



” B R A H E - C E N T E R ”

ASEMAKAAVAMUUTOS
Asemakaavatunnus 18/2012
Diaarionumero 5828-2012

SELOSTUS
muutettu 12.2.2015 (neuvottelut)
muutettu 12.11.2013 (KSYLK § 331)
muutettu 16.10.2013 (lausunnot)
25.7.2013

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä heinäkuuta 2013 päivättyä ja 16.10.2013 (lausunnot), 12.11.2013 (KSYLK § 331) sekä 12.2.2015 (neuvottelut) muutettua asema-kaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	12	12
Tontit:	6, 8 ja 11	6, 8 och 11
Kadut:	Brahenkatu (osa) Maariankatu (osa)	Brahegatan (del) Mariegatan (del)

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

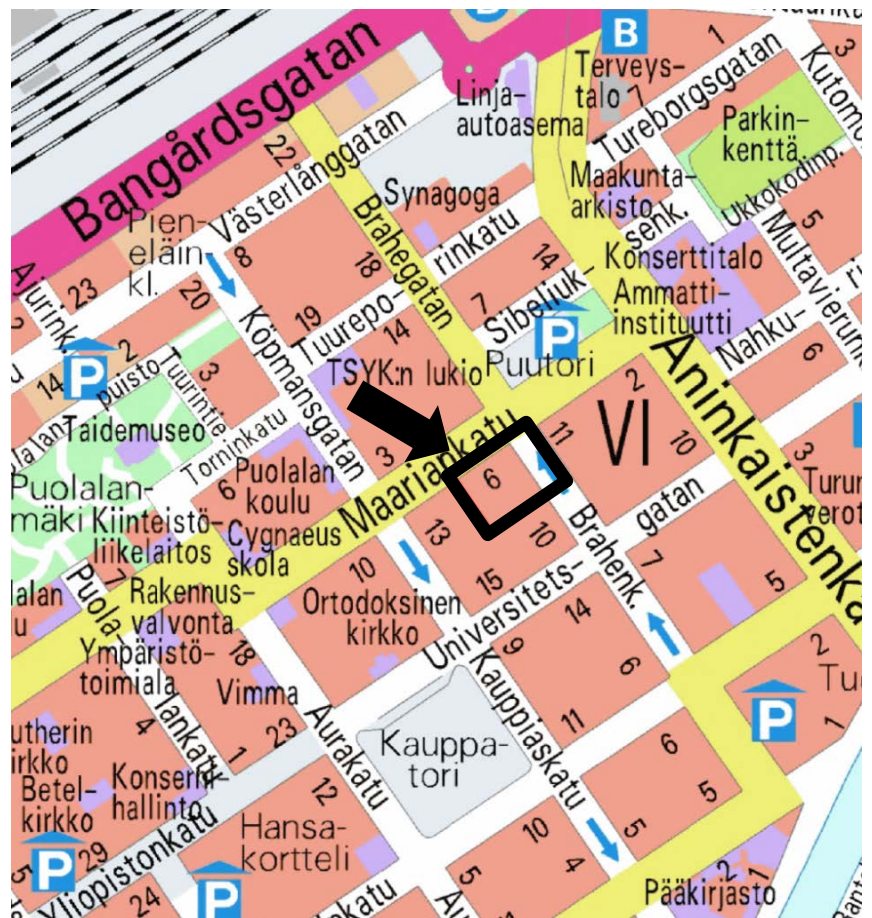
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen (tero.lehtonen@turku.fi).

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Palvelut ja työpaikat	8
3.1.4 Liikenne ja pysäköinti	9
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
3.1.6 Yhdyskuntatekninen huolto	9
3.1.7 Ympäristöhäiriöt	9
3.1.8 Sosiaalinen ympäristö	9
3.1.8 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo.....	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	19
4.5.3 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen.....	21
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	27
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
5.1 Kaavan rakenne	28
5.1.1 Mitoitus.....	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3 Aluevaraukset	29
5.3.1 Korttelialueet	29
5.3.2 Muut alueet	30
5.4 Kaavan vaikutukset	30

5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	30
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
5.4.3	Talouteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	31
5.4.4	Terveellisyyteen, turvallisuuteen ja sosiaalisiin oloihin	32
5.5	Ympäristön häiriötekijät	32
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	32
5.7	Nimistö	32
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	33
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	33

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alue sijaitsee kaupunginosan VI korttelissa 12 (6-12 "Pyöriäinen") Turun ydinkeskustassa Kauppatorin ja Puutorin välissä.

Sen koko on noin 0,53 ha (5335 m²). Sitä rajaa pohjoispuolella Maariankatu, itäpuolella Brahenkatu, länsipuolella valmiiksi rakennetut tontit 6-12-5 ja 6-12-6 sekä eteläpuolella rakennetut tontit 6-12-4, 6-12-9 ja 6-12-10.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korvata tontin 11 olemassa oleva, huonokuntoinen rakennuskanta uudella ja tarkoituksenmukaisemmalla sekä mahdollistaa nykyistä laajempi asuntorakentaminen suunnittelualueelle. Lisäksi korttelin sisäpihaa on tarkoitus kehittää viihtyisämmäksi ja vetovoimaisemmaksi siten, että se muodostaisi osan laajempaa julkista keskustan jalankulkuympäristöä ja lisäisi koko korttelin kaupallista houkuttelevuutta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.1.2013, päivitetty 7.6.2013
2. Asemakaavakartta 25.7.2013, muutettu 16.10.2013 (lausunnot), 12.11.2013 (KSYLK § 331) ja 12.2.2015 (neuvottelut)
3. Tilastolomake 25.7.2013, päivitetty 12.2.2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos perustuu yksityiseen anomukseen (Hartela Kiinteistömyynti Oy, 24.1.2012), jota edelsi sisällöltään samankaltainen poikkeuslupahakemus (28.1.2011). Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hylkäsi poikkeuslupahakemuksen 21.6.2011 edellyttämien asian ratkaisemista asemakaavan muutosprosessilla. Sekä poikkeuslupahakemus että asemakaavanmuutosanomus kohdistuivat kortteliin 6-12 tonttiin 11 ("Brahe-center").

Asemakaavanmuutosprosessi käynnistettiin virallisesti projektin perustamiskokouksella 23.1.2013, minkä yhteydessä jaettiin myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

OAS:n johdosta Turku Energia jätti kirjallisen lausunnon koskien alueelle sijoitettavaa muuntamoaa. Pelastusviranomaisten ja rakennusvalvonnan kanssa käytiin suullisia neuvotteluja.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin kaavoituskatsauksessa 2013.

Suunnittelualueen laajennuksen johdosta laadittiin päivitetty OAS 7.6.2013, josta tuli yksi mielipide koskien lähinnä alueen rajausta.

Asemakaavaehdotuskartta 25.7.2013.

Ehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä lausuntokierroksella 2.8.-16.9.2013. Lausuntoja pyydettiin yhdeksältä taholta ja niitä annettiin seitsemän kappaletta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 25.7.2013 päivätyn ja 16.10.2013 lausuntojen johdosta muutetun ehdotuksen pvm. 12.11.2013 § 331.

Lausuntojen pohjalta muokattu ehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 18.11.2013 – 17.12.2013. Ehdotuksesta jätettiin kolme muistutusta.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi vastineet muistutuksiin 14.1.2014 § 12.

Hyväksytyn ehdotuksen pohjalta Kiinteistöliikelaitos käynnisti maankäytösopimusneuvottelut yksityisten maanomistajien (As Oy Tirrosenkulma ja Oy Maariankatu 6) kanssa. Oy Maariankatu 6 hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen ja maankäytösopimuksen yhtiökokouksessaan 4.12.2014, mutta neuvottelut kariutuivat tuloksettomina As Oy Tirrosenkulman osalta. Tämän johdosta kaavaehdotuksesta on poistettu tontille 6-12-8 (Tirrosenkulma) ehdotettu maankäytösopimusta edellyttävä lisärakentamisoikeus.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella päivitetään alueen maankäyttö vastaamaan tämän päivän tarpeita. Koko kaava-alueen osalta merkintänä on AL-1 eli asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla sallitaan kellarikerrosten rakentaminen kolmeen tasoon. Lisäksi kaavoitetaan maanalaisia tiloja lähinnä pysäköintiä, huoltoajoa ja teknisiä tiloja varten.

Pyrkimyksenä on mahdollistaa korttelin 6-12 kokonaisvaltainen kehittäminen osana Kauppatoria ympäröivien keskustakorttelien muodostamaa kokonaisuutta. Suunnittelussa varaudutaan Kauppatori - Puutori –akselin kehittämiseen, jota mahdollinen matkakeskus tulevaisuudessa korostaisi, sekä parkkiluola Louhen mahdolliseen laajennukseen Puutorin suuntaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

*Suunnittelualue nähtynä
Brahenkadulta*



3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Muutosalue käsittää korttelin VI-6 pohjoiskulman tontit 6, 8 ja 11 sekä osan Brahenkatua. Alueen kokonaispinta-ala on 0,53 ha.

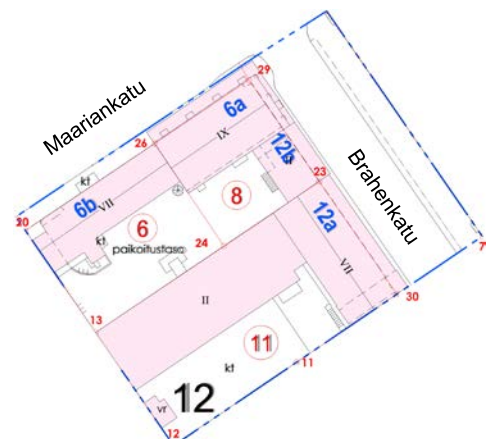
Suunnittelualue on osa Turun ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta ja se on kauttaaltaan keskustamaisesti rakennettu. Katujen varsia reunustavat korkeammat asuin- ja liikerakennukset, joissa on myös katualueen päälle tulevia ulokkeita. Sisäpihalla on matalampia teollisuus-, varasto- ja pysäköintikäyttöön suunniteltuja rakennuksia ja rakennelmia. Suunnittelualueella on myös maanalaisia tiloja.

Tontin 6-12-11 osalta rakennukset ovat rakenteiltaan ja talotekniikaltaan huonokuntoisia ja ne vaatisivat mittavia peruskorjauksia. Sisäpihan osalta koko korttelin yleisilme on ankea.

Nykyiset rakennukset ovat ennen kaikkea toimisto- ja myymäläkäytössä. Tontilla 6-12-8 on myös asuntoja ja tontilla 6-12-11 teollista toimintaa sekä mm. kuntosali.

Kaupungin omistamia katualueita lukuun ottamatta tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen nykyinen asukasmäärä on noin 70.



Kartta kaava-alueen tonteista ja osoitteista

Näkymä kaava-alueen sisäpihalta (tontit 6 ja 8, oikealla Brahe-centerin siipirakennus)



3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä, eikä luonnontilaisia alueita, kasvillisuutta, eläimistöä, luontotyyppejä tai vastaavia ole. Myöskään istutettua kasvillisuutta ei ole.

Pienilmasto on erittäin suotuisa, sillä rakennettu ympäristö muodostaa suojaosan etelään avautuvan ”taskun”.

Koko suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua, vettä läpäisemätöntä ja pidättämätöntä pintaa. Kaikki hulevedet ohjautuvat suoraan viemärijärjestelmään. Mittavan maanalaisen rakentamisen ja lähelle maanpintaa ulottuvan peruskallion johdosta pohjaveden pinta ei aseta erityisiä vaatimuksia rakentamiselle.

Brahenkadun ja Maariankadun kulman korkeusasema on n. +16,7.

3.1.3 Palvelut ja työpaikat

Palvelujen suhteen alue tukeutuu suoraan Turun ydinkeskustaan, josta löytyvät kaikki oleelliset niin julkiset kuin kaupallisetkin palvelut. Erityisesti mainittakoon samassa korttelissa kaava-alueen vieressä sijaitseva elokuvateatterikeskus.

Kaava-alueella, kuten myös sen lähiympäristössä, on nykyisellään monipuolisesti lähinnä keskustahakuista elinkeinoitoimintaa ja työpaikkoja.

Itse suunnittelualueella merkittävin työllistäjä on Brahe-centerin 4.-6. krs toimiva naisten vaatetustehdas, jossa työskentelee n. 40 henkilöä. Muita tärkeitä työllistäjiä ovat mm. niin ikään Brahe-centerin tiloissa toimivat Kuntosali Motivus (vuokrasopimus päättyy 30.3.2014), päivittäistavaraliikkeet Valintatalo ja Vapaavalinta, sekä Maariankatu 6:ssa toimiva Varamiespalvelut. Näiden lisäksi kaava-alueen kiinteistöissä toimii lukuisia muita lähinnä toimistotyyppisiä yrityksiä, kahviloita, ompelimo ja kirpputori.

Virkistys- ja viheralueiden puolesta alue tukeutuu ympäröivään Turun keskustaan. Lähin viheralue on vajaan 300 metrin päässä sijaitseva Puolalanpuisto. Hieman etäämmällä sijaitsevat Parkinkenttä sekä Turun kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluva Aurajoki-miljö.

3.1.4 Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alue muodostaa osan ruutukaavakeskustan korttelista ja liittyy siten suoraan olemassa olevaan keskustan katuverkkoon (Brahenskatu ja Maariankatu).

Liikenneturvallisuutta heikentää erityisesti kevyen liikenteen osalta vilkas keskustaliikenne. Brahenskatua pitkin kulkee pyörätie. Korttelin sisäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä on mahdollista parantaa.

Valmiit joukkoliikenneyhteydet kulkevat aivan vierestä. Linja-autoliikenteen solmukohta Kauppatori sijaitsee naapurikorttelissa. Henkilöautoliikenne, kuljetukset ja huoltoajo on järjestettävissä suoraan katuverkosta ja tarvittaessa maanalaisten tilojen kautta.

Pysäköinti kaava-alueella hoidetaan rakenteellisesti ja pääosin maan alla. Välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Puutorin parkkilaitos (615 paikkaa), P-Wiklund (120 + 100 paikkaa) ja vain hieman etäämmällä Louhen parkkiloa (600 paikkaa), joka saattaa jatkossa laajeta kaava-alueelle asti, sekä P-Julia (260 paikkaa). Myös tuleva Kauppatorin alainen pysäköintilaitos sijoittuu lähelle. Kaavaehdotuksessa on varauduttu sijoittamaan alueelle uusi yleinen sisäänkäynti jalankulkijoille Louhen pysäköintilaitokseen, mikäli se laajenisi riittävästi Puutorin suuntaan.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita tai muuten suojelua tarvitsevia kohteita. Mittavan maanalaisen rakentamisen johdosta arkeologisten muinaisjäännösten esiintyminen on epätodennäköistä, vaikka suunnittelualue sijaitseekin muinaismuistoalueen rajauksen sisäpuolella.

3.1.6 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee valmiiden yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä. Turku Energian lausunnon mukaan sille on sijoitettava sähkönjakelun muuntamopaikka huoltoreitteineen.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole erityisiä suojelu- ja häiriöalueita tai -kohteita. Sille kohdistuu suoraan Maarian- ja Brahenskadulta vilkkaan keskustaliikenteen melu- ja värinärasitus. Liikenne päästöineen on myös merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä.

Suunnittelualueella on 1940-luvun lopulla sijainnut korjaamo, josta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Korjaamotoiminnan jälkeen kohteeseen on rakennettu uutta liiketilaa (Brahe-center), joten on mahdollista, että alueella olleet maa-ainekset on jo poistettu.

3.1.8 Sosiaalinen ympäristö

Nykyiset, materiaaleiltaan, käsittelyltään ja ilmeeltään ankeahkot sisäpihan rakennelmat muodostavat sosiaalisesti epämiellyttävää ja mahdollisesti häiriökäyttäytymiseen tai ilkeältä houkuttelevaa lähiympäristöä.

Keskustan palvelujen välittömän läheisyyden johdosta alue sopii erityisen hyvin liikuntakyvyiltään rajoittuneille tai autottomille asukkaille kuten vanhukset ja opiskelijat. Sen sijaan lapsille ja lapsiperheille se soveltuu heikosti puuttuvien viherpihojen ja leikkialueiden johdosta. Oleskelualueiden puute heikentää kaikkien väestöryhmien viihtyisyyttä.

3.1.9 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä maanomistuksessa. Tontin 6-12-6 omistaa Oy Maariankatu 6, tontin 6-12-8 Asunto Oy Tirrosenkulma ja tontin 6-12-11 Keskitien Tukisäätiö, joka on kesäkuussa 2014 tehnyt esisopimuksen kiinteistön myynnistä Auratum Asunnot Turku Oy:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston 13.11.2008 päätöksen mukaisesti tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti:

- *tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.*

Asunto- ja maankäyttöohjelma (AMO)

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelmassa vuosille 2009–2013 (Kaupunginvaltuusto 5.10.2009 § 219) keskustan kehittämistä koskevia tavoitteita ovat:

- *keskustan kaupan ja palvelujen menestyminen*
- *kaupunkikulttuurin ja matkailun edellytysten kehittäminen keskustan elävöittämiseksi*
- *keskusta-asumisen lisääminen ydinkeskustassa ja läheisillä vanhoilla työpaikka-alueilla.*

Lisäksi asunto- ja maankäyttöohjelman mukaisesti kaava-alue on ASUNTORAKENTAMISEN PAINOPISTEALUETTA:

- *kerrostalokohteita toteutetaan ydinkeskustan täydennysrakentamisena.*

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistunut 23.8.2004) kaava-alue on osa KESKUSTATOIMINTOJEN ALUETTA (C):

- *Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.*

Lisäksi se kuuluu KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUEESEEN, jolle kohdistuvat seuraavat suunnittelumääräykset:

- *Yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä alueella.*
- *Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä.*

Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 (lainvoimainen 29.5.2004) alue on

- *Pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alue. Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.*

Asemakaava

Tontin 6-12-11 voimassa oleva asemakaava (853 43/1986) on vahvistettu 5.2.1992. Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 8000 k-m². Sitä on käytetty 8021 kem² (21 m² ylitys). Kerroskorkeus on VIII Brahenkadun varressa ja IV tai I sisäpihalla. Käyttötarkoituksena on:

K-1

- *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja varten. Kellarikerroksissa ja maanalaisissa tiloissa saadaan niiden yhteenlasketusta pinta-alasta enintään puolet käyttää rakennusoikeuteen sisältyvinä tiloina. Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti. Näistä vähintään neljäsosa on sijoitettava korttelialueelle. Loput vaadituista autopaikoista saa sijoittaa korttelialueen ulkopuolelle kuitenkin enintään 300 m etäisyydelle tästä. Korttelialueelle saa rakentaa enintään kolme asuntoa kiinteistöhoitohenkilökuntaa varten.*

Kaavamuutosalueen nykyinen käyttö ja toteutunut rakentaminen, erityisesti Brahenkadun varren kerrostalon osalta, eivät vastaa voimassa olevia asemakaavamääräyksiä.

Tonttien 6-12-6 ja 6-12-8 voimassa oleva asemakaava (853 86/1958) on vahvistettu 2.9.1959. Tontilla 6-12-8 (As Oy Tirrosenkulma) rakennusoikeutta on yhteensä 3650 kem² ja sitä on käytetty 4120 kem² (470 m² ylitys). Kerroskorkeus on IX Maariankadun varressa ja II Brahenkadun varressa. Käyttötarkoituksina ovat:

LA IX

- *Liike- ja asuinrakennuksen rakennusala. Kerrosluku: 9. Ullakon sisustamisoikeus: Sauna ja pesula. Palonkestävyyden luokittelu: PL 4 § B-luokka. Suunnittelua rajoittava määräys: Rakennukseen kahteen ensimmäiseen kerrokseen saa sisustaa ainoastaan liike- ja toimistohuoneita.*

L II

- *Liikerakennuksen rakennusala. Kerrosluku: 2. Palonkestävyyden luokittelu: PL 4 § B-luokka.*

KE

- *Tontinosa pihamaan alle rakennettavia kellaritiloja varten.*

Tontilla 6-12-6 (Oy Maariankatu 6) on rakennusoikeutta 2982 kem², jota on käytetty 3040 kem² (58 m² ylitys). Käyttötarkoituksina on:

LA VII

- *Liike- ja asuinrakennuksen rakennusala. Suunnittelua rajoittava määräys: Rakennukseen kahteen ensimmäiseen kerrokseen saa sisustaa ainoastaan liike- ja toimistohuoneita. Kerrosluku: 7. Palonkestävyyden luokittelu: PL 4 § B-luokka.*

sekä **KE**, tontinosa pihamaan alle rakennettavia kellaritiloja varten.

Kaavamuutosalueella olevalla Brahenkadun osuudella on voimassa 13.3.1953 vahvistunut nimikaava (853 71/1952).

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä. Kuitenkin niillä korttelialueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät vuoden 1964 rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

Tonttijako ja rekisteri

Kiinteistön 853-6-12-11 ("Brahe-center") rekisteröintipäivä on 6.4.1995 ja tonttijaon hyväksymispäivä 8.8.1994.

Kiinteistön 853-6-12-8 (Tirrosenkulma) rekisteröintipäivä on 13.11.1962 ja tonttijaon hyväksymispäivä 21.3.1960.

Kiinteistön 853-6-12-6 (Maariankatu 6) rekisteröintipäivä on 2.4.1959 ja tonttijaon hyväksymispäivä 18.7.1958.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täyttää MRL:n 206 §:n nojalla säädetyn kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset. Maaston tarkistus on suoritettu 19.6.2013.

Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähiympäristö on kauttaaltaan yleis- ja asemakaavoitettua.

Kaavamuutosalue rajautuu seuraaviin voimassaoleviin asemakaavoihin:

853 83/1956	(vahvistettu 25.6.1957)
853 1/1897	(vahvistettu 3.7.1897)
853 8/1977	(vahvistettu 25.4.1978)
853 7/1932	(vahvistettu 1.11.1932)
853 47/1954	(vahvistettu 7.6.1955)
853 N71/1952	(vahvistettu 13.3.1953)
853 69/1959	(vahvistettu 7.1.1960)
853 2/1967	(vahvistettu 7.11.1968)

Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä on vireillä tai äskettäin vahvistettu mm. seuraavat ydinkeskustan kehittämiseen tähtäävät asemakaavat:

Kauppatori	(vahvistettu 13.4.2013)
Wiklund	(vahvistettu 11.6.2005)
Torinkulma	(vahvistettu 3.12.2012)

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat, ohjelmat ja selvitykset

Alueelle on myönnetty seuraavat poikkeusluvut:

- 1) tunnus: P 2/1968 (diaarinumero 63/1968)
hakija: Keskitien Tukisäätiö
osoite: Brahenkatu 12 a
kuvaus: Liikerakennuksen alemman kellarikerroksen käyttäminen näyttelyvarastona.
- 2) tunnus: P 7/1975 (diaarinumero XXV.16/1975)
hakija: Osakeyhtiö Maariankatu 6
osoite: Maariankatu 6
kuvaus: Asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen.
- 3) tunnus: P 4/1981 (diaarinumero XXV.2/1981)
hakija: Asunto Oy Tirrosenkulma
osoite: Maariankatu 6
kuvaus: Autonsäilytyspaikkojen kattaminen.
- 4) tunnus: P 27/1997 (diaarinumero 2870-1997 (615))
hakija: Keskitien Tukisäätiö
osoite: Brahenkatu 12 A
kuvaus: Ullakkotilojen rakentaminen 8. ja 4. kerroksessa.
- 5) tunnus: P 25/1999 (diaarinumero 2498-1999)
hakija: As Oy Tirrosenkulma
osoite: Brahenkatu 12
kuvaus: Noin 250 m² suuruisen kellaritilan käyttötarkoituksen muuttaminen liiketilaksi.

Lisäksi kiinteistölle 853-6-12-11 (Brahe-center) on haettu poikkeuslupia P 2009-284 (raunnot) ja P 2011-7 (hylätty 21.6.2011 silloisessa ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa) uusien kerrostalojen rakentamiseen. Tämän selostuksen mukainen asemakaavamuutos pohjautuu näiden poikkeuslupahankkeiden mukaisiin suunnitelmiin.

Alueella on voimassa seuraavat rasitteet / käyttöoikeudet:

853-1956-K7	4.6.1956	Seinäaukkorasite
853-1958-K2	4.6.1958	Muu rasite
853-1959-K5	2.9.1959	Muu rasite
853-1981-K12	30.10.1981	Käyttörasite rakennuksessa
853-1997-K47	10.12.1997	Käyttörasite rakennuksessa
853-1997-K48	10.12.1997	Käyttörasite rakennuksessa
853-2001-K44	15.10.2001	Seinärasite
853-2002-K59	18.1.2002	Seinärasite

Kaavamuutosalue on myös osa vuonna 2007 käynnistetyn keskustan kehittämissuunnitelman (Turun elävä keskusta -hanke) projektialuetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaava-alueen nykyiset, voimassa olevat asemakaavat ovat pitkälti vanhentuneita. Oleva rakennuskanta on osittain epätarkoituksenmukaista ja huonokuntoista. Erityisesti korttelin sisäpihan osalta maankäyttö ja rakentaminen on pirstaloitunutta ja sekavaa. Laadukkaan asumisen edellyttämät pihatilat puuttuvat. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä on puutteita ja kehittämisen tarvetta.

Korttelissa 6-12, josta kaava-alue muodostaa noin neljänneksen, on lisäksi huomattavaa potentiaalia ydinkeskustaan sopivan, kauppakeskusmaisen julkisen jalankulkuympäristön luomiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty yksityisen hakijan (Hartela Kiinteistömyynti Oy) hakemuksesta (24.1.2012). Hakija on teettänyt kaavoituksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelmia, jotka on laatinut Schauman Arkkitehdit Oy (20.11.2012).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajina

Keskkitien Tukisäätiö / Auratum Asunnot Turku Oy, Asunto-osakeyhtiö Tirrosenkulma ja Osakeyhtiö Maariankatu 6.

Naapureina

Turun Seudun Osuuspankki, Asunto Oy Brahenhovi Bostads Ab, Bostadsaktiebolaget Brahegatan 9, Asunto Oy Kauppiaskatu 13, Asunto Oy Turun Brahenkatu 10, Kiinteistö Oy Satulaseppä, Asunto-osakeyhtiö Maarianmäki, Asunto-osakeyhtiö Puutorinkulma, Turun kaupunki, Kiinteistöosakeyhtiö Puutorin pysäköinti sekä Fastighets Ab Lantbrukarnas handelshus 577.335.

Viranomaisina

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy, Museopalvelut, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY), rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu sekä liikenne- ja katusuunnittelu.

Yhdistyksinä

Turkuseura ry/ Toispual Jokke ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Meidän Turku - Vårt Åbo ry.

Lisäksi osallisia ovat alueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät sekä yritykset.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulosta on kuulutettu Turun kaupungin kaavoituskatsauksen 2013 yhteydessä.

Suunnittelusta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmakirjeellä maanomistajille ja maanvuokralaisille sekä yhdistyksille ja viranomaisille.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta, hyväksymispäätöksestä ja kaavan voimaan tulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä www.turku.fi/kuulutukset kohdassa Kaavoitus ja katusuunnittelu.

Kaavaprosessin kulkua voi seurata internetissä osoitteessa: www.turku.fi/kaavahaku työnimellä *Brahe-center*, josta on myös linkki lautakunnan, kaupunginhallituksen ja -valtuuston pöytäkirjoihin.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen laadinta käynnistettiin virallisesti 23.1.2013 pidetyllä aloituskokouksella, jossa olivat edustettuina mm. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turku Energia, Turun museokeskus, Vesilaitos, Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvonta sekä liikennesuunnittelu.

Jo tätä ennen, 13.12.2012 oli järjestetty pienimuotoinen yleisötilaisuus korttelin 06-12 asukkaille, yrittäjille ja muille toimijoille. Yleisötilaisuuksia on pidetty myös aiemmin kaavamuutosta edeltäneen poikkeuslupavaiheen aikana hakijan toimesta. Poikkeuslupahakemusta ja siihen liittyviä suunnitelmia on aikanaan käsitelty myös paikallisessa lehdistössä.

Aloituskokouksen pohjalta Turku Energia antoi lausunnon, jossa edellytettiin muuntamotilan sijoittamista kaava-alueelle.

Pelastuslaitoksen kanssa käytiin neuvottelu, jossa käsiteltiin erityisesti korttelin sisäpihalle tulevan asuinrakennuksen ja maanalaisten pysäköintitilojen pelastus- ja poistumisjärjestelyjä sekä tarvittavia kaavamääräyksiä.

Rakennusvalvonnan kanssa on neuvoteltu kaavamääräyksistä ja niiden tulkinnoista, ennen kaikkea rakennusoikeuden suhteen.

ELY-keskus totesi, että asemakaavahanke on maakunta- ja yleiskaavojen tavoitteiden mukainen, eikä siihen niin ollen ole tarvetta puuttua.

Lausuntokierroksen (2.8.-16.9.2013) jälkeen on käyty täsmentävät neuvottelut rakennusvalvonnan ja pelastustoimen kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavaehdotus on voimassaolevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä maakuntakaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen. Näissä se on osoitettu kehitettäväksi keskustatointojen alueeksi.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) tulevia, kaavaehdotusta koskevia tavoitteita:

- *Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.*
- *Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.*
- *Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.*
- *Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.*
- *Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.*
- *Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin.*
- *Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.*
- *Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävää keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvítettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.*
- *Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvulle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.*
- *Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.*
- *Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.*
- *Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuo-tojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.*

Turun kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelma (AMO) määrittelee seuraavat suunnitelualuetta koskevat tavoitteet:

- *keskustan kaupan ja palvelujen menestyminen*
- *keskusta-asumisen lisääminen ydinkeskustassa ja läheisillä vanhoilla työpaikka-alueilla*
- *kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta*
- *kerrostalokohteita toteutetaan ydinkeskustan täydennysrakentamisena*
- *turvataan hyvä elinympäristö maankäytön ja rakennusten suunnittelulla, asuin- ja elinympäristön monipuolisuudella sekä palvelujen saavutettavuudella*
- *keskustan palveluyrityksiä ja kauppaa tuetaan keskustan kehittämistoimilla*
- *kiinnitetään erityistä huomiota suunnittelussa, uudisrakennus-, korjaus- ja perusrannustoiminnassa asuntojen ja asuinalueiden esteettömyyteen*
- *kaupungin on kaavoitettava täydennysrakentamista, jotta palvelut pysyisivät ihmisiä lähellä ja joukkoliikenne toimisi mahdollisimman hyvin*
- *kaupunki pyrkii vähentämään merkittävästi alueiltaan vesistöihin valuvaa kuormitusta ja edellyttää sitä myös muilta*
- *eheytetään ja tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä hyödynnetään nykyistä infrastruktuuria täydennysrakentamisella etenkin kantakaupungin alueella, nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen muutoksilla ja muusta toiminnasta vapautuvien alueiden rakentumisella uuteen käyttöön.*

Kaavamuutosaloitteen tekijän tavoitteen mukaisesti asumisen määrää lisätään teollisten tilojen kustannuksella, mikä on myös kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman mukaista. Liike- ja toimistotilojen määrä pysyy kutakuinkin ennallaan, mutta laatutaso nousee vastaamaan nykyajan vaatimuksia. Pysäköinti on tarkoitettu hoitaa kokonaan rakenteellisesti ja vapauttaa sisäpihat muuhun käyttöön.

Asemakaavan muutosehdotus on voimassa olevien ylemmän tason ohjaavien kaavojen (maakunta- ja yleiskaavat) mukainen, samoin kuin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman (AMO) sekä keskustan kehittämisohjelman.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan laatijan eli Turun kaupungin kaavoitusyksikön keskeinen tavoite on koko korttelin 6-12 kehittäminen osana ydinkeskustaa ja Kauppatoria ympäröivien liikekorttelien kehää. Lisäksi kaavoitusyksikön tavoitteena on vanhojen asemakaavojen päivittäminen ja pienten, ”pirstaloituneiden” kaavojen kokoaminen suuremmiksi ja selkeämmiksi kokonaisuuksiksi. Näiden tavoitteiden mahdollistamiseksi kaava-alue on laajennettu asemakaavan muutosprosessin aikana.

Mukaan tulleiden maanomistajien (Oy Maariankatu 6 ja As Oy Tirrosenkulma) tavoitteina on olemassa olevien kiinteistöjensä kehittäminen.

Lisäksi kaikkien osapuolten tavoitteena on rakennetun lähiympäristön laadun parantaminen ja viihtyisyyden lisääminen.

Muita kaavoitusprosessin aikana syntyneitä tavoitteita ovat mm. pyrkimys hulevesien parempaan hallintaan, mahdolliset maanalaiset kulkuyhteydet lähistön pysäköintilaitoksiin sekä samassa korttelissa toimivan elokuvateatterikeskuksen mahdolliset laajenemistarpeet ja niiden huomioiminen.

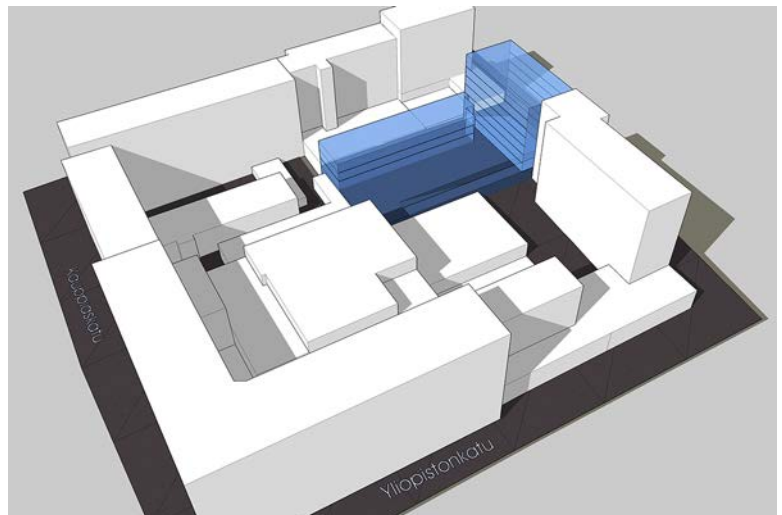
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutosprosessia edelsi Hartela Kiinteistömyynti Oy:n tekemä poikkeuslupa-anomus, jolla pyrittiin nykyisten ns. Brahe-centerin tontin rakennusten korvaamiseen uudisrakentamisella. Tätä varten Schauman Arkkitehdit laati erilaisia vaihtoehtoja uudisrakentamisen sijoittamiseksi tontille 6-12-11. Kaikissa vaihtoehdoissa on lähtökohtana ollut nykyisen kaltainen, Brahenkadun varteen sijoittuvan massan säilyttäminen. Sisäpihan osalta on tutkittu erilaisia tapoja ja volyymejä.

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

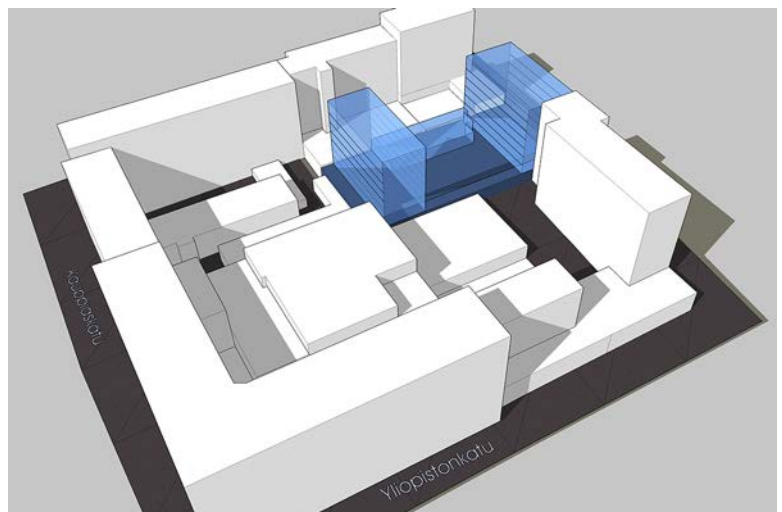
Vaihtoehto 1 (8.8.2008)

Nykyisen massoitellun kaltainen ratkaisu, jossa olemassa oleva teollisuus-/varastosiihi on korvattu samankorkuisella asuinrakennuksella. Kokonaiskerrosala on nykyisen kaavan ja olemassa olevan rakennuskannan mukainen.



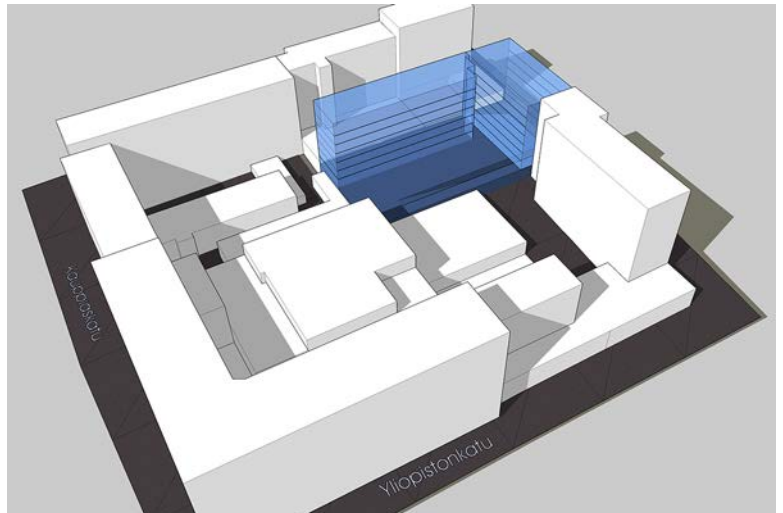
Vaihtoehto 2 (8.8.2008)

Brahenkadun varren rakennukselle on muodostettu pari sisäpihalle siten, että rakennusten väliin jää oleskelupihaa sekä pieni toimisto-osa. Kokonaiskerrosalaltaan selvästi nykyistä tehokkaampi.



Vaihtoehto 3 (8.8.2008)

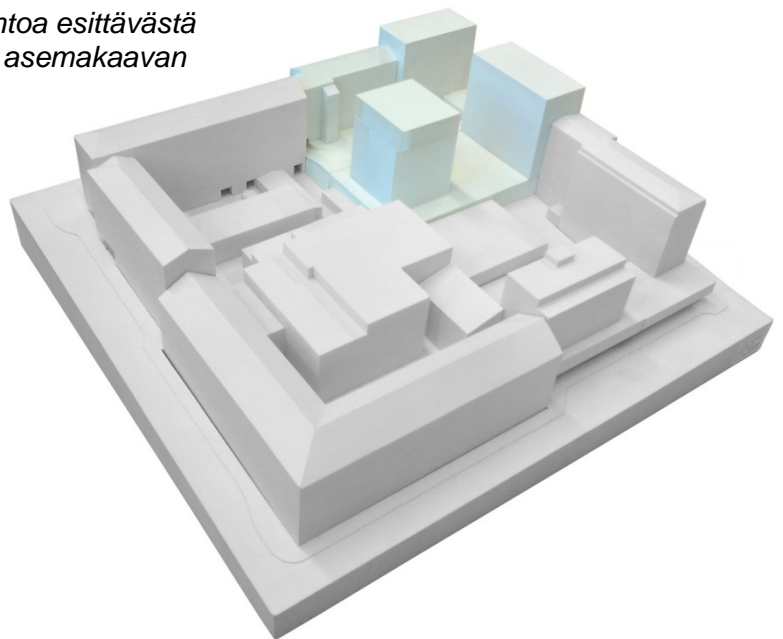
Vaihtoehto 1:n kaltainen, mutta sisäpihan siipirakennus on esitetty yhtä korkeana kuin kadun varren osa. Maariankadun varren rakennuksia varjostava. Kokonaiskerrosalaltaan nykyistä selvästi tehokkaampi.



4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Poikkeuslupavaiheeseen liittyvän valmistelun ja käsittelyn yhteydessä valituksi tuli vaihtoehto, jossa kokonaiskerrosala pysyy nykyisen kaavan mukaisena (8000 m²) ja sisäpihan osalta rakentaminen keskittyy tornimaiseen pistetaloon. Kaiken uuden rakentamisen korkeus jäisi samaan tasoon Brahenkadun ja Maariankadun kulmassa sijaitsevan Tirrosenkulman asuinkerrostalon kanssa, joka on korttelin korkein rakennus.

Ohessa kuva pistetalovaihtoehtoa esittävästä pienoismallista (vireillä olevan asemakaavan muutosalue korostettu).



Pistetalo vaihtoehtojen etuina on suurempi väljyys korttelin sisäpihalla ja pienempi varjostus Maariankadun rakennusten suuntaan.

Tämän selostuksen kuvaama asemakaavamuutos pohjautuu mainittuun pistetalovaihtoehtoon, erityisesti tontin 6-12-11 osalta. Kaavamuutoksen myötä mukaan on otettu myös tontit 6-12-6 (Oy Maariankatu 6) ja 6-12-8 (As Oy Tirrosenkulma), mikä mahdollistaa alueen ja koko korttelin kokonaisvaltaisemman suunnittelemisen ja kehittämisen.

Nykytilanteeseen nähden suurin muutos liittyy sisäpihan massoitteeluun; nykyinen 4-kerroksinen ja lamellimainen pihasiipi korvautuu 9-kerroksisella pistetalolla. Ratkaisu avartaa huomattavasti korttelin koillisnurkkausta tuottaen yhtenäistä pihatilaa kannen

päällä kerroksen verran katutason yläpuolella. Toisaalta uusi korkea massa peittää hie-
man nykyisiä näkymiä ja aiheuttaa jonkin verran varjostusta, erityisesti Maariankatu 6:n ja
Tirrosenkulman ylimpien kerrosten osalta. Lähiympäristön laatua ja viihtyisyyttä on mah-
dollista kehittää nykyistä helpommin.

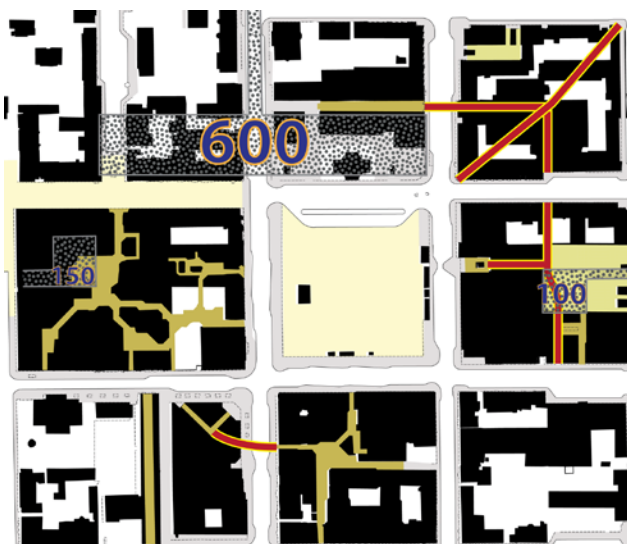
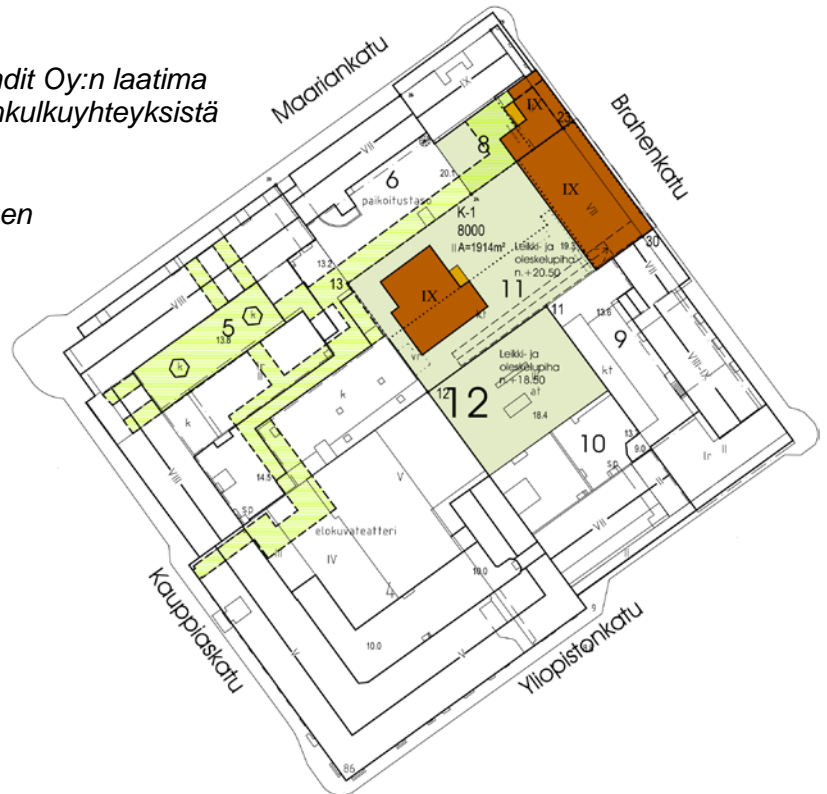
Kadun puolella ja laajemmassa kaupunkikuvassa muutokset nykytilaan eivät ole kovin
merkittäviä. Umpikorttelimainen rakenne säilyy jatkossakin, eikä sisäpihalle nouseva
asuinrakennus käytännössä näy korttelin ulkopuolelle.

Kaavaehdotus mahdollistaa myös koko korttelin laajemman ja kokonaisvaltaisemman ke-
hittämisen kauppakeskusmaiseen suuntaan, mikä ei nykyisellään ole mahdollista.

*Ohessa Schauman Arkkitehdit Oy:n laatima
tutkielma mahdollisista jalankulkuyhteyksistä
korttelin 6-12 sisällä.*

11.12.2012

*(ei nykyisen kaavaehdotuksen
mukainen)*



*Ympäristötoimialan kaavoitusyksikössä laadittu
analyysi Kauppatoria ympäröivien keskustakort-
telien jalankulkuyhteyksistä ja niiden kehittämis-
tarpeista. Kortteli 6-12 oikeassa yläkulmassa,
Kauppatori keskellä.*

- jalkakäytävät
- torit, aukiot ja kävelykadut
- kattamattomat avoimet sisäpihat
- korttelien sisäiset kauppakadut
- tarpeelliset puuttuvat yhteydet

4.5.3 Mieli-piteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), päivitetty 7.6.2013

Mielipide: As. Oy Tuurinkulman edustaja

Puhelinkeskustelussa taloyhtiön edustaja toivoi kaavaehdotukseen merkityn rakennuksen ylimmän kohdan korkeusaseman (+46,0) tarkistamista siten, että As. Oy Tuurinkulman nykyiseen ullakkokerrokseen voitaisiin rakentaa asuntoja.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa IX-kerroksisille rakennusmassoille esitetty vesikaton ylin korkeusasema (+46,0) on johdettu olevan Tirrosenkulman asuinrakennuksen korkeudesta (pohjakartan tarkistuksen yhteydessä mitattu olevan +45,835). Ehdotuksen lähtökohtana on poikkeuslupavaiheessa sovittu periaate, jonka mukaan kyseinen Tirrosenkulman rakennus määrittelee kaiken uuden rakentamisen maksimikorkeuden.

Jotta asuntojen rakentaminen nykyiseen ullakkokerrokseen olisi mahdollista, tulisi ylintä sallittua korkeusasemaa nostaa ainakin Tirrosenkulman rakennuksen osalta. Lisäksi sallittu kerrosluku tulisi muuttaa X:ksi ja tontin rakennusoikeutta lisätä. Näillä muutoksilla olisi varsin merkittäviä suoria kaupunkikuvallisia vaikutuksia, minkä lisäksi ne tuottaisivat lisää pysäköintitarvetta.

As. Oy Tirrosenkulmalle osoitetaan kaavamuu-tosehdotuksessa 29 % lisäystä nykyiseen rakennusoikeuteen, minkä seurauksena tontin VI-12-8 kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 4700 kem² ja tonttitehokkuudeksi $e = 6,4$. Kaavoittajan näkemyksen mukaan suurempi lisäys ei ole perusteltu.

Mielipide: Maariankatu 8:n asukas 31.7.2013

Mielipiteen jättäjä pitää kaava-alueen rajausta (¼ kortteli) liian pienenä. Hänestä kaavamuu-tos pitäisi laatia koko korttelin laajuisena, eikä sisäpihalle tulisi sallia korkeaa rakentamista.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen laatiminen kerralla koko korttelin VI-12 laajuisena olisi tavoitteellinen lähtökohta. Näin laaja kaavoitusprosessi muodostuisi kuitenkin pitkäksi, raskaaksi ja vaikeasti ennakoitavaksi.

Nyt valittu alue perustuu yksityisen tahon kiinnostuksesta kumpuavaan anomukseen ja aluetta on laajennettu valmistelun edetessä. Nyt se kattaa neljänneskorttelin, mikä on alkuperäisen Engelin laatiman Turun keskusta-alueen ruutukaavan ”perusyksikkö”, aikoinaan yksi tontti. Kaupunkirakenteellisesti ja -historiallisesti alue on riittävän iso mielekkään ratkaisun löytämiseksi.

Suunnittelun aikana on luonnollisesti tarkasteltu koko korttelia ja ydinkeskusta- aluetta laajemminkin (ks. selostuksen kohta 4.4). Tavoitteena on ollut löytää sellainen ratkaisu, mikä mahdollistaa jatkossa sekä naapurikiinteistöjen että koko korttelin VI-12 kokonaisvaltaisen kehittämisen.

Korkea asuinrakentaminen sisäpihalle on toki perinteisestä Turun keskustan umpikorttelimallista poikkeava ratkaisu, mutta tässä tapauksessa sen vaikutus korttelin väljyyteen, naapureitten näkymiin tai varjostuksiin on tutkituista ratkaisuvaihtoehdoista vähäisin.

Tontin 6-12-11, jolle pistetalo sijoittuu, kokonaisrakennusoikeus ei muutu nykyisestä. Uuden rakennuksen tieltä poistuu nykyinen, neljä kerrosta korkea hallimainen siipirakennus, mikä väljentää sisäpihaa huomattavasti synnyttämällä yhtenäistä, istutettavaa piha-aluetta. Asuinrakennuksen sijoittaminen ehdotuksen mukaisesti on myös koko korttelia ajatellen häiriöttömin vaihtoehto, koska sen varjostava vaikutus jää vähäisimmäksi, eikä käytännössä ulotu ollenkaan kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Lausuntopyynnöt 2.8. - 16.9.2013

25.7.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus selostuksineen oli lausuntokierroksella 2.8. – 16.9.2013. Lausuntoa pyydettiin seuraavilta tahoilta:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
 Turku Energia Oy/ Sähköverkot
 Turun Seudun Kaukolämpö Oy
 Kiinteistöliikelaitos
 Vesiliikelaitos
 Ympäristötoimiala / rakennusvalvonta
 Ympäristötoimiala / ympäristönsuojelu
 Ympäristötoimiala / suunnittelu
 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat

Turun Seudun Kaukolämpö Oy ja Ympäristötoimialan suunnittelu eivät jättäneet lausuntoa. Vesiliikelaitoksella ja Kiinteistöliikelaitoksella ei ollut huomautettavaa koskien ehdotuksen sisältöä. Ympäristönsuojelun lausunto ei myöskään edellytä toimenpiteitä.

Lausunto: Turku Energia Sähköverkot Oy
 14.8.2013

Turku Energia pitää ongelmallisena katualueille sallittua rakentamista (ulokkeet ja maanalainen pysäköinti) kunnallistekniikan sijoittamisen kannalta ja ehdottaa tarvittaessa ajoradalta erikseen merkittyä tilaa kaapeleita varten.

Vastine:

Kaava-alueella on jo nykyisellään rakennettuja ulokkeita, joista huolimatta kunnallistekniikka on saatu alueelle sijoitettua. Muutosehdotuksessa ulokkeille osoitetut alueet pysyvät pitkälti olemassa olevien kaltaisina lukuun ottamatta Maariankatu 6:n tonttia, jolle sallitaan myös ulokkeiden rakentaminen. Suurin muutos olemassa olevaan tilanteeseen nähden on 1.1.2007 rakennusjärjestyksestä tuleva vaatimus 3 metrin vapaasta korkeudesta ulokkeiden alla jalkakäytävän päällä. Tältä osin kunnallistekniikan toteuttamisen edellytykset paranevat nykytilanteeseen nähden.

Kaavoittaja ei pidä tarpeellisena, eikä normaalina käytäntönä, erillisen tilan varaamista ajoradalta (johtorasite) katualueilla.

Kaavaehdotukseen on lausunnon johdosta lisätty seuraava yleinen määräys:

”Katualueille ja niiden alle rakennettaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä kunnallistekniikan sijoittamis- ja huoltomahdollisuuksiin. Rakenteiden kantavuudessa on huomioitava mahdollinen raitiotielinja.”

Lausunto: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
13.9.2013

ELY-keskus katsoo, että asemakaavoituksessa tulee vielä selvittää Brahenkadun maanalaisen käytön vaikutukset keskustan liikennejärjestelmän kehittämiseen. Lisäksi ELY-keskus tuo ilmi tarpeen laatia Turun keskustalle maanalainen asemakaava.

Vastine:

Ehdotuksessa on pyritty selkeyttämään liikennejärjestelyjä erityisesti pysäköinnin suhteen sallimalla ajoyhteydet tonttien ja korttelien rajojen yli sekä edesauttamalla laajempien yhteisjärjestelyjen rakentamismahdollisuuksia. Korttelialueelle edellytetään varausta julkiselle jalankulkijoiden kulkuyhteydelle maanalaiseen pysäköintilaitokseen (mahdollinen Louhen laajennus). Lisäksi sallitaan Brahenkadun alittava kevyen liikenteen yhteys, mikä voisi mahdollistaa mm. maanalaisten tilojen kytkemisen Puutorin parkkiluolaan.

Suuri osa ehdotuksessa osoitetusta maanalaisesta rakentamisesta kohdistuu jo rakennettuihin tai louhittuihin tiloihin, eikä näin ollen muuta ratkaisevasti olevaa tilannetta. Lisäksi yksittäisen asemakaavan mahdollisuudet ratkaista laajemmin keskustan maanalaisen rakentamisen periaatteita ovat rajalliset. Ehdotetulla kaavamutoksella ei estetä kallion sisään mahdollisesti myöhemmin toteutettavia ajoyhteyksiä.

Kaavoittajan näkemyksen mukaan ehdotuksella ei ole vaikutusta mahdollisen raitiotien sijoittamiseen, mutta kaavakarttaan on kuitenkin lisätty edellisessä vastineessa siteerattu yleinen määräys.

Lausunto: Varsinais-Suomen Pelastuslaitos
16.9.2013

Pelastuslaitos ilmaisee huolensa pelastuslaitoksen toimintamahdollisuuksista kaavamuu-
tosalueella sekä henkilö- ja paloturvallisuudesta, erityisesti poistumisteiden osalta. Lisäksi muistutetaan tonttien rajoille rakentamatta jätettävien palomuurien vaatimista korvaavista järjestelyistä. Sisäpihalle johtavien kulkuaukkojen mitoituksessa pyydetään huomioimaan pelastusajoneuvot.

Vastine:

Pelastuslaitoksen toimintaedellytykset suunnittelualueella ovat nykyisellään puutteelliset ennen kaikkea korttelin sisäpihan osalta, jonne ei ole mahdollista järjestää pelastustietä. Kaavamuu-
tosehdotuksella tilannetta pyritään parantamaan sallimalla laajemmat yhteisjärjestelyt eri tonttien kesken ja selkeyttämällä korttelin sisäosien rakennetta. Nykymääräysten mukaisen pelastustien järjestäminen olisi kaavan täydennysrakennusluonne huomioiden kohtuutonta. Suurimmat esteet ovat tavoitteena oleva katutason kauppakeskusmainen katettu ympäristö, olevien ja mahdollisesti ainakin osittain säilyvien maanalaisten rakenteiden kantavuus sekä rakennuskannan (niin olevan kuin uudenkin) tiivis umpikorttelirakenne.

Näistä syistä, ja pelastuslaitoksen kanssa käytyjen tarkentavien neuvottelujen pohjalta, ehdotuksessa on etsitty vaihtoehtoisia keinoja palo- ja henkilöturvallisuuden varmistamiseksi. Rakennusalat ja niissä olevat kulkuaukot on sijoitettu siten, että koko suunnittelu-
alueelta voi vaihtoehtoisesti poistua joko Brahen- tai Maariankadulle. Lisäksi on sallittu kulku tontin rajojen yli muualle kortteliin. Kaavaehdotuksella tavoiteltu, koko korttelin laajuinen julkinen jalankulkuympäristö lisäisi vaihtoehtoisten poistumisreittien määrää ja parantaisi korttelin sisäosien saavutettavuutta.

Kaavakartassa on esitetty seuraavat pelastusjärjestelyihin liittyvät yleiset määräykset:

"Palomuurin rakentamatta jättäminen sallitaan tonttien rajalle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin."

"Mikäli asuntojen poistumisturvallisuus vaatii erityisjärjestelyjä, niille tulee saada pelastuslaitoksen hyväksyntä. Sisäpihan rakennusten osalta on turvattava riittävä sammutusveden saanti. Ratkaisu on esitettävä rakennusluvan yhteydessä."

"Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä korttelikohtainen aluekartta pelastusjärjestelyistä."

"IX-kerroksisissa rakennuksissa palomääräysten edellyttämää toista porrashuonetta ei lasketa kerrosalaan."

Lausunto: Ympäristötoimiala, rakennusvalvonta
26.9.2013

Rakennusvalvonta huomauttaa seuraavasti:

1. Korttelin keskelle tulevan asuinrakennuksen poistumisturvallisuutta tulee varmistaa kaavamääräyksellä.
2. Viherkattomääräystä tulee tarkentaa.
3. Julkisivu-ulokkeiden määrää tulee tarkentaa kaavamääräyksellä.

Vastine:

Poistumisturvallisuuden varmistamisesta on neuvoteltu pelastusviranomaisten kanssa ja kaavaehdotuksessa on useita asiaa koskevia määräyksiä, jotka on esitetty edellisen vastineen yhteydessä.

Viherkattomääräystä on tarkennettu edellyttämällä kasvukerroksen paksuudeksi vähintään 150 mm.

Julkisivu-ulokkeita koskevaa merkintää on täsmennetty seuraavalla lisäyksellä:

"Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta. Ulokkeen on oltava matalampi kuin sen rakennuksen päämassan, johon se liittyy. Vapaan korkeuden ulokkeen alla on oltava jalkakäytävän osalla vähintään 3,0 metriä ja ajoradan osalla vähintään 4,6 metriä."

Kaavoittajan näkemyksen mukaan tarkempi rajaaminen on tarpeetonta. Alueella on nykyisellään monenlaisia ulokeratkaisuja: Brahe-centerin osalta uloke on lähes koko julkisivun korkuinen ja käytännössä muodostaa Brahenkadun puoleisen pääjulkisivun, Tirrosenkulmassa ulokkeen muodostaa toinen kerros koko alaltaan siten, että Brahenkadun puolella se tukeutuu katualueella oleville pilareille Maariankadun puolen ollessa "leijuva" ja Maariankatu 6:ssa ei ole ulokkeita ollenkaan. Monenlaiset ratkaisut ovat siis mahdollisia, eikä niille ole selviä kaupunkikuvallisia tai muita syitä, jotka tulisi huomioida asema-kaavassa.

Asemakaavaehdotus, nähtävillä 18.11.-17.12.2013**Muistutus: As. Oy Turun Brahenkatu 10**

3.12.2013

Muistuttaja vastustaa asemakaavamuutosta piha-alueensa ja huoneistojensa valoisuuden vähenemisen vuoksi. Lisäksi muistuttaja on huolissaan purku- ja rakennusvaiheen aiheuttamista haitoista ja esittää asemakaavamuutoksen toteuttamista koko korttelin laajuisena.

Vastine:

Brahenkadun varteen osoitettu uusi rakennus on käytännössä nykyisen laajuinen, joten tältä osin piha-alueen ja huoneistojen valaistusolosuhteet eivät muutu. Sisäpihalle esitetty uusi pistetalo varjostaisi osittain Brahenkatu 10:tä iltapäivisin, arviolta noin kello 16:sta eteenpäin.

Valoisuuden mahdollinen väheneminen riippuu kuitenkin muistakin tekijöistä kuin suorasta auringonpaisteesta. Vaikutus vaihtelisi huomattavastikin vuodenajasta (eli auringon korkeudesta) ja säästä riippuen. Lisäksi vaikutus olisi eriasteinen Brahenkatu 10:n kiinteistön eri osissa. Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että varjostushaitta olisi mahdollisimman pieni (ks. selostuksen kohta 4.5.2).

Purku- ja rakennustyöt luonnollisesti tuottavat väliaikaista haittaa lähiympