun seurauksena elinvoimaiseksi eikä lajin uhanalaistuminen ole enää näköpiirissä.

3 Luonnos 15.11.2012

15.11. päiväystä luonnoksesta pyydettiin osallisten mielipiteet 19.12.2012 mennessä. Mielipiteiden jättöaika oli osin yhtä aikaa lautakuntakäsittelyn kanssa. Saapuneet mielipiteet jaettiin välittömästi pöytäjakeluna tiedoksi lautakunnan kokouksiin.

3.1 Mielipiteet 15.11.2012 päiväystä luonnoksesta**As Oy Sepänsirkan hallitus 4.12.2012**

Asemakaavanmuutos koskee keskustassa alueella jo asuvia. Kaavaluonnoksen lautakuntakäsittely on ennen mielipiteiden jättöaikaa.

Esittävät, että uudisrakentamisen määrä pysyy maksimissaan samana kuin myyntivaiheessa eli 2700-3800 kem, kerrosluku 4-5 ja että uusien rakennusten sijainti on kauempana jalkakäytävän reunasta ja että talon julkisivu ei ole kadun suuntainen. Mielipiteenjättäjät ihmettelevät ostajan liiketaloudellista veetoimusta. Tonttikauppoja edeltävissä neuvotteluissa ostajalle on tehty selväksi, mitä he ostavat, myös Museokeskus on tiedottanut heitä.

Sepänkatu 6 asukas, 4.12.2012

Mielipiteen jättäjä vastustaa korkeita kerrostaloja, jotka eivät sovi ympäristöön. Vanhaa kulttuurimaisemaa ja rakentamista tuhotaan. Uudisrakentaminen mahdollisimman matalaa ja sijoitetaan mahdollisimman kauaksi Sepänkadulta.

Sepänkatu 6 B asukas 4.12.2012

Lähiasukkaiden viihtyminen tulee huomioida. Ihanteellinen asuinpaikka ja upea vihreä maisema tarvellaan.

Asunto Oy Sepänsirkan asukkaat 19.12.2012

Asemakaavanmuutos koskee keskustassa alueella jo asuvia. Esittävät, että uudisrakentamisen määrä pysyy maksimissaan samana kuin myyntivaiheessa eli 2700-3800 kem, kerrosluku 4-5 ja että uusien rakennusten sijainti on kauempana jalkakäytävän reunasta ja talon julkisivu ei ole kadun suuntainen. Korttelin uudisrakentaminen tulee olla maltillista, olennainen puistomaisuus tulee säilyttää, (adressi jossa 32 asukkaan allekirjoitus)

Kaupunkisuunnittelu:

Turun kaupungin Asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 mukaan tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä hyödyntää nykyistä infrastruktuuria etenkin kantakaupungin alueella. Asunto- ja rakentamisen yksi painopistealue on kerrostalokohteiden toteuttaminen ydinkeskustan täydennysrakentamisena. Täydentävä rakentaminen muuttaa ympäristöä.

Uudisrakentamisen sijoittaminen kiinni Sepänkatuun jatkaa korttelin rakentamisen tapaa. Rakennuskorkeuden nouseminen kohti kortteliin keskustaa poikkeaisi alueen kaupunkirakenteesta. Suunnitellun rakentamisen korkeus ei poikkea alueella jo olevasta rakentamisesta.

Rakennettavan tontinosan alueelta poistuu puita, mutta pihalle jää säilytettäviä puita.

Kaavan valmistelussa otetaan huomioon tontin arvokas rakennuskanta ja kaavassa päätetään rakennusten suojelemisesta.

Asunto Oy Sepänkulman puolesta isännöitsijä Kari Lähde 17.12.2012

Esittää eriävän mielipiteen kaavamuutoksesta. Perusteluina, että kaavamuutoksessa Sepänkulman mahdollinen lisärakentaminen omalla tontilla estyisi ja taloyhtiö menettäisi omalla tontillaan olevan rakennusoikeuden.

Kaupunkisuunnittelu:

15.11.2012 päivätty kaavaluonnos ei estä Sepänkulman mahdollista lisärakentamista. Sepänkadun varteen sijoitettavan massan aukotusta Sepänkulman suuntaan on rajoitettu siten, että sen jatkoksi on mahdollista rakentaa lisää.

Asunto Oy Casanovan Kartanon puolesta isännöitsijä Hannu Marjanen 17.12.2012

Mielipiteen jättämiseen on liian vähän aikaa. Mahdollinen lisämateriaali on esitettävä osallisille. Casanovan Kartano puoltaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten säilyttämistä ja kunnostusta. Kiinteistönomistajan perustelut korkeista korjauskuluista eivät saa vaikuttaa ratkaisuihin. Nousseet korjauskulut eivät ole yllätys, eikä perusteltu syy lisärakennusoikeudelle. Maanalaisten pysäköintipaikkojen toteutuksen kustannukset eivät myöskään voi olla yllätys eivätkä peruste rakennusoikeuden kasvattamiselle.

Hallituksen kokouksen pöytäkirjassa todetaan, että yhtiön kannalta paras vaihtoehto on tontinluovutuksen reunaehdoiksi hyväksytty vaihtoehto 1a. Mikäli vaihtoehdosta poiketaan, rakennuskorkeuden yläraja on koulun harjakorkeus. Kaavamuutos ei saa estää yhtiön mahdollista lisärakentamista tontin takaosaan. Mielipiteen esittäjät toivovat, että kirje liitteineen toimitetaan lautakunnalle pöytäjakeluna.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavan valmistelussa otetaan huomioon tontin arvokas rakennuskanta ja kaavassa päätetään rakennusten suojelemisesta. Kaavamuutosluonnos (päivätty 15.11.2012) ei estä Casanovan Kartanon mahdollista lisärakentamista. Sepänkadun varteen sijoitettu massa kahdeksankerroksisena jatkaa ympäristön rakentamisen tapaa ja korkeutta. Nelikerroksinen massa korttelin sisällä jää matalammaksi kuin koulun harjakorkeus. Mielipide liitteineen toimitettiin lautakunnalle pöytäjakeluna.

Asunto Oy Neitsyen puolesta isännöitsijä Erik Sangder 17.12.2012

Suhtautuvat myönteisesti lähialueen kohentamiseen. Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulman empirepuutalo on suojeltava, mahdollinen huono kunto tai korkeat korjauskulut ei saa olla ratkaiseva tekijä suojelua ratkaistaessa. Sepänkadun varteen suunniteltu 8-kerroksinen uudisrakennus on korkeampi kuin ympäristön rakennukset, johtuen korkeasta sijainnista. Mielipiteen jättäjät edellyttävät, että saavat ilmaista mielipiteensä asemakaavaluonnoksen myöhemmissä vaiheissa ja toivovat saavansa täydellisemmän materiaalin käyttöön.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavan valmistelussa otetaan huomioon tontin arvokas rakennuskanta ja kaavassa päätetään rakennusten suojelemisesta. 8-kerroksinen uudisrakennuksen korkeus ei ole korkeampi kuin ympäristön 8-9 -kerroksiset talot. Mielipiteen jättäjiä tiedotetaan jatkossa kaavahankkeen etenemisestä.

Asunto Oy Sampanpolku, hallitus 19.12.2012

Suojeltujen rakennusten rakennusoikeutta ei ole laskettu tontin rakennusoikeuslaskelmissa. Kaavaluonnoksessa tulee esittää kokonaisrakennusoikeus ja verrata sitä korttelin muiden tonttien rakennusoikeuksiin. Kaavassa tulee määritellä miten suojelurakennusten kellari ja ullakkotiloja otetaan käyttöön. Kokonaisrakennusoikeus nousee alueen rakennusoikeustason yläpuolelle.

Uudisrakentamisen määrä on liian suuri. Vanhan ja uuden rakentamisen välille syntyy kaupunkikuvallinen ristiriita.

Kaupunkisuunnittelu:

Laskelma suojeltavien rakennusten kerrosaloista kirjataan kaavaselostukseen ja niiden ala lasketaan mukaan tontin tehokkuutta laskettaessa. Kellari- ja ullakkotilojen osalta kerrosalaan lasketaan vain pääasialliseen käyttötarkoitukseen kuuluvat tilat.

Tontille suunnitellun rakentamisen tehokkuus ei poikkea merkittävästi ympäristön rakennustehokkuudesta. Uudisrakennusten korkeus on vastaava kuin lähiympäristön kerrostalojen korkeus.

Museokeskus, 19.12.2012

Museokeskus on lausunnossaan 26.5.2012 todennut, että P. J. Gylichin vuonna 1855 suunnittelema empirepuutalo on historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa ja se tulee suojella kaavamuutoksen yhteydessä.

Asemakaavaluonnoksessa rakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi ja luonnos mahdollistaa sen korvaamisen samankokoisella uudisrakennuksella.

Asemakaavaluonnos on ristiriidassa Turun kaupungin rakennusperinnön vaalimistavoitteen ja Maankäyttö ja rakennuslain kanssa (54 § ja 57 §).

Rakennuksen arvo on ainakin yhtä suuri kuin suojeltavaksi esitettyjen koulutalojen arvo.

Museokeskus toistaa esityksensä P. J. Gylichin suunnitteleman rakennuksen suojelemista.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaehdotuksen valmistelussa otetaan huomioon tontin arvokas rakennuskanta ja kaavassa päätetään rakennusten suojelemisesta.

Asunto Oy Kivenhakkaajan puolesta isännöitsijä Pekka Aro 18.12.2012

Korttelin sisäosa tulee säilyttää vihreänä ja avoimena. Uudisrakentaminen (800 kem) tulee siirtää korttelin keskeltä Sepänkadun varteen ja toteuttaa enintään kuusikerroksisena.

Autopaikoitustilanne on erittäin huono korttelin lähialueilla. Autopaikkoja tulee osoittaa riittävästi tontille.

Mielipiteen esittäjät esittävät, että tontin rakennusoikeus rajattaisiin 6000 k-m²:een. Tontin myynti perustui tarjouskilpailuun. He kyseenalaistavat, miksi ostajaa pitäisi hyvittää lisäämällä kaupungin omasta ehdotuksesta suurempaa rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelu:

Tontille suunnitellun rakentamisen tehokkuus ei poikkea merkittävästi ympäristön rakennustehokkuudesta. Uudisrakennusten korkeus on vastaava kuin lähiympäristön kerrostalojen korkeus. Autopaikkavaatimusta tutkitaan ehdotusvaiheessa.

Kiinteistö Oy Sepänkatu 5 A-F 3.10.2012

Turun Toverien Tuki -säätio on ostanut kaupungilta kyseisen tontin perustettavien yhtiöiden lukuun ensisijaisena tarkoituksena turvata kiinteistöllä sijaitsevan Tutolan harrastetilojen toiminta.

Säätio on käynnistänyt Tutolan päärakennuksen korjaustyön. Korjaustyö suoritetaan yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Korjaustyö on osoittautunut arvioitua kalliimmaksi.

Korjauksia on tarkoitus jatkaa kaksikerroksisen kivirakennuksen osalta, kun korjaukseen on taloudelliset edellytykset. Rakennus on tarkoitus ottaa asuinkäyttöön. Nämä rakennukset on perusteltua esittää suojeltaviksi asemakaavassa.

Mielipiteen jättäjät esittävät, että Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulmassa sijaitsevaa rakennusta ei suojella. Rakennus korvataan entisen tyylin mukaisella uudisrakennuksella. Rakennus on todettu kuntotutkimuksissa korjauskelvottomaksi.

Maanalainen paikoitus yhdistettynä 4-5 kerroksisen rakentamiseen ei toimi taloudellisesti.

Mielipiteen esittäjät esittävät vaihtoehtoisen suunnitelman, joka mahdollistaisi vanhan toimistorakennuksen asianmukaisen korjauksen ja suojelun sekä uudisrakentamisen ja maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen.

He esittävät, että asemakaavaa muutetaan siten, että tontin keskiosaan voidaan rakentaa kaksi 8-kerroksista asuinkerrostaloa sekä tontille saa rakentaa maanalainen pysäköinti koko tontin alueella yhteen tasoon. Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulman rakennuksen suojelumerkintä poistetaan. Liitteenä Vesa Arosuon 19.3.2013 päivämät suunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelu:

Kiinteistön omistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella heidän tavoitteitaan on pyritty toteuttamaan 15.11.2012 päivätyssä luonnoksessa. Korttelin muiden tonttien tulevaisuuden lisärakentaminen ja ympäristön rakentamisen määrä ja korkeus on otettu huomioon rakentamisen sijoitusta, korkeutta ja määrää päätettäessä. Rakennusoikeutta on tontin luovutuksen reunaehdoiksi hyväksyttyyn vaihtoehto 1 a:han verrattuna noin 770 kerrosalaneliometriä enemmän ja vaihtoehto 2:een verrattuna noin 1670 kerrosalaneliometriä enemmän. Pysäköintivaatimusta on lievennetty 1 ap/80 kerrosalaneliometrillä 1 ap/100 kerrosalaneliometriin. Kerroskorkeutta on nostettu 4-6 kerroksesta 8 kerrokseen ja pihalle on lisätty rakennusala 4-kerroksiselle uudisrakennukselle.

Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulmassa olevaa matalaa asuinrakennusta ei luonnosvaiheessa esitetä suojeltavaksi.

Museokeskus on kuitenkin ilmaissut pitävänsä tätä korttelin vanhinta rakennusta suojelun arvoisena. Rakennuksen suojelu ratkaistaan ehdotusvaiheessa.

4 Lautakunnan hyväksymä luonnos 18.12.2012

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi kokouksessaan 18.12.2012 § 542 15.11.2012 päivätyn luonnoksen muutettuna siten, että korttelin sisäpihan rakennusoikeus kasvoi 2500 kem² ja rakennuksen kerrosluku muutettiin neljästä kahdeksaan kerrokseen. Muutos oli merkitykseltään niin suuri, että osallisille varttiin uusi mahdollisuus ilmaista mielipiteensä 22.2.2013 mennessä.

Kaavoitusyksikkö kutsui asunto-osakeyhtiöiden ja muiden osallisten edustajat keskustelemaan Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymän luonnoksen sisällöstä ja luonnoksen jatkotyöstöstä kaavaehdotukseksi torstaina 24.1.2013 kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikköön (ks. kohta 6.)

4.1 Lautakunnan hyväksymästä luonnoksesta saadut mielipiteet

Kiint Oy Heideken 21.2.2013

Yhtyy Museokeskuksen 25.11.2010 antamaan lausuntoon.

HUOM (Kaupunkisuunnittelu):

Museokeskuksen lausunto 25.11.2010 mm: Sirkkalan- ja Sepänkadun puoleiset rakennukset tulee säilyttää perusteluna niiden kaupunkikuvallinen ja sivistyshistoriallinen arvo. Tontin Sirkkalankadun varren säilyneet arvokkaat rakennukset muodostavat yhdessä lähiympäristön säilyneiden arvokkaiden rakennusten kanssa ainutlaatuisen ja mielenkiintoisen kokonaisuuden ja kaupunkitilan.

Lisäksi 26.6.2012 päivätyssä lausunnossa Museokeskus toteaa: "... että kaupunginarkkitehti P.J. Gylichin vuonna 1855 suunnittelema, 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.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavan valmistelussa otetaan huomioon tontin arvokas rakennuskanta ja kaavassa päätetään rakennusten suojelemisesta.

As Oy Sepänsirkka 21.2.2013

Esittävät muutoksia kaavaluonnokseen joulukuussa jättämänsä mielipiteen lisäksi. Rakennusten välimatka 24 m liian pieni. Uusien rakennusten ei tule sijaita jalkakäytävän reunalla.

Rakennusten tulee kohota Neitsytpolun suuntaan, korkein rakentaminen tulee sijoittaa tontin keskelle. Uudisrakennuksiin tulisi tehdä harjakatot. Harja- tai vinokattoinen rakennus antaa kevyemmän vaikutelman.

Pysäköintitilanne alueella erittäin vaikea, eikä sitä pitäisi vaikeuttaa lisää. Uudisrakentamisen autopaikkavaatimus: 1 ap/80 kem, autopaikat maan alle. Lisääntyvä liikenne huolestuttaa.

On valitettavaa ja aluetta köyhdyttävää, jos Sepänkadun varren 1855 valmistunut P. J. Gylichin suunnittelema puutalo katoaa ja vanhat puut tuhotaan.

Positiivisena nähdään Arosuon suunnitelmassa rakennuksen suunta (pääty kadulle), rakennusten vaalea väri ja rakennuksen korkeus, joka ei ole ympäröiviä taloja korkeampi. Korkeuden pitäisi kuitenkin olla sama kuin myyntivaiheessa eli 4-6 krs.

Muistuttavat joulukuussa jättämästä mielipiteestä, jossa todettiin, että uudisrakentamisen kerrosluvun ja rakennusoikeuden määrän tulee pysyä samana kuin myyntivaiheessa eli 4-6 krs ja 2700-3700 kem.

Puistomaisuus tulee säilyttää, rakennusten tulee sijaita kauempana jalkakäytävästä pääty katuun päin. Omistajan liiketaloudellinen vetoisuus ihmetyttää, omistajalle on tehty selväksi myyntineuvotteluissa, mitä he tulevat ostamaan.

Asukkaat ovat allekirjoittaneet adressin, jossa vedotaan edellä mainittuihin asioihin.

Kaupunkisuunnittelu:

Uudisrakentamisen sijoittaminen kiinni Sepänkatuun jatkaa korttelin rakentamisen tapaa. Rakennuskorkeuden nouseminen kohti korttelin keskustaa poikkeaa alueen kaupunkirakenteesta. Kattomuoto vaikuttaa rakennuksen kokonaiskorkeuteen, harjakatto on korkeampi kuin tasakatto. Ympäristössä on sekä harja- että tasakattoja.

Vaadittua autopaikkamäärää tarkastellaan ja arvokkaiden rakennusten suojelusta päätetään kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Suunnitellun rakentamisen korkeus ei poikkea alueella jo olevasta rakentamisesta.

Asunto Oy:t Casanovan Kartano, Kivenhakkaaja, Neitsyt, Sampanpolku, Sepänahjo, Sepänkulma, Sepänsirkka, Torkkelinpuisto, asiamiehenä Asianajotoimisto Aura/Jussi Perho 14.3.2013

Mielipiteen esittäjät eivät vaadi korttelin kaavoittamista kokonaisuutena.

Tontille 1 kaavailtu kokonaisrakennusoikeus on ylimitoitettu, korttelin keskiosaan rakennettavat kerrostalot ovat ylisuuria, kerrostalojen rakennusala tulee liian lähelle naapuritontteja, rakentaminen sulkee kohutuottomasti korttelin sisäiset näkymät ja vie perusidean avoimelta korttelin keskiosalta.

Rakennustehokkuus

Mielipiteen esittäjät hyväksyvät asemakaavaosaston viimeksi esittämän rakennustehokkuuden, mutta vastustavat lautakunnan päättämää, korttelin keskiosaan sijoitettavaa rakennusoikeutta. Ovat edelleen valmiita hyväksymään asemakaavatoimiston esittämän sisäpihalle osoitetun rakennusoikeuden (800 k-m²) sille osoitettuun rakennusalaan.

Säilytettävien rakennusten rakennusoikeus

Ullakko ja kellaritilat tulee sisällyttää rakennusoikeuslaskelmiin ja kokonaisrakennusoikeus tontille mitoitetaan tämän mukaan. Säilytettävien rakennusten huoneistoalat tulee selvittää ja esittää avoimesti valmisteluasiakirjoissa.

Mahdollisuudet lisärakentamiseen

Vastustavat kaavaluonnosta lautakunnan päättämässä muodossa myös sillä perusteella, että se estää korttelin myöhemmän täydennysrakentamisen.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Mielipiteen esittäjät katsovat, ettei kaava lautakunnan päättämässä muodossa täytä kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksia.

Kerrosluku ja korkeus

Tontin sisäosaan tehtävän rakennuksen kerrosluku on rajoitettava asemakaavatoimiston esittämään IV-kerrokseen ja suurin sallittu kerrosluku tulee merkitä kaavaan.

Vesikaton ylin korkeusasema on esitettävä kaikissa tapauksissa. Ylin räystäskorkeus tulisi myös esittää asemakaavassa.

Autopaikat

Pysäköinti on jo ongelma alueella. Lautakunnan päättämä 1 ap/150 k-m² on liian vähän. Tontin rakennusoikeus tulee mitoitaa sellaiseksi, että autopaikkavaatimus vähintään 1 ap /100 k-m² on saavutettavissa. Autopaikat on tarvittaessa sijoitettava kahteen kerrokseen ja autopaikkavaatimus mitoitettava tontille tulevan rakennusoikeuden mukaan.

Leikki- ja oleskelualueet

Lautakunta poisti vaatimuksen leikki- ja pihatilan osoittamisesta tontilla. Mielipiteen esittäjien mukaan myös tontilla 1. tulee olla kohtuullinen alue oleskelua ja lasten leikkiä varten.

Rakennusten sijoittelu ja puusto tonttien rajalla

Uudisrakennuksen rakennusala on siirrettävä vähintään 5 metriä kauemmaksi Casanovan Kartanon rajasta.

Sepänsirkka vastapäisen rakennuksen edustajana vaatii, että uudisrakennuksen rakennusala sijoitetaan luonnoksesta poiketen muutamia metrejä irti kadun rajasta.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa naapuritonttien puuston kaatamista tai kuolemista.

Aukotukset

Asemakaavaan tulee ottaa määräykset rakennuksen aukotuksista siten, että otetaan huomioon rakennusten sijoittuminen lähelle naapurirakennuksia. Sepänsirkan ja rakennettavan talon kohtuullinen intimitteetti on turvattava. Casanovan kartanon ja Sepänkulman suuntaan toivotaan sijoitettavan sekundääritiloja ja aukotukset määrättäisiin tämän perusajatuksen mukaan.

Säädökset

Lautakunnan päätös on ristiriidassa ensisijaisesti seuraavien MRL kohtien kanssa 5 §, 12 § ja 54 §.

Kaupunkisuunnittelu:

Tontille suunnitellun rakentamisen tehokkuus ei poikkea merkittävästi ympäristön rakennustehokkuudesta. Uudisrakennusten korkeus on vastaava kuin lähiympäristön kerrostalojen korkeus.

Rakennettavan tontinosan alueelta poistuu puita, mutta pihalle jää säilytettäviä puita.

Laskelma suojeltavien rakennusten kerrosaloista kirjataan kaavaselostukseen ja niiden ala lasketaan mukaan tontin tehokkuutta laskettaessa. Kellari- ja ullakkotilojen osalta kerrosalaan lasketaan vain pääasialliseen käyttötarkoitukseen kuuluvat tilat.

Suunniteltu rakentaminen ei estä naapuritonttien mahdollista lisärakentamista. Tonttien 5 ja 7 osalta suunniteltu rakentaminen rajoittaa lisärakentamisen sijoittamista. Tontit 5 ja 6 ovat jo hyvin tehokkaasti rakennettuja. Niiden tonttitehokkuus on tällä hetkellä samaa luokkaa kuin tontin 1 suunniteltu rakentaminen. Kaavaehdotuksessa pyritään ottamaan huomioon lisärakentamisen mahdollisuuksien parantaminen tonteille 5 ja 7.

Rakennusten korkeutta tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa ja vesikaton ja julkisivun leikkauksen ylin korkeusasema sekä suurin sallittu kerrosluku merkitään kaavaehdotukseen.

Autopaikkavaatimus tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan piha-alueelle leikki- ja oleskelualue.

Rakennusten sijoitusta ja aukotusta suhteessa naapurikiinteistöihin tutkitaan ehdotusvaiheessa. Rakennuksen sijoitus kiinni katualueen rajaan jatkaa korttelin rakentamisen tapaa.

Turun Toverien -tukisäätiö 17.5.2013

Pitää lautakunnan 18.12.2012 päätöstä kaavaluonnoksesta hyväksyttävänä. Päätös perustuu kaupungin asunto ja maankäyttöohjelmaan vuosille 2009-2013 mm. toteuttamalla riittävää tonttituotantoa, eheyttämällä nykyistä kaupunkirakennetta, hyödyntämällä olevaa infrastruktuuria, nykyinen rakennuskanta käyttötarkoituksen muutoksilla uuteen käyttöön, keskustan elinvoimaisuuden turvaaminen asumisen lisäämisellä keskustassa. Täydennysrakentamisen perusteena hajautuvan yhdyskuntarakenteen kielteiset ympäristövaikutukset, jolloin tulee harkita pienimuotoisen rakennuskannan väistymistä täydentyvän rakentamisen mahdollistamiseksi.

Pitää hyvänä Kiinteistö Oy Sepänkatu 5 A-F:n 27.9.2012 allekirjoitettua kannanottoa.

Lautakunnan luonnospäätöksen jälkeen on naapureiden kesken käyty neuvotteluja. Naapurit eivät ole halukkaita lisärakentamiseen tonteilleen heidän asiamiehensä laatiman mielipiteen mukaan, kuitenkin he vastustavat tontin 1 kaavaluonnosta, koska se estäisi heidän myöhemmän täydennysrakentamisen. Tontin 1 kaavaluonnos ei estä naapuruston täydennysrakentamista. Mielipiteessä väitetty ylimitoitus ei ole looginen. Kokonaisrakennusoikeus ei ole ylimitoitettu naapuritonttien rakennusoikeuteen verrattuna.

Luonnospäätöksen hyväksytyt kerrostalot eivät ole ylisuuria, niiden korkeus jää alle naapuruston kerrostalojen. Tuleva rakennusala on riittävän kaukana naapuritonteista. Mielipiteen esittäjän huoli oleskelu- ja leikkitalasta on aiheeton, kun tutustuu kaavaluonnokseen tarkemmin.

Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulman rakennus on purettava. Rakennus on uskomattoman huonossa kunnossa. Esim. ullakolla asuneiden pulujen ulosteet ovat valuneet rakenteisiin.

Ratkaisuja on 1) purku, 2) uuden rakennuksen rakentaminen purettavan kaltaisena ja 3) nykyisen saneeraus. Kannattavat purkamista. Kivijalka voitaisiin säilyttää aitana.

Mielipiteen jättäjät ovat jo alun alkaen pohtineet vahvasti ympäristöarvoja ja rakennushistoriaa ja olleet mukana haluamassa Sirkkalankadun eheän kokonaisuuden säilyttämistä.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaluonnoksen esittämä rakentaminen on asunto- ja maankäyttöohjelman tavoitteiden mukaista.

Pienimuotoisen rakentamisen arvot täytyy kuitenkin selvittää, ennen kuin olevaa rakentamista voidaan purkaa uuden rakentamisen tietä. Tontilla 1 oleva vanha empirerakennus on Museokeskuksen lausunnon mukaan historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas.

Lautakunnan luonnospäätöksessä rakennusala jatkettiin kiinni tonttiin 5 ja ikkunoiden rakentamista rajoittavat määräykset poistettiin. Nämä asemakaavatoimiston luonnoksesta poikkeavat muutokset vaikeuttavat naapuritontin 5 myöhempää täydentämistä.

Kaavaehdotuksessa pyritään ottamaan huomioon lisärakentamisen mahdollisuuksien parantaminen tonteille 5 ja 7.

Tontit 5 ja 6 ovat jo hyvin tehokkaasti rakennettuja. Niiden tonttitehokkuus on tällä hetkellä samaa luokkaa kuin tontin 1 suunniteltu rakentaminen. Tonteilla 7 ja 8 tonttitehokkuus on huomattavasti pienempi kuin tonteilla 5 ja 6 sekä kaavaluonnoksessa.

Lautakunnan luonnospäätöksessä poistettiin vesikaton ylin korkeusasema. Jotta rakennusten suhde ympäristön rakennusten korkeuksiin saadaan varmistettua, merkitään vesikaton ja julkisivun leikkauksen ylin korkeusasema ja suurin sallittu kerrosluku kaavaehdotukseen.

Kuten mielipiteen jättäjä toteaa, leikki- ja oleskelualueet on osoitettavissa tontille 1. Kaavaehdotuksessa tullaan osoittamaan piha-alueelle leikki- ja oleskelualue.

Tontilla 1 oleva vanha empireerakennus on Museokeskuksen lausunnon mukaan historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas eikä sitä saa purkaa. Rakennuksen suojelu ratkaistaan ehdotusvaiheessa.

5 Alustava luonnos 17.3.2014

17.3.2014 päivätty luonnos postitettiin 19.3.2014 osallisille. Luonnoksesta pyydettiin osallisten mielipidettä 14.4.2014 mennessä. Mielipiteitä saatiin 27 kpl sekä kaksi vetoomusta, joissa mukana nimilistat.

Sepänkatu 6:n asukas, 31.3., 1.4., 7.4., 8.4. ja 13.4.2014

Asukas on jättänyt yhteensä 15 mielipidettä alustavasta luonnoksesta. Mielipiteissä asukas on huolestunut nyt viihtyisän ympäristön muuttumisesta. Suunnitellut rakennukset ovat liian suuria ja korkeita, varjostavat olevia asuntoja eivätkä sovi alueelle. Ikkunan eteen noin 25 metrin päähän nousee kerrostalo. Pysäköintiä ei ole esitetty riittävästi, parkkipaikoista on jo nyt pula. Liikenteestä tulee haittaa asumiselle. Rakennusten kokoa on kasvatettu koko ajan, kiinteistön omistajan ahneus on pöyristyttävää. Tontin myyntivaiheessa sovittua rakentamisen määrää ei ole noudatettu. Mielipiteen jättäjä kysyy, voidaanko 1950-luvulla rakennettu asuntola suojella.

Vaatii paluuta kaavaprosessin alkuvaiheessa esitettyyn 4-6 kerroksiseen rakentamiseen ja rakennusmassan vetämistä kauemmaksi kadun reunasta.

Sepänkatu 6:n asunnon omistaja, 7.4.2014

Mielipiteen jättäjän toteaa, että kaupunkisuunnittelukatsauksessa 2013 on todettu, että ”täydennysrakentamisen määrä ja laatu sovitetaan ympäristöön”, vuoden 2014 kaupunkisuunnittelukatsauksessa ei puhuta ympäristöön sovittamisesta, vaan sanotaan tontin käytöstä sovittavan omistajan kanssa.

Mielipiteen jättäjän on vaikea ymmärtää kaavaan liittyvien päätösten ketjua ja maksimaalista rahallisen hyödyn tavoittelua.

Vaatii paluuta kaavaprosessin alkuvaiheessa esitettyyn 4-6 kerroksiseen rakentamiseen.

Sepänkatu 6:n asukas 7.4.2014

Suunniteltu rakentaminen on liian korkeaa ja isoa. Rakennukset eivät sovi ympäristöön, maisema tuhoaan ja ylisuurat talot vievät tunnelman. Autopaikkoja on liian vähän, niistä on jo nyt pula.

Sepänkatu 6:n asukas 6.4. ja 10.4.2014

Rakentaminen tulee toteuttaa matalampina rakennuksina ja ne tulee sijoittaa kauemmas jalkakäytävän reunasta. Uudisrakennus on nyt vedetty tiukasti kiinni katuun ja ikkuna- ja parvekeseinä on käännetty katsomaan niin, että Sepänkadun kummallakin puolella asukkaiden intimitetti olisi vaarassa. Kaavamuutostontin lähimmät naapurit asuvat Sepänkatu 6:ssa.

Täydennysrakentaminen on välttämätöntä, mutta lähitalojen asukkaat eivät saa kärsiä kohtuuttomasti. Sepänkadun ja Sirkkalankadun risteyksen rakennukset säilyvät, mutta niiden viereen kapealle tontille on nousemassa kaksi osittain yhdeksänkerroksista taloa. Massiiviset kerrostalot uhkaavat piilottaa turkulaisien tuntunan näkymän. Lisäksi korttelin muilla tonteilla säilyy lisärakentamismahdollisuus, mikä mahdollisesti ahdistaa aluetta tulevaisuudessa entisestään. Nykyinen väljyys ja ilmavuus katoavat. Liikenne lisääntyy pienillä kaduilla.

Uudisrakennusten määrä oli kohtuullinen ensimmäisissä suunnitelmissa. Edellisen kaavaluonnoksen kaksi ylisuurta kahdeksänkerroksista ovat nyt kasvaneet yhdeksänkerroksisiksi.

Mielipiteen jättäjä vastustaa vanhaa miljöötä uhkaavia toimia ja kahden 9-kerroksisen talon rakentamista Sepänkatu 5:n tontille. Hän on huolissaan Heidekenin ympäristön miljööstä ja Sepänkatu 5:n ja 6:n tulevaisuudesta sekä pahoillaan Turun maineen puolesta.

Mielipiteen jättäjä kysyy, miten paljon kaupungin, tontin nykyisen omistajan ja puoluetahojen välillä tehdään kaupassa ja sen jälkeen nk. sisäpiirisopimuksia ja miksi seurausten sallitaan kasautua sellaiseksi kestävämmäksi asemakaavaluonnokseksi kuin nyt on näkyvissä.

Esittää, että ylimassiivisen asemakaavaluonnoksen valmistelu pysäytetään.

Sepänkatu 6:n asukas 10.4. ja 12.4.2014

On huolissaan tulevasta kaupunkikuvasta ruutukaava-alueella, puuttuvista autopaikoista, tontille suunnitelluista kahdesta 9-kerroksisesta rakennuksesta ja niiden käyttötarkoituksesta asuntoloina sekä koko korttelin asumisviihtyvyyden ja asuntojen arvon laskusta.

Alueelta puuttuu parkkipaikkoja. Tuton on rakennettava ainakin 2 autopaikkaa per 100 k-m² kohti eikä sekään tule riittämään, tontilla käynee myös liikuntatuntien asiakkaita ja vieraita.

TuTo haluaa "rahastaa" tontillaan. Sepänk. 6 A ja B:n asukkaat "maksavat" asuntojemme arvon laskulla. Museolautakunnan lausunto on ollut epätäydellinen, Sepänk. 5 tontilla oleva 1950-luvun rakennus olikin korjattu vuonna 2008.

Sirkkalankadun puoleisten rakennusten korjaaminen on kulttuuriteko.

Kivenhakkaajankadun asukas 12.4.2014

Sepänkatu 5 on kaupunkiympäristön ja kaupunkikuvan suhteen erittäin arvokas tontti. Luonnos ei ole riittävä tontin pitkäjänteiseksi kehittämiseksi ympäristöllisesti, sosiaalisesti, taloudellisesti ja kulttuurisesti kestäväällä ja arvokkaalla tavalla.

Sepänkadun reunaan rajoittuva talo rikkoo pitkän yhtenäisen matalista rakennuksista koostuvan linjan eikä tarjoa mitään kaupunkikuvallisesti mielenkiintoista. Asumisviihtyvyyden kannalta on epämiellyttävää, että kahden korkean talon parvekkeet ja ikkunat kadun vastakkaisin puolin ovat hyvin lähellä toisiaan ja arvokkaita vanhoja puita tuhotaan. Jalkakäytävän käyttö vaarantuu, koska uudisrakennuksen katolta ja ylimmältä parvekkeelta voi pudota jääpuikkoja ja lunta jalkakäytävälle ja kadulle.

Ehdottaa vaihtoehtoa, että rakennetaan vain yksi, mutta hieman leveämpi kerrostalo tontin sisälle ja mahdollisesti kapea puutalo (liiketilaa, asuntoja, kulttuuritoimintoja) Sepänkadun varteen, jolloin sen takana olevat puut säilytetään ja muodostuu puistomainen piha.

Esittää, että luonnos palautetaan valmisteluun ja etsitään kaikille osapuolille sopiva kunnianhimoinen ja kestävä ratkaisu.

Sepänkatu 6:n asukas 10.4.2014

Asukas on huolissaan, koska suunnitellut uudisrakennukset peittävät Sepänkatu 6 asukkaiden ikkunoista avautuvat näköalat, varjostavat asuntoja, hävittävät vehreyden ja tekevät alueesta ahtaan. Elinympäristön laatu heikkenee ratkaisevasti. Asukkaat eivät halua olla näyteikkunassa, kun kadun toiselle puolelle tulee kerrostalojen ikkunarivistö.

Lisääntyvä liikenne aiheuttaa haittaa ja ilmanlaatu huononee. Ihmettelee kaavaprosessin aikana 2700 - 3700 neliöstä 6600 kerrosneliöön kasvanutta uudisrakentamisen määrää.

Sepänkatu 6:n asukas 13.4.2014

Mielipiteen jättäjä on huolissaan viihtyisän asuinympäristön, asuinviihtyvyyden ja näkymien muuttumisesta uudisrakentamisen takia. Varsinkin nykyisin aurinkoisten parvekkeiden viihtyisyys ja käytettävyys kärsii. Jos uudisrakennukset päätetään toteuttaa, on ensisijaisen tärkeää, ettei uuden talon parvekeseinusta osoita Sepänkadulle.

Suunniteltu rakentaminen on ylisuurta ja peittää näkyvyyden. Vanhan miljöönn tunnelma muuttuu.

Lisääntyvä liikenne aiheuttaa haittaa katupölyn ja pakokaasujen vuoksi sekä voi vaarantaa liikenneturvallisuuden.

Mielipiteen jättäjä on huolissaan jokaiseen talon osakkeenomistajaan kohdistuvista taloudellisista vaikutuksista. Asunnon arvo laskee rakentamisen myötä. Asukas pelkää, ettei asuntoja saa myytyä, kun tontti on rakennustyömaana, tai kun talon seinä on noussut ikkunoiden eteen.

Uudisrakentamisesta aiheutuvan maaperän tärinän ja liikenteen vuoksi talon rakenteet voivat vaurioitua.

Sepänkatu 6:n asukas 11.4.2014

Museokeskuksen 17.1.2013 antama lausunto rakennusvalvontatoimistoon osoitteessa Sepänkatu 5 sijaitsevasta rakennuksesta oli virheellinen. Lausunnossa ei ole mainittu vuoden 2008 mittavaa ulko- ja sisäremonttia.

Liitteenä kuusi valokuvaa vuoden 2008 remontista.

As Oy Sepänsirkka, 14.4.2014

Mielipiteen jättäjät eivät hyväksy tapaa, jolla luonnosta on muutettu. He vastustavat Sepänkadun varren talon kääntämistä niin, että parveke- ja ikkunaseinä tulee vastatusten heidän talonsa pääikkunaseinää. Oleva rakentaminen tulee huomioida suunnittelussa.

Rakentaminen on liian suurta.

Positiivista on, että kulman puutalo suojellaan ja että autopaikkamääräystä on tiukennettu. Autopaikkojen määrä ei ole kuitenkaan riittävä, koska rakennuksiin suunnitellaan pieniä asuntoja.

Liitteenä kaksi vetoomusta: Liite 1, As Oy Sepänsirkkan asukkaiden allekirjoittama vetoomus ja Liite 2, Sepänkatu 5:n asemakaavaluonnosta koskeva vetoomus.

Liite 1, As Oy Sepänsirkkan asukkaiden allekirjoittama vetoomus, 45 allekirjoittajaa

Asukkaat vastustavat naapuriin suunniteltua massiivista rakentamista. Rakentaminen tuhoaa alueen viihtyisyyden ja historiallisen miljöö ja lisää liikennettä ja paikoitusongelmia pikkukaduille. Vastustavat rakennuksen ikkuna- ja parvekeseinän kääntämistä Sepänkadun suuntaiseksi. Näkymät huoneistoista toiseen vaarantavat kummankin talon asukkaiden identiteetin. Uudisrakennus tulee vetää sisään kadunvarresta.

Vaatii paluuta tontin myyntivaiheessa kaavaluonnoksissa esitettyyn 4-6 kerroksiseen rakentamiseen ja 2700-3700 kerrosneliöön.

Alueella on jatkuvasti paikoitusongelmia. Autopaikkamääräyksen tulee olla 1 ap/100 kerrosneliömetriä. Ylimoitettu rakentaminen pimentää ympäristöä, vanhojen rakennusten ja Heidekenin talon ympäristöä. Tavoite muiden korttelin tonttien tulevaisuuden täydennysrakentamisen mahdollistamisesta ihmetyttää. Tärkeintä on nykyisten ja tulevien asukkaiden viihtyvyys.

Liite 2, Sepänkatu 5:n asemakaavaluonnosta koskeva vetoomus, 159 allekirjoittajaa

Allekirjoittaneet vastustavat vanhan rakennuskannan ja historiallisen miljöö keskelle suunniteltua ylitehokasta rakentamista. Rakentaminen tuo merkittävästi lisää liikennettä pikkukaduille ja vaikeuttaa jo nyt tuntuvaa paikoitusongelmaa.

Tavoitteena päätöksen teossa tulisi lyhytnäköisen taloudellisen edun sijaan olla viihtyisä turkulainen kaupunkikuva. Miljöö henkeä tulee kunnioittaa ja rakennusoikeus tulee vähintään puolittaa.

Kaupunkisuunnittelu:

Vaikutus asumiseen

Kaavaluonnos toteuttaa Asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 ja Turun kaupunkiseudun rakennemallin tavoitetta eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä hyödyntää nykyistä infrastruktuuria etenkin kantakaupungin alueella.

Suunniteltu rakentaminen tulee muuttamaan näkymiä alueella ja erityisesti näkymiä Sepänkatu 6 Sepänkadun puoleisista ikkunoista. Uudisrakentamisen ja olevien kerrostalojen väliin jää kuitenkin Sepänkadun katualue, joka on noin 24 metriä leveä. Tällainen rakennusten etäisyys on tavallinen kantakaupungissa.

Ehdotusvaiheessa voidaan tutkia voisiko kaavamääräyksin rajoittaa uudisrakentamisen parvekkeiden suoraa avautumista Sepänkadulle, jotta asukkaiden yksityisyys taataan paremmin.

Rakennuksilla on jonkin verran varjostavaa vaikutusta korttelin 8 korttelipihaan ja siellä oleviin rakennuksiin. Suurin varjostava vaikutus uudisrakentamisella on samalla tontilla oleviin rakennuksiin. Ehdotusvaiheessa tutkitaan uudisrakentamisen varjostava vaikutus tarkemmin massamallin avulla. Yhdeksäs kerros on vedetty sisään 3 metriä Sepänkadun puolella, jolloin ylimmän kerroksen varjostava vaikutus jää Sepänkadun puolella pienemmäksi.

Rakentamisen määrä, korkeus ja paikka

Uudisrakennusten kerrosluku on sama kuin ympäristön kerrostalojen. Rakennusten korkeus on nykyrakentamisessa käytettävästä suuremmasta kerroskorkeudesta johtuen korkeampi kuin naapuruston 8-9-kerroksiset rakennukset. Kaava-alueen tonttitehokkuus noin $e = 2,2$ on samaa luokkaa kuin korttelin Itäisen Pitkätien varren tonteissa (noin $e = 2,0$) ja vastapäätä olevan Sepänkatu 6:n tontissa (noin $e = 2,0$).

Kaavaluonnoksessa Sepänkadun ja Sirkkalankadun varren arvokkaat rakennukset suojellaan ja Sirkkalankadun yhtenäisen arvokas kaupunkikuva säilyy.

Uudisrakentaminen sijoittuu tontin eteläosaan, joten se ei peitä Sirkkalankadun yhtenäistä vanhojen rakennusten muodostamaa kokonaisuutta vaan rakentuu niiden taakse. Sepänkadun suuntainen näkymä koostuu jo nyt erikokoisista ja eri aikoina rakennetuista taloista. Rakentaminen katulinjaan kiinni jatkaa ympäristön rakentamisen tapaa. Täydennysrakentaminen tuo ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan vahvistaa alueen säilyviä kulttuuriarvoja.

Kaavaprosessin alkuvaiheen suunnitelmat eivät ole taloudellisesti toteutuskelpoisia rakenteellisen pysäköinnin toteutuksesta ja suojeltavien rakennusten korjaamisesta aiheutuvien kustannusten takia.

Kaupunkisuunnittelu on prosessin eri vaiheissa esittänyt pienempää rakentamisen määrää ja matalampaa rakentamista. Esitetty rakentamisen määrä ei ollut riittävä ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta lisäsi päätöksellään rakentamisen määrää ja korkeutta.

Korttelin täydennysrakentamista on tutkittu myös muiden tonttien osalta, jotta tämän kaavan mukainen rakentaminen ei estä korttelin mahdollista tulevaisuuden täydentämistä. Tällä hetkellä muilla tonteilla ei ole täydennysrakentamissuunnitelmia.

Autopaikat ja liikenne

Määräystä autopaikoista on tiukennettu koskemaan koko kerrosalaa asuinkerrosneliöiden sijaan. Autopaikkavaatimus on kuitenkin väljä verrattuna muihin keskusta-alueen vastaaviin asemakaavoihin. Autopaikkamääräystä on väljennetty lautakuntapäätöksellä, kaavoituksen aiempi esitys määräyksestä oli 1 autopaikka /100 k-m². Autopaikkavaatimuksen riittävyttä tullaan tutkimaan ehdotusvaiheessa.

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 Pitkätien noin 13 000 autoa. Lisäyksen ei arvioida olevan niin merkittävä, että siitä aiheutuisi kohtuutonta melu-, pöly- tai päästöhaittaa tai turvallisuusriskiä asukkaille. Vaikutuksia liikenteeseen tutkitaan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Haitta jäädästä ja räjäytyksistä

Kiinteistön omistaja on vastuussa, että rakennuksen katolta ei tipu jäätä tai lunta kadulle. Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan tarvittavat lumiesteet ja huleveden johtamisjärjestelmät, jotta lumesta tai vedestä ei ole haittaa tai vaaraa kadulla.

Rakentamisaikaiset mahdolliset räjäytykset ja työmaaliikenne on toteutettava siten, ettei naapurikiinteistöille aiheudu vaurioita. Ennen räjäytystöitä tehdään naapurustossa tarvittavat lakisääteiset tarkastukset.

1950-luvun asuntolan suojelu ja Museon puutteellinen lausunto rakennuksesta

Kaavaan liittyvässä lausunnossa Museopalvelut on todennut, että 1950-luvulla rakennettu asuntola voi tarvittaessa väistyä uudisrakentamisen tieltä.

Museon kaavaan liittyvissä lausunnoissa ei ole mainintaa 1950-luvulla rakennetun asuntolan korjauksista. Museo on lausunut toimialansa osalta eli rakennuksen kulttuurihistoriallisesta arvosta ja siitä voidaan rakennus mahdollisesti purkaa.

Lausunto, jota mielipiteen jättäjät tarkoittavat, on annettu tontilla olevan vanhan koulurakennuksen korjausrakentamista koskevan rakennusluvan yhteydessä. Puuttuvalla korjaustiedolla ei ole ollut vaikutusta kaavan valmisteluun tai rakennuslupaun.

Kiinteistöjen arvo

Kaavan vaikutusta olevien kiinteistöjen arvoon on vaikea todeta. Uudisrakennukset muuttavat totuttuja näkymiä, mutta toisaalta pitkään huonossa kunnossa olleet arvokkaat rakennukset korjataan ja alue ja ympäristö siistyy. Asumisvaihtoehtojen määrä alueelle kasvaa, kun suojeltuihin rakennuksiin korjataan yksilöllisiä asuntoja ja uudisrakennuksiin tulee nykyisen lainsäädännön mukaisia esteettömiä asuntoja. Uusia asuntoja myös markkinoidaan, jolloin alue saa huomiota. Tehostuva rakentaminen ja uudet asukkaat liittävätkin alueen yhä tiiviimpänä osana keskustaan.

Asunto Oy:t Casanovan Kartano, Kivenhakkaaja, Neitsyt, Sampanpolku, Sepänahjo, Sepänkulma, Torkkelinpuisto, asiamiehenä Asianajotoimisto Aura/Jussi Perho 14.4.2014

Mielipiteen esittäjät katsovat, että uusi asemakaavaluonnos on edellistä keväällä 2013 esillä ollutta luonnosta parempi, koska joitakin mielipiteen esittäjien aiempia näkemyksiä huomioitu. Uudisrakennusten sijoittelu on parantunut. He eivät vastusta tontin 1 uudelleenkaavoittamista tai uudisrakentamista, kun mielipiteessä esitetyt seikat huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Merkittävät parannustarpeet: kokonaisrakennusoikeus on epäselvä ja ylimitoitettu, säilytettävien rakennusten rakennusoikeus tulisi esittää, jotta kaavan edellyttämä autopaikkamäärä voidaan laskea ja niiden toteuttamista valvoa, tontin todellinen rakennustehokkuus tulee selvittää, uudisrakennusten kerrosluvut ja -korkeudet ovat liian suuria ja autopaikkavaatimuksen tulee olla vähintään 1 ap/100 k-m².

Rakennustehokkuus on epäselvä ja/tai ylimitoitettu

Rakennustehokkuus on kaavaluonnoksessa säilytetty samana kuin edellisessä luonnoksessa. Tehokkuus on päätetty ympäristö- ja kaupunkisuunnittelulautakunnassa, eikä se ole vastannut virkamiesvalmistelua. Lautakunta antoi tuolloin rakennusoikeutta 2500 k-m² asemakaavaosaston esitystä enemmän. Tontin kokonaisrakennusoikeus on väärin tai epäselvästi osoitettu luonnoksessa. Suojeltavien rakennusten rakennusoikeutta ei ole esitetty. Kaavaa voitaisiin mielipiteen jättäjien mielestä tulkita niin, että sille voitaisiin rakentaa kaksi kerrosalaltaan 3100 k-m² rakennusta. Mielipiteen esittäjät vastustavat kaavaa, jos merkinnöillä tarkoitetaan runsaan 8400 k-m² rakennusoikeutta.

Kaavan todellinen rakennusoikeus, mukaan lukien suojeltavat rakennukset ja rakennusoikeuden ylittävä rakentaminen on ilmoitettava avoimesti kaavamääräyksissä ja rajattava enintään 6200 k-m²:iin. Mielipiteen esittäjät ovat valmiit hyväksymään tuon rakennusoikeuden, jos kaavamääräyksillä varmistetaan luonnoksen mukaisen rakennusten runkosyvyyden säilyminen ja vähennetään rakennusten kerroslukua ja -korkeutta.

Säilytettävien rakennusten rakennusoikeus

Säilytettävien rakennusten rakennusoikeus on esitettävä kaavaluonnoksessa, koska se vaikuttaa osoitettavien autopaikkojen laskentaan ja tontin rakennustehokkuuteen. Tontille esitetty rakentaminen on ylitehokasta ja poikkeaa naapuruston rakentamisesta.

Säilytettävien rakennusten kellari- ja ullakkotilat, jotka ovat pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai jotka lasketaan kerrosalaan, tulee ottaa huomioon ja laskea kokonaisrakennusoikeuteen. Jos ullakko- ja kellaritiloja ei ole tarkoitus sisällyttää kerrosalalaskelmiin, on ullakko- ja kellaritilat joka tapauksessa otettava huomioon ns. sisustusoikeutena ja määriteltävä rakennusoikeus asemakaavassa sen mukaisesti vähentämällä tontille nyt osoitettua rakennusoikeutta.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Korttelin eri tonttien ja muun lähiympäristön rakennusoikeudet muodostuisivat merkittävästi erilaisiksi, mikäli tontille 1 osoitetaan luonnoksen mukainen rakennusoikeus. Mielipiteen esittäjät katsovat, ettei luonnoksen mukainen rakennusoikeus täytä kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksia.

Kerrosluku ja -korkeus

Uudisrakennukset ovat liian korkeita. Ne ylittävät kaikkien naapurien kerroskorkeudet ja kaupunkikuvallisesti alistavat ne. Korkeat talot varjostavat ja tuovat viihtyvyys- ja käytettävyyshaittaa.

Kaavassa tulee osoittaa luonnosta alempi, 6200 k-m² kokonaisrakennusoikeus ja sitä vastaava enimmäiskorkeus ja -kerrosluku.

Vesikaton ylin korkeusasema

Vesikaton ylin korkeusasema tulee määritellä kaavassa, muuten rakennusten tosiasiallinen korkeus voi nousta huomattavasti, kun tilaa vievät ilmastointilaitteet ja muut vastaavat järjestelmät sijoitetaan ylimmäksi vesikatolle ja vesikaton alapuolella olevat tilat hyödynnetään muuhun käyttöön.

Autopaikat

Pysäköintipaikan saaminen on jo nyt ongelmallista, mielipiteen esittäjäyhtiöllä ei ole tarpeeksi pysäköintipaikkoja. Pysäköintiongelmaa pahentaa oppilaitosten, tontin 1 harjoitustoiminnan ja Heidekenin perhetalotoiminnan pysäköinti.

Asemakaavaosasto esitti aikanaan autopaikkoja sijoitettavaksi tontille 1/100 k-m². Lautakunta muutti vaatimuksen siten, että se on 1/150 k-m². Varhaisemmissa asemakaavaosaston suunnitelmissa autopaikkavaatimus oli 1/80 k-m².

Luonnoksen mukainen autopaikkavaatimus on liian löysä. Tontin rakennusoikeus tulee mitoittaa sellaisiksi, että autopaikkavaatimus, vähintään 1 ap/100 k-m² on saavutettavissa.

Kaupunkisuunnittelu:

Rakennustehokkuus on epäselvä ja/tai ylimitoitettu

Kaavaluonnoksen sallima rakentamisen määrä on esitetty yksiselitteisesti. Uudisrakentamiselle on osoitettu kaksi rakennusala, joissa molemmissa on rakennusoikeutta 3100 k-m². Tämän lisäksi saa rakentaa liike- ja varastotilaa ensimmäiseen kerrokseen yhteensä enintään 400 k-m². Suojeltavien rakennusten osalta suojelumerkinnot ja rakennusalat rajaavat rakennusoikeuden.

Laskelma suojeltavien rakennusten kerrosaloista esitetään kaavaselostuksessa ja suojeltavien rakennusten arvioidut alat lasketaan mukaan tontin tehokkuutta laskettaessa.

Kaava-alueen tonttitehokkuus (noin $e = 2,2$) on samaa luokkaa kuin korttelin Itäisen Pitkätkadun varren tonteissa (noin $e = 2,0$).

Kaupunkisuunnittelu on prosessin eri vaiheissa esittänyt pienempää rakentamisen määrää ja matalampaa rakentamista. Esitetty rakentamisen määrä ei ollut riittävä ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta lisäsi päätöksellään rakentamisen määrää ja korkeutta.

Säilytettävien rakennusten rakennusoikeus

Kaavan säilytettävien rakennusten suojelumääräykset ja rakennusalat rajoittavat näiden rakennuksien rakennusoikeuden.

Arvio suojeltavien rakennusten rakennusoikeuden määrästä esitetään kaavaselostuksessa. Tämä rakennusoikeus on laskettu mukaan tonttitehokkuutta laskettaessa. Vanhan kansakoulurakennuksen ja voimistelurakennuksen osalta on ajantasainen tieto kerrosalamäärästä rakennuksille myönnettyissä korjausrakentamisen rakennusluvuissa (kansakoulu 969 k-m^2 ja voimistelusalali 775 k-m^2). Kulman asuintalon osalta voidaan arvioida, että kerrosala on enintään 240 k-m^2 .

Kellari- ja ullakotilojen osalta kerrosalaan lasketaan vain pääasialliseen käyttötarkoitukseen kuuluvat tilat. Nämä tilat ovat mukana edellä esitetyissä luvuissa.

Suojeltuja rakennuksia koskee sama autopaikkavaatimus kuin uudisrakentamista.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon korttelin muiden tonttien mahdollinen tuleva täydentäminen rakennusalojen sijoituksessa ja ikkunoiden sijoitusta rajoittamalla.

Kaava-alueen tonttitehokkuus (noin $e = 2,2$) on samaa luokkaa kuin korttelin Itäisen Pitkätkadun varren tonteissa (noin $e = 2,0$) ja Sepänkatu 6:n tontissa (noin $e = 2,0$). Tonttien 7 ja 8 tehokkuus on noin $e = 1,34$. Tontin 8 täydentämistä rajoittaa arvokas, osin suojeltu rakennuskanta. Muille tonteille on mahdollista osoittaa täydennysrakentamista, jolloin tonttitehokkuus nousisi. Täydennysrakentaminen vaatii kaavamutoksen. Korttelin muilta kiinteistöiltä on tiedusteltu kaavaprosessin alussa ja luonnosvaiheessa halukkuutta osallistua kaavamutokseen. He eivät ole halunneet mukaan kaavamutokseen.

Kerrosluku ja -korkeus

Uudisrakennusten kerrosluku on sama kuin ympäristön kerrostalojen. Rakennusten korkeus on nykyrakentamisessa käytettävästä suuremmasta kerroskorkeudesta johtuen korkeampi kuin naapuruston 8-9-kerroksiset rakennukset.

Rakennuksilla on jonkin verran varjostavaa vaikutusta korttelin 8 korttelipihaan ja siellä oleviin rakennuksiin. Suurin varjostava vaikutus uudisrakentamisella on samalla tontilla oleviin rakennuksiin. Ehdotusvaiheessa tutkitaan uudisrakentamisen varjostava vaikutus tarkemmin massamallin avulla.

Vesikaton ylin korkeusasema

Kaavaluonnoksessa on määrätty vesikaton ja julkisivun leikkauksen ylin korkeusasema. Tämä korkeus on merkittävä kaupunkikuvan ja katunäkymien kannalta. Tämän koron yläpuolella olevat mahdolliset tekniset laitteet vaikuttavat lähinnä kattomaisemaan.

Ehdotusvaiheessa, kun rakentamisen viitesuunnitelmat tarkentuvat voidaan vesikaton ylintä korkeusasemaa ja teknisten tilojen sijoittamista mahdollisesti tarkastella tarkemmin.

Autopaikat

Määräystä autopaikoista on tiukennettu koskemaan koko kerrosalaa asuinkerrosneliöiden sijaan. Autopaikkavaatimus on kuitenkin väljä verrattuna muihin keskusta-alueen vastaaviin asemakaavoihin. Autopaikkamääräystä on väljennetty lautakuntapäätöksellä, kaavoituksen aiempi esitys määräyksestä oli 1 autopaikka / 100 k-m^2 .

Autopaikka vaatimuksen riittävyttä tullaan tutkimaan ehdotusvaiheessa.

6 Lausunnot

6.1 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. Vuonna 1857 valmistuneen talon rakennutti koneenkäyttäjä Gustav Robert Ahlqvist ja suunnitteli Turun kaupunginarkkitehti P. J. Gylich vuonna 1855. Asuinrakennus on Turun kaupungin rakennushistorian kannalta erittäin merkittävä. Se edustaa Turun palonjälkeiselle arkkitehtuurille tyypillisen empiren viimeistä vaihetta. Se on myös Samppalinnanvuoren takaisen alueen vanhimpia rakennuksia ja tietävästi myös viimeinen Gylichin suunnittelema rakennus, joka on edelleen jäljellä.

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.

Museokeskus toteaa lausunnossaan, että se on useaan otteeseen ottanut kantaa Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulmauksessa sijaitsevan empirepuutalon suojeluun. P. J. Gylichin vuonna 1855 rakennettua rakennusta ei saa purkaa ja se tulee suojella tekeillä olevan asemakaavanmuutoksen yhteydessä yhdessä tontin muiden Sirkkalankadun puoleisten talojen kanssa.

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja antikvaarinen arvo on sidoksissa aikaan, paikkaan ja sosiaaliseen viitekehykseen, aitoihin materiaaleihin ja rakennusaikakauden arkkitehtuurille tyypillisiin detaljeihin. Uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjaaminen tarkoittaa käytännössä samaa kuin rakennuksen korvaaminen suurpiirteisellä kopiolla, jonka volyymi, aukotus, koristelu ja kattomuoto mukailevat vanhan rakennuksen muotokieltä. Kopion rakentamisen periaate on hyväksyttävissä tilanteessa, jossa esimerkiksi mittavan symboli- ja identiteetti-arvon omaava rakennus tuhoutuu ja sen katsotaan olleen kansallisen identiteetin ja historiallisen kaupunkikuvan ylläpitäjänä poikkeuksellisen merkittävän. Turussa kopioita vanhoista rakennuksista on tehty viime vuosikymmeninä ainoastaan kaksi. Molemmissa tapauksissa arvokkaaseen puutalomiljööseen kuuluva rakennus tuhoutui tulipalossa.

Omistajan puutalon purkamiselle esittämät perustelut ovat rakennuksen huono kunto, vanhojen tilojen epäkäytännöllisyys ja taloudellinen ajattelu, joka perustuu oletukseen uudisrakentamisen edullisuudesta suhteessa vanhan korjaamiseen. Turussa on kuitenkin paljon onnistuneita esimerkkejä, kuinka vanha, huonokuntoinenkin hirsirakennus on korjattu antikvaariset ulkoiset arvot säilyttävällä tavalla uudiskäyttöön. Sepänkatu 5:n omistaja on kohteen hankkiessaan ollut tietoinen rakennukselle asetetuista säilyttämisvelvoitteista ja rakennuksen kunnosta. Rakennuksen suojelulle asetetut sisältövaatimukset ovat linjassa Turussa viime vuosina käytettyjen suojelumääräysten kanssa ja eivätkä ole esteenä asuin- ja toimistorakennuksena palvelleen talon käytölle esim. aiempaa vastaavalla tavalla. Suojellun rakennuksen omistajalle aiheuttamien lisäkustannusten kompensoimiseksi tontille on kaavailtu huomattavaa uudisrakennusoikeutta.

Turun museokeskus katsoo, että rakennuksen ”korjaamisessa uudisrakentamiseen verrattavalla” on kyseessä tavanomainen uudisrakentaminen, jossa ympäristöön sovittaminen on harhaanjohtavalla tavalla nimetty korjaamiseksi ja käsitelty suojelutoimenpiteenä.

Museokeskuksen periaatteellinen näkemys on, että mikäli vanhan rakennuksen katsotaan tulleen vääjäämättä elinkaarensa päähän tai sen purkaminen hyväksytään muiden kuin rakennetun ympäristön säilyttämiskriteerien nojalla, tulee uudisrakentaminen sovittaa olemassa olevaan ympäristöön Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:ssä määritetyllä tavalla.

Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulmauksessa sijaitsevalla myöhäisempiretalolla on kuitenkin osoitettu olevan poikkeuksellinen erityisarvo osana kaupungin arkkitehtuuriperintöä ja avainkuvastoa. Sitä ei saa purkaa, vaan se tulee suojella asemakaavanmuutoksen ”Sepänkatu” yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelu:

Museopalveluiden kaavaprosessin aikana antamat lausunnot huomioidaan kaavassa. Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulman ja Sirkkalankadun puoleiset rakennukset suojellaan kaavassa.

7 Käydyt neuvottelut

7.1 Osallisten neuvottelu 24.1.2013

Kaavaluonnospäätöksen esittely

Kaavoitus kutsui osalliset 7.1.2013 päivätyllä kirjeellä neuvotteluun kaavoitusyksikköön ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 18.12.2012 päätöksellään tekemistä muutoksista kaavaluonnokseen. Kaavanvalmistelija esitteli lautakunnan kaavaluonnosta koskevan päätöksen, joka poikkeaa merkittävästi 15.11.2012 päivätyistä luonnoksesta. Osallisille varattiin aikaa 22.2.2013 asti jättää mielipiteensä lautakunnan päätöksellä muutetusta luonnoksesta. Lautakunnan pj Hellsten ja varapj Kari perustelivat luonnospäätöstä.

Osallisten esille tuomia asioita

- huoli asumisympäristön viihtyisyyden katoamisesta
- taloudellisen edun maksimointia asuin ympäristön laadun kustannuksella pidettiin erittäin valitettavana
- rakentamisen tulee olla paikkaan sopivaa
- oleskelupihan poistamista tontilta pidettiin huonona ratkaisuna, kaikenikäiset asukkaat tarvitsevat lähiulkoilumahdollisuutta
- autopaikat ovat ongelma jo alueella, luonnoksen 1 ap/150 m² ei ole riittävä
- korttelia tulee käsitellä kokonaisuutena, eikä laatia postimerkkikaavaa
- muidenkin tonttien täydennysrakentaminen otettava huomioon
- yhteistyö korttelin asunto-osakeyhtiöiden kesken, neuvottelu pienellä ryhmällä mm. muiden tonttien täydennysrakentamisen tarpeet
- vanhojen talojen arvo huomioitava.

Kaavaprosessin aikatauluarvio esiteltiin.

Sovittiin, että järjestetään korttelin asunto-osakeyhtiöiden yhteistyötapaaminen helmikuun 2013 alussa. Kaavanvalmistelija kutsuu koolle.

7.2 Korttelin asunto-osakeyhtiöiden yhteistyöneuvottelu 12.2.2013

Kokouksen avaus ja esittäytyminen

Kaavanvalmistelija avasi kokouksen. Läsnäolijat esittelivät itsensä. Paikalla olivat kaavan laatija, edustajat TuTo:sta, Asunto-osakeyhtiöistä Sepänkulma, Kivenhakkaaja, Casanovan kartano, Sepänsirkka, Torkkelinpuisto ja Sampanpolku sekä asianajotoimisto Aura, joka avustaa edellä mainittujen asunto-osakeyhtiöiden lisäksi As Oy Neitsyttä ja Sepänahjoa. Käytiin läpi naapureiden tavoitteet lisärakentamisen suhteen.

Naapureiden tavoitteet lisärakentamisen suhteen

As Oy Kivenhakkaaja

- Lisärakentamisen tarve lähinnä autopaikoituksen järjestämiseen
- alueen pysäköintitilanne huono, luonnoksen 1 ap/200 m² ei riitä

As Oy Torkkelinpuisto

- ei lisärakentamistarpeita, toinen kortteli
- autopaikkojen riittäminen

As Oy Sepänkulma

- lisärakennusoikeus kiinnostaa
- autopaikat erityisesti, asuminen ei pois suljettu
- suunnitellun uudisrakentamisen massat suuria

As Oy Sepänsirkka

- ei vaikuta tontin lisärakentamiseen, toinen kortteli
- muutos ympäristössä suuri
- matalampi rakentaminen ja massan vetäminen pois tontin rajalta
- vaalea rakennusmassa

As Oy Casanovan kartano

- lisärakentaminen: matala pienkerrostalo pihan puolelle
 - ongelmana pääsy ja pihakannen kantavuus
- aivan rajalle esitetyt rakennukset rajoittavat tontin käyttöä ja lisärakentamista

As Oy Sampanpolku

- ei vaikuta tontin lisärakentamiseen, toinen kortteli
- pysäköintipaikkojen määrä alueella riittämätön
- vastustaa 8-kerroksista rakentamista
- piha puuttuu

Kaavahankkeen jatkaminen

Keskusteltiin hankkeen jatkosta ja eri tavoista huomioida korttelin muiden tonttien tavoitteet. Pysäköinnin määrä, massojen korkeus ja sijoitus olivat asioita, joista oltiin eri kannoilla.

Mahdollista on jatkaa samalla kaavarajauksella ja tarkastella muiden tonttien lisärakentaminen korttelikohtaisella tarkastelulla kaavan yhteydessä tai ottaa tontit mukaan kaavamutokseen.

Kaavoituspäätökseen asunto-osaakeyhtiöt tarvitsevat yhtiökokouksen päätöksen, johon on varattava aikaa noin 2 kk.

Keskusteltiin mahdollisesta yhteistyöstä tontin 1 maanomistajan ja naapureita edustavan asianajajan välillä. Sovittiin, että he käyvät keskustelut noin 2 viikon aikana ja palaavat keskustelujen jälkeen siihen, miten kaavaprosessia jatketaan.

7.2.1 Neuvottelujen tulos

14.3.2013 naapuritalonyhtiöitä edustava asianajaja ilmoitti, etteivät TuTo säätiön ja Sepänkatu 5:n naapuriyhtiöt saavuttaneet neuvotteluissaan yhteistä näkemystä ja tältä erää neuvottelut ovat päättyneet. Naapuriyhtiöt eivät myöskään ole halukkaita ainakaan tässä vaiheessa hakemaan tonteilleen lisää rakennusoikeutta.

Neuvottelujen lopputuloksen johdosta naapuriyhtiöt jättivät yhteisen mielipiteen (käsitelty kohdassa 3).

7.3 Neuvottelu Sepänkadun kulman rakennuksen suojelusta 8.1.2014

Kaupunkisuunnittelu järjesti työneuvottelun Sepänkadun ja Sirkkalankadun kulman yksikerroksisen rakennuksen suojelusta. Paikalla olivat mukana kiinteistön omistajat, museon sekä kaupunkisuunnittelun edustajat. Keskusteltiin rakennuksen suojelumerkinnöistä ja siitä mitä merkinnät tarkoittavat rakennuksen korjaamisen ja käytön kannalta.

Esillä oli myös uudisrakentamisloueinen korjausvaihtoehto, jonka Museokeskus torjui katsoen, ettei menettely kuulu kulttuurihistoriallisten ja antikvaaristen arvojen säilymiseen pyrkiviin suojelumenetelmiin.

8 Ehdotusvaihe**8.1 lausunnot**

29.8.2014 päivätty kaavaehdotus lähetettiin 12.9.2014 lausunnoille Kiinteistöliikelaitokselle, Turun Museopalveluille, Turku Energia Sähköverkot Oy:lle, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:lle, Vesiliikelaitokselle, Vapaa-aikatoimiala / Liikuntapalveluille, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualueelle, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (Ympäristö ja luonnonvarat), Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalle, ympäristönsuojelulle ja kaupunkisuunnittelulle.

Lausunnot pyydettiin 17.10. mennessä.

Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoittivat, että heillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Saadut lausunnot ja kaupunkisuunnittelun vastineet:

Kaupunkikuvaneuvottelukunta 30.9.2014 § 109

Kaupunkikuvaneuvottelukunta päätti lausunnossaan olla puolittamatta asemakaavanmuutosehdotusta ympäristöön soveltumattomana.

Lausunnossa todetaan, että rakennusmassat ovat liian korkeat eikä ehdotus luo hyvää asuinympäristöä eikä ole Turun strategian mukaista.

Lisäksi todettiin, että suuntaus liian väljään AP-mitoitukseen vaikuttaa heikentävästi kaupunkiympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaluonnos toteuttaa Turku Strategian 2029, Asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 ja Turun kaupunkiseudun rakennemallin tavoitetta eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä hyödyntää nykyistä infrastruktuuria etenkin kantakaupungin alueella.

Kaupunkisuunnittelu on prosessin eri vaiheissa esittänyt pienempää rakentamisen määrää ja matalampaa rakentamista, joka kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan olisi luonut parempaa asuinympäristöä ja sopinut paremmin olevaan kaupunkirakenteeseen sekä Sirkkalankadun varren arvokkaaseen miljöökokonaisuuteen. Esitetty rakentamisen määrä ei ollut riittävä, ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta lisäsi päätöksellään rakentamisen määrää ja korkeutta.

Alueella on tehokkaasti toteutettuja tontteja. Kaava-alueen tonttitehokkuus (noin $e = 2,2$) on samaa luokkaa kuin korttelin Itäisen Pitkätien varren tonteissa (noin $e = 2,0$). Uudisrakennusten kerrosluku on sama kuin ympäristön 1960-80-luvuilla rakennettujen kerrostalojen.

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

Väljä autopaikkavaatimus vaikeuttaa lähialueen kadunvarsien pysäköintitilannetta. Erityisesti, jos tontille toteutetaan runsaasti pieniä asuntoja. Alueella on jo pula parkkipaikoista, koska nykyiseen autojen määrään ei ole varauduttu 1960-70 -lukujen kaavoissa ja rakentamisessa. Lisäksi alueen lähiympäristön oppilaitosten, liikuntapaikkojen ja kokoontumistilojen käyttäjät sekä keskustan työpaikkapysäköinti aiheuttavat pysäköintitarvetta alueelle.

Autopaikkamääräystä on väljennetty lautakuntapäätöksellä, kaavoituksen aiempi esitys määräyksestä oli 1 autopaikka /100 k-m². Kaavaehdotus sallii pysäköinnin rakentamisen kahteen maanalaiseen tasoon, jolloin autopaikkoja voidaan toteuttaa kaavassa määrättyä enemmän.

Alue sijaitsee keskustan pyöräily- ja jalankulkuvyöhykkeellä. Tulevilla asukkailla ja liikuntapalvelujen käyttäjillä on mahdollisuus käyttää kestäviä liikennemuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen kävelyllä ja pyöräilyllä sekä joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energian kulutusta.

Rakennusvalvonta 1.10.2014

Rakennusvalvonta huomauttaa asemakaavanmuutosehdotuksesta:

- Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivuväri on vaalea. Mitä tarkoitetaan sanalla vaalea?
- "... tulee välttää..." -ilmaisulla ei ole juurikaan merkitystä.
- Kaavamääräys "Rakennettaessa tontin rajalle tai ... palo-osastointia koskevat määräykset" on turha.
- "Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/150 k-m²" -määräys on liian väljä.

Lisäksi rakennusvalvonta yhtyy kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoon 30.9.2014 § 116.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaava-alueen ympäristössä on eri kokoisia, eri ikäisiä ja eri materiaaleista rakennettuja rakennuksia, jotka ovat säilyttäen vaaleita. Toive vaaleasta väristä on tullut osallisilta ja se on perusteltua ympäristöön sopivana. Kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrätä värisävyä tarkemmin.

Parvekkeita koskeva määräys "...parvekkeiden suoraa suuntausta Sepänkadun puolelle tulee välttää..." on suunnittelua ohjaava määräys.

Kaavaehdotuksesta poistetaan määräys "Rakennettaessa tontin rajalle tai ... palo-osastointia koskevat määräykset". Määräykset paloturvallisuudesta tullaan huomioimaan rakennuslupavaiheessa.

Autopaikkamääräystä on väljennetty lautakuntapäätöksellä, kaavoituksen aiempi esitys määräyksestä oli 1 autopaikka /100 k-m². Kaavaehdotus sallii pysäköinnin rakentamisen kahteen maanalaiseen tasoon, jolloin autopaikkoja voidaan toteuttaa kaavassa määrättyä enemmän.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnon osalta katso Kaupunkisuunnittelun vastine Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoon.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos 6.10.2014:

Kaavassa tulee tarkastella raskaan pelastusajoneuvon ajomahdollisuudet sisäpihalle ja voidaanko pelastustie osoittaa piha-alueen läpi.

Kaavassa tulee esittää ratkaisu tai suunnittelutarve, koska Sepän- ja Sirkkalankadun kulmassa oleva puutalon (sr-2) sekä uuden rakennuksen sallima rakennusalaraja ei täytä paloturvallisuuden 8 metrin vähimmäisetäisyyttä.

Maanalaisten tilojen toteuttamista on huomioitava kansion kantavuus pelastuslaitoksen kalustolle kohdissa, joissa edellytetään pelastuslaitoksen ajoa.

Kaavoituksen pohjalta tehtävästä kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavassa on tarkasteltu raskaan pelastusajoneuvon ajomahdollisuudet sisäpihalle. Sr-2 merkityn rakennuksen ja uudisrakennuksen rakennusalan etäisyys toisistaan on 4 metriä, jolloin pelastusajoneuvo mahtuu ajamaan pihalle (mitoitus lausunnon liitteen Pelastustiet mukaan).

Pihakannen osalta määrätään pi-maa-1 -kaavamääräyksessä, että pihakannen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon painon ja että pihakannen ja kadun välillä on oltava esteetön yhteys.

Pi-maa-1 -kaavamääräystä tarkennetaan, että pihakannelta tulee olla esteetön yhteys myös pihalle. Pihalla olevan s-1-alueen määräystä tarkennetaan siten, että alueelle saa osoittaa pelastustien.

Kaavassa ei ole tarvetta esittää ratkaisua tai suunnittelutarvetta paloturvallisuudesta sr-2 merkityn talon ja uuden rakennusalan välille. Paloturvallisuusmääräykset huomioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan rakennusvaiheessa alueelle tehtävissä vesi- ja viemärisuunnitelmissa.

Museopalvelut 16.10.2014

Museokeskus on ottanut useaan otteeseen kantaa asemakaavanmuutosalueella sijaitsevien rakennusten suojeluun ja yhteistyössä kaavoittajan kanssa määrittänyt myös reunaehdotuksia suojelun sisältötavoitteisiin. Turun museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus on sopusoinnussa tontin rakennusperinnön säilyttämiselle asetettujen tavoitteiden kanssa, mutta salliessaan erittäin massiivisen täydennysrakentamisen tarvelee miljöökokonaisuuden ominaisuutensa.

Kompromissiratkaisu, jossa vehreän tontin sisäosissa sijaitsevien rakennusten hyväksyttiin väistyvän täydennysrakentamisen myötä, linjattiin asemakaavan OAS-vaiheessa. Tällöin tontin sisäosiin ajateltiin rakennettavan kaksi mittakaavaltaan ympäristöön sovitettua pienkerrostaloa. Sittemmin rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta on lisätty huomattavasti, mikä muuttaa vanhojen rakennusten kaupunkikuvallisen aseman kerrostalotorneille alisteiseksi. Mikäli korttelin muiden tonttien piha-alueet täydennysrakennetaan vastaavalla tehokkuudella, häviää korttelin vahvuus, 1960- ja 1970-luvun avoimen kaupunkirakenteen luoma vehreä ja valoisa ympäristö, mikä nykyisellään luo perustan hyvälle asuin ympäristölle.

Turun museokeskus ei puolla asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksymistä uudisrakentamisen osalta. Uudisrakennusoikeus tulee mitoitaa siten, että se soveltuu suojeltaviksi esitettyjen rakennusten pihapiiriin ja olemassa olevaan ympäristöön siten, että se mahdollistaa myös muiden tonttien täydennysrakentamisen tarvelemättä alueen vetovoimaa ja historiallisia erityispiirteitä.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupunkisuunnittelu on prosessin eri vaiheissa esittänyt pienempää rakentamisen määrää ja matalampaa rakentamista, joka kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan olisi luonut parempaa asuinympäristöä ja sopinut paremmin olevaan kaupunkirakenteeseen sekä Sirkkalankadun varren arvokkaaseen miljöökokonaisuuteen. Esitetty rakentamisen määrä ei ollut riittävä ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta lisäsi päätöksellään rakentamisen määrää ja korkeutta.

Kaava-alueen lähiympäristössä on tehokkaasti toteutettuja tontteja. Kaava-alueen tonttitehokkuus (noin $e = 2,2$) on samaa luokkaa kuin saman korttelin Itäisen Pitkädun varren tonteissa (noin $e = 2,0$). Uudisrakennusten kerrosluku on sama kuin ympäristön 1960-80-luvuilla rakennetuissa kerrostaloissa.

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

Kaavaehdotus ei estä muiden tonttien täydentämistä jatkossa, uudisrakennusten rakennusalat on rajattu riittävän kauas tontin 7 rajasta ja tonttiin 5 rajautuvat julkisivut on toteutettava ikkunattomina. Korttelin muiden tonttien mahdollinen täydentäminen tullaan tutkimaan erillisellä kaavamuutoksella.

Ympäristönsuojelun lausunto 17.10.2014:*Kaava-alueen viherympäristö*

Ympäristönsuojelun tulosalue kiinnittää huomiota korttelialueen kaupunkikuvallisesti ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävän puuston säilyttämiseen.

Ympäristönsuojelun mukaan puuston säilyttämismahdollisuudet on kaavaehdotuksessa huomioitu siinä määrin kuin se tehokkaassa uudisrakentamistilanteessa kaavateknisesti on mahdollista.

AL-1 korttelialueen kaavamääräykseen tulisi sisällyttää suositusluonteinen määräys, joka edistäisi viherkaton rakentamista kohteeseen yhtenä varteenotettavana vaihtoehtona.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristönsuojelun tulosalueen tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maaineksista, joten tämän asian osalta ei vaadita lisäselvityksiä tai kaavamääräystä.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavamääräykset eivät estä viherkaton rakentamista. Kaavaehdotukseen lisätään suositusluonteinen määräys: Korttelialueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivytettäviä rakenteita. Viherkatto on yksi vaihtoehto toteuttaa huleveden hallintaa.

Rakennuslautakunta 16.10.2014 § 427

Rakennuslautakunta päätti merkitä rakennusvalvonnan lausunnon tiedokseen. Rakennuslautakunta päätti lausunnossaan puoltaa kaavamuutosehdotusta ja todeta, ettei lautakunnalla ole huomautettavaa ehdotuksesta.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 29.10.2014 § 581

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta toteaa lausunnossaan 29.10.2014, että asemakaavanmuutoksen johdosta tulee tontille III-8-1 huomattavaa arvonnousua, joten kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus, jolla kiinteistönomistaja osallistuu alueen yhdyskuntarakennekustannusten rahoittamiseen.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaavaselostuksessa on mainittu, että kohteeseen laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

8.2 mielipide

Turun Toverien -tukisäätiö 1.9.2014

Toistaa kantansa, että Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulman rakennuksen suojelukysymys ratkaistaisiin ilman Sr-2 merkintää. Merkintä on kohtuuton, koska kaupunki entisenä omistajana on päästänyt rakennuksen nykyiseen kuntoon.

Esittävät, että rakennus saa purkuluvan edellytyksellä, että rakennetaan aivan samanlainen rakennus. Ainoa muutos on, että uudistettuun rakennukseen saa toteuttaa kattoikkunat.

Kaupunkisuunnittelu:

Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulmassa oleva vanha empirerakennus on Museokeskuksen mukaan historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennus suojellaan kaavaehdotuksessa museon lausunnon mukaisesti. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton tyyliä.

Lapeikkunat sallitaan pihasivulle.

KOy Heideken 23.1.2015

Kiinteistöosakeyhtiö Heideken esittää, että kaavassa huomioidaan pysäköintipaikkojen riittävyys ja käytettävyys lapsiperheiden kannalta. Rakennettavien kiinteistöjen piha-alueilla tulee olla riittävästi pysäköintitilaa, jotta nykyisinkin riittämätön kadunvarsipysäköinti ei entisestään heikkene vaan korjaantuu. Liikennejärjestelyissä ja kadun varren pysäköinnin järjestämisessä tulee huomioida vaunujen kanssa kulkevat perheet ja lasten turvallisuus.

KOy Heidekenin hallitus edellyttää, että Perhetalo Heidekenin asiakkaiden tarpeet ja turvallinen liikkuminen huomioidaan kaavan toteutuksessa.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaupungilla ei ole vastuuta järjestää kiinteistöjen pysäköintiä. Kiinteistöillä on ensisijaisesti vastuu asukkaidensa tai asiakkaidensa pysäköinnin järjestämisessä. Alueella on kadunvarsipysäköintiä, joten asiakkailta on mahdollisuus pysäköintiin katujen varsilla.

Alue sijaitsee keskustan pyöräily- ja jalankulkuvyöhykkeellä. Asiakkailta on mahdollisuus käyttää kestäviä liikennemuotoja.

Kadun varren pysäköintiin ei ole tulossa muutoksia kaavan toteutuksen yhteydessä. Tonttiliittymien liikenneturvallisuus huomioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Kaavan autopaikkamääräystä on väljennetty lautakuntapäätöksellä, kaavoituksen aiempi esitys määräyksestä oli 1 autopaikka /100 k-m². Kaavaehdotus sallii pysäköinnin rakentamisen kahteen maanalaiseen tasoon, jolloin autopaikkoja voidaan toteuttaa kaavassa määrättyä vähimmäismäärää enemmän. Kaupunkisuunnittelu arvioi kuitenkin, että väljä autopaikkavaatimus tulee vaikeuttamaan lähialueen kadunvarsien pysäköintitilannetta.

8.3 muistutukset

29.8.2014 päivätty, 29.10.2014 lausuntojen perusteella muutettu kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 13.12.2014. Nähtävilläoloaika oli 15.12.2014 - 16.1.2015, jolloin jätettiin kuusi muistutusta.

Sepänkatu 6:n asukas 14.1.2015

Muistuttaja pitää uudisrakennuksia liian suurina ja maiseman pilaavina.

Talot on suunniteltu liian lähelle Sepänkatu 6:n taloa, ja ne vievät valon myös saman pihan saneeratuilta taloilta. Autopaikkoja on liian vähän.

Kaksi Sepänkatu 6:n asukasta 15.1.2015

Turun museokeskus, Turun kaupunkikuvaneuvottelukunta ja Turun rakennusvalvonta eivät puolla kaavaehdotusta. Kaupunkisuunnittelu on esittänyt kaavaprosessin eri vaiheissa pienempää rakentamisen määrää ja matalampaa rakentamista. Autopaikkanormia pidetään liian väljänä.

Alueen asukkaat eivät puolla asemakaavan muutosehdotusta.

Uudisrakennukset on suunnattava siten, että uudisrakennuksen ikkunaton pääty tulee kohti Sepänkatua, koska As Oy Sepänsirkkan talossa pienien asuntojen ikkunat ja parvekkeet avautuvat vain Sepänkadulle. Autopaikkoja on toteutettava 1 ap/ 100 kem. Sepänkatu 5:n autopaikkavaatimuksen tulee olla linjassa muiden keskustan täydennysrakentamiseen tähtäävien asemakaavanmuutosten kanssa.

Tontti soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen, mutta rakentamista on esitetty liikaa.

Kiinteistönomistajat perustelevat 27.9.2012 jätetyssä mielipiteessä esittämänsä uutta suunnitelmaa taloudellisilla syillä. Muistutuksen jättäjät korostavat, että kiinteistön/tontin omistajan taloudelliset vaikeudet eivät ole koskaan olleet naapureiden maksettavana.

Kaavaa ja täydennysrakentamista on puolustettu liikuntatilojen ja palvelujen turvaamisella. Palveluita on kuitenkin jo vähentynyt. Turun Seudun Työttömät eivät ole käyttäneet tontin jumppasalia vuosiin.

Muistuttajat huomauttavat, että asukkaiden etua tulee ajaa aina. Pienten asuntojen puute ei saa kohdistua muiden asukkaiden harmiksi.

As Oy Sepänsirkka 15.1.2015

Sepänsirkkan hallitus ja valtaosa talon asukkaista ovat vastustaneet liian isoa, viihtyisyyden vievää, rumentavaa ja asukkaiden yksityisyyttä uhkaavaa rakentamista koko kaavaprosessin ajan.

Vastustavat ehdotettujen kahden yhdeksänkerroksisen asuintalon rakentamista ahtaalle tontille ja vaativat paluuta 4-6 -kerroksiseen ratkaisuun.

Vastustavat talojen suuntaamista ehdotetulla tavalla ja vaativat paluuta ratkaisuun, jossa rakennus sijaitsee etäämpänä jalkakäytävästä ja rakennuksen ikkunaseinä katsoo muualle kuin Sepänkadun yli.

Kaavaehdotuksen määräystä parvekkeiden sijoittamisesta ja suuntaamisesta tulee kiristää, koska parvekkeiden suora suuntaus aiheuttaa harmea kummankin talon asukkaille.

Autopaikkamääräys on väljä. Parkkipaikkatilanne alueella on jo hankala. Normi on muutettava muotoon 1 ap/100 k-m².

Muistuttavat aiemmin jättämistään lukuisista mielipiteistä, Sepänsirkkan asukkaiden adressista ja laajemmasta asemakaavaluonnosta koskevasta vetoamuksesta.

Sepänkatu 6:n asukas 16.1.2015

Asemakaavanmuutosprosessia ovat johdatelleet taloudelliset pakot ja voitonpyynnöt. Pyrkimys hyvään rakentamiseen, viihtyisään asumiseen ja miellyttävään ympäristöön ovat jääneet toissijaisiksi. Uudisrakennukset ovat korkeampia kuin alueen vanhat kerrostalot ja ne mitätöivät ympäristön tärkeät näkymät. Kaavanteon vaiheissa ei kaupunkilaisia ole kohdeltu tasapuolisesti. Autopaikkamääräys on väljempi kuin muualla Turun keskustassa ja lähialueilla. Parkkipaikkojen puute lisääntyy lähikaduilla.

Uudisrakentaminen on kaavasunnittelun aikana siirretty liian lähelle Sepänkatua ja Sepänsirkkan kerrostaloa. Ikkuna- ja parvekesinä on Sepänsirkkan suuntaisesti, mikä merkitsee jatkuvaa akvaarioelämää kummankin talon asukkaille.

Sepänkatu 5:n korttelin muille tonteille jätetään mahdollisuus lisärakentamiseen tulevaisuudessa. Sepänsirkkan kerrostaloyhtiön asukkaiden vastustus sekä uhka ympäristön katoamisesta ja asuntojen arvon laskusta ovat alisteisia naapuruston mahdollisille taloudellisille tarpeille.

Muistuttaja vaatii kaavanmuutoshankkeen palauttamista siihen tilanteeseen, jossa suunniteltiin 4-6 – kerroksista uudisrakentamista ja uudisrakentamisen päätyeinä oli Sepänkadulle.

Sepänkatu 6:n asukas 16.1.2015

Muistutuksen jättäjä on huolissaan vankan kaupunkipuuston kaatamisesta, liian suuresta ja korkeasta rakentamisen määrästä sekä viihtyisän ympäristön muuttumisesta.

Suunnitellut 9-kerroksiset rakennukset varjostavat ja tuhoavat maiseman.

Autopaikkamääräys on muutettava 1 ap/100 k-m², kuten luonnoksessa 15.11.2012 oli. Pysäköintipaikkojen määrä on nykyisinkin riittämätön.

Kaupunkisuunnittelu:

Rakentamisen määrä ja sijoitus

Kaavaluonnos toteuttaa Turku Strategian 2029, Asunto- ja maankäyttöohjelman 2009-2013 ja Turun kaupunkiseudun rakennemallin tavoitetta eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä hyödyntää nykyistä infrastruktuuria etenkin kantakaupungin alueella.

Kaupunkisuunnittelu on prosessin eri vaiheissa esittänyt pienempää rakentamisen määrää ja matalampaa rakentamista. Esitetty rakentamisen määrä ei ollut riittävä ja kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta lisäsi päätöksellään rakentamisen määrää ja korkeutta.

Uudisrakennusten kerrosluku on sama kuin ympäristön kerrostalojen. Kaava-alueen tonttitehokkuus noin $e = 2,2$ on samaa luokkaa kuin korttelin Itäisen Pitkätien varren tonteissa (noin $e = 2,0$) ja vastapäätä olevan Sepänkatu 6:n tontissa (noin $e = 2,0$).

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 kanta-kaupungissa. Kaupunkirakennetta täydennettäessä nykyinen ympäristö ja näkymät muuttuvat.

Uudisrakentaminen jatkaa ympäristön rakentamisen tapaa, jossa rakennukset rakennetaan kiinni katualueen rajaan. Osa uudisrakentamisesta on sijoitettu katualueen rajaan kiinni kaikissa esitetyissä kaava- vaihtoehdoissa koko kaavaprosessin ajan.

Rakennusten ja parvekkeiden suuntaus

Rakennusten ikkunattomat julkisivut osoitetaan tontin 5 suuntaan (kaakkoon), jotta kyseisen tontin täydennysrakentaminen olisi tulevaisuudessa mahdollista. Sepänkadun suuntaan on avattava ikkunoita, jotta asuntojen toteuttaminen uudisrakennuksiin on mahdollista.

Kaavamääräys ohjaa välttämään suoraan Sepänkadulle avautuvia parvekkeita. Parvekkeiden suuntauksen kieltäminen kokonaan Sepänkadun suuntaan rajoittaisi liikaa rakennussuunnittelua. Rakennussuunnittelu tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Uudisrakennusten varjostava vaikutus

Massamallin avulla on tutkittu kaavaehdotuksen mukaisen uudisrakentamisen varjostavaa vaikutusta (Sepänkadun varjotutkielma 27.7.2014, Arosuo arkkitehdit). Rakennuksilla on jonkin verran varjostavaa vaikutusta korttelipihaan ja siellä oleviin rakennuksiin sekä Sepänkadun toisella puolella oleviin rakennuksiin. Suurin varjostava vaikutus uudisrakentamisella on samalla tontilla oleviin rakennuksiin.

Autopaikoitus

Kaupungilla ei ole vastuuta järjestää kiinteistöjen pysäköintiä. Kiinteistöillä on ensisijaisesti vastuu asukkaidensa tai asiakkaidensa pysäköinnin järjestämisessä.

Alueella on kadunvarsipysäköintiä. Alue kuuluu Turun kaupungin asukaspysäköintialueeseen B, joten asukkailla on mahdollisuus lunastaa asukaspysäköintilupa.

Alue sijaitsee keskustan pyöräily- ja jalankulkuvyöhykkeellä. Tulevilla asukkailla ja liikuntapalvelujen käyttäjillä on mahdollisuus käyttää kestäviä liikennemuotoja.

Autopaikkamääräystä on väljennetty lautakuntapäätöksellä. Kaavoituksen aiempi esitys määräyksestä oli 1 autopaikka /100 k-m². Kaavaehdotus sallii pysäköinnin rakentamisen kahteen maanalaiseen tasoon, jolloin autopaikkoja voidaan toteuttaa kaavassa määrättyä vähimmäismäärää enemmän.

Kaupungilla ei ole määrättyä pysäköintinormia tietyille alueille vaan pysäköinnin määrä päätetään kaavakohtaisesti.

Kaupunkisuunnittelu arvioi, että väljä autopaikkavaatimus tulee vaikeuttamaan lähialueen kadunvarsien pysäköintitilannetta.

Mielipiteet

Muistuttajien kaavaprosessin aikaisemmissa vaiheissa jättämät mielipiteet, adressit ja vetoamukset on käsitelty vuorovaikutusraportissa ja alkuperäiskappaleet ovat saatavilla luottamuselinten kokouksissa.

Palvelut

Kaupunki on joutunut karsimaan joitakin alueellisia palveluita säästöjen takia. Täydennysrakentamisen tuomat uudet asukkaat auttavat osaltaan säilyttämään alueellisia kaupallisia ja julkisia palveluita. Sepänkatu 5 kaava-alue sijaitsee keskustassa, joten keskustan monipuoliset palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Kaavamääräyksellä mahdollistetaan liikuntapalveluiden jatkuminen tontilla, mutta ei oletakaan siihen mikä taho liikuntapalveluita järjestää.

Puusto

Kaava-alueen puusto joudutaan kaatamaan suurelta osin uusien asuinrakennusten ja maanalaisen pysäköinnin tieltä. Kaavamääräyksissä on alueen luoteisosaan osoitettu alue, jossa oleva puusto voidaan säilyttää tai alueelle voidaan istuttaa uusia puita. Kaavamääräyksillä määrätään myös, että uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa naapuritontilla olevien puiden kasvuedellytykset ja korvata menetettyt puut.

Kivenhakkaajankadun asukas 16.1.2015

Asemakaavanmuutosehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen sisällöltään ja toteuttamisprosessiltaan, joten ehdotusta ei tule hyväksyä.

Ehdotetut rakennukset eivät sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Ylimoitettuina ne eivät täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia, eivätkä suuren massansa vuoksi tule noudattamaan hyvää rakennustapaa.

Asemakaavanmuutosehdotus ei perustu riittäviin selvityksiin, eikä selvityksiä ole tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia ja huomattavia vaikutuksia. Autopaikkojen rakentamisen vaatimien räjäytysten vaikutuksia tontin lähellä oleviin rakennuksiin ei ole selvitetty. Räjäytysten riskialueella olevien läheisten taloyhtiöiden (esim. Kivenhakkaajankatu 1) asukkaita ei ole kutsuttu osallistumaan kaavoitusprosessiin, eikä kuultu prosessin aikana.

Ehdotetut rakennukset ovat korkeampia kuin lähiympäristön rakennukset, luovat merkittävästi asumista haittaavia varjostuksia sekä peittävät kaupunkimaisemaa häiritsevästi. Tämä koskee saman korttelin ja Sepänkatu 6:n lisäksi myös muita lähialueen asukkaita (esim. Kivenhakkaajankatu 1 ja muut rakennettava korttelia ympäröivät taloyhtiöt), joita ei ole kuultu kaavoitusprosessissa.

Ehdotuksessa leikki- ja pihatilan määrä (200 k-m²) on liian pieni eikä vastaa lapsiperheiden tai iäkkäiden tarvetta. Ehdotuksessa ei ole riittävästi varmistettu suojellun ja suojelemattoman puuston säilyvyyttä tontilla ja naapuritonteilla. Ehdotus ei edistä ekologisesti kestävästä kehitystä.

Autopaikkamäärä on selvästi alimitoitettu. Pysäköinti alueella vaikeutuu oleellisesti tai tulee mahdottomaksi. Vieraspaiikkoja ei ole huomioitu. Vaatimusta autopaikkojen määrästä tulee kiristää, jolloin louhinnan oletetut vaikutukset tontin lähiympäristöön ovat suuremmat ja ne täytyy selvittää.

Muistutuksen jättäjä pitää osaa kaavoitusprosessin käännteistä maankäyttö- ja rakennuslain hengen vastaisena. Oikeudesta täydennysrakentaa Sepänkatu 5:n tonttia järjestettiin kilpailu, jossa annettiin ymmärtää tonttiin kuuluvan tiukasti rajoitettu määrä rakennusoikeutta (3300 km²). Tällä tavoin suljettiin pois merkittävä määrä tontin jalostamisesta kiinnostuneita toimijoita. Voittajaksi valikoitui Turun Toverien Tuki-säätiö. Kaavoitusprosessin aikana ympäristö- ja kaavoituslautakunta lisäsi rakennusoikeuden lähes kaksinkertaiseksi, höllensi autopaikkojen määrää, poisti leikkitilojen vaatimuksia ja vähensi vaatimuksia koskien vanhojen rakennusten suojelua. Poliittiset kytkökset ostajan, myyjän ja kaupungin hallinnon välillä tontin taloudellisen arvon nostamisessa ovat ilmeiset. Tämä antaa huonon kuvan suomalaisen kaavoitusjärjestelmän ja turkulaisen käytännön läpinäkyvyydestä ja viittaa pikemminkin poliittisen vallan ja toimivallan väärinkäyttöön Turun kehittämisessä ja kaavoituksessa.

Sepänkatu 5:n täydennysrakentaminen ja Turun kaupunkirakenteen tiivistäminen on mahdollista, mutta ei ehdotuksessa esitetyllä tavalla.

Kaupunkisuunnittelu:

Kaava on laadittu ja kaavaprosessi on toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä. Kaavoitettavalla alueella ja sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava ei aseta maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Rakentamisen määrä ja sijoitus

ks. edellinen Kaupunkisuunnittelun vastaus

Autopaikat

Autopaikkojen määrä ks. edellinen Kaupunkisuunnittelun vastaus.

Vierasautopaikkojen määrää ei ole erikseen määritelty kaavaehdotuksessa. Vieraspaiikat sisältyvät autopaikkainnormiin 1 ap /150 k-m². Pihalle on mahdollista sijoittaa neljä autopaikkaa, jotka voivat toimia vieraspaiikkoina. Lisäksi alueella on kadunvarsipysäköintiä.

Kaavaehdotus sallii pysäköinnin rakentamisen kahteen maanalaiseen tasoon, jolloin autopaikkoja voidaan toteuttaa kaavassa määrättyä vähimmäismäärää enemmän. Kaavaan liittyvässä alustavassa pohjatutkimuksessa (4.8.2014, SM Maanpää Oy) on arvioitu kaavan mukaisen kahden maanalaisen kerroksen rakentamisen vaikutuksia. Alimman autohallin lattiatasoksi on suunnitelmassa määritetty +14.50, jolloin louhintasyvyys on alarinteessä noin kaksi metriä ja ylärinteessä yli viisi metriä.

Tutkimuksen perusteella louhinta ei vaikuta pohjavesipintaan. Louhintatyön ympäristövaikutuksista tul- laan laatimaan yksityiskohtaiset lakisääteiset suunnitelmat ja tarkkailusuunnitelma ennen töiden aloitus- ta. Suunnitelmassa rajataan alue, jolla louhinnan vaikutuksia arvioidaan ja tärinää seurataan. Vastaavaa kallion louhintaa on tavanomaista rakentamisessa. Asianmukaisesti toteutettuna louhinta ei aiheuta vaurioita ympäröivissä rakennuksissa.

Osallistuminen ja osallisten raja

Kaavan osallisia ovat ne tahot, joihin kaavan rakentaminen saattaa vaikuttaa huomattavasti. Kaavapro- sessin alussa kaupunkisuunnittelu rajasi lähialueen maanomistajista osallisiksi Sepänkadun ja Sirkka- lankadun kortteleiden 19, 12, 9 ja 8 kiinteistöt.

Kivenhakkaajankadun länsipuolen korttelin ja kaava-alueen väliin jäävät 2-kerroksinen As Oy Neitsyen talo, 8-9 -kerroksiset As Oy Kivenhakkaajan ja As Oy Casanovankartanon kerrostalot ja Kivenhakkaa- jankatu. Suunnitellulla rakentamisella ei ole huomattavia vaikutuksia Kivenhakkaajankadun länsipuolelle. Kaavahankkeesta on ilmoitettu kuulutuksilla ja kaavoituskatsauksessa, joten kaavasta on tiedotettu kau- punkilaisia.

Osalliseksi voi ilmoittautua. Muistutuksen jättäjä tai hänen asunto-osakeyhtiönsä eivät ole ilmoittautuneet osallisiksi.

Kaavan eri vaiheissa on ollut mahdollisuus jättää mielipiteitä ja muistutuksia. Lähialueen asukkaat ovat käyttäneet tätä mahdollisuutta aktiivisesti.

Selvitysten riittävyys ja kaavan vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä Kaupunkisuunnittelu on arvioinut kaava vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön sekä liikenteeseen ja pysäköintiin (katso kaavaselostuksen luku 5.2) kaava- alueella ja sen lähiympäristössä.

Vaikutuksia ympäristön rakennusten perustuksiin on arvioitu kaavaan liittyvässä alustavassa pohjatutki- muksessa (4.8.2014, SM Maanpää Oy). Tehdyn tutkimuksen perusteella louhinta ei vaikuta pohja- vesipintaan lähialueella. Louhintatyön ympäristövaikutukset tullaan arvioimaan ennen töiden aloitusta ja työstä laaditaan yksityiskohtaiset lakisääteiset suunnitelmat ja tarkkailusuunnitelma.

Leikkialueen riittävyys

Kaavassa on määrätty leikki- ja ulkoilualueen vähimmäiskoko. Pihalle voidaan luontevasti toteuttaa huomattavasti suurempi leikki- ja ulkoilualue. Kaavassa on rajattu autopaikkojen määräksi piha-alueella maksimissaan neljä autopaikkaa. Tämä vapauttaa lopun pihan turvalliseen oleskeluun.

Pihan leikki- ja oleskelualueita täydentävät Urheilupuiston (etäisyys noin 100 metriä kaava-alueelta) ja Sappalinnan monipuoliset puisto- ja liikunta-alueet.

Puuston säilyvyyden huomiointi

ks. edellinen Kaupunkisuunnittelun vastaus

Ekologisesti kestävä kehitys

Uuden asuinrakennusten rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyttää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Olevien rakennusten korjaaminen ja uusien toimintojen löytäminen niihin edistää kestävästä kehitystä, kun olevia rakennusmateriaaleja käytetään pidempään.

Asumisen ja liikuntapalvelujen sijoittaminen keskustaan ja palveluiden lähelle vähentävät henkilöautoli- kenteen tarvetta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.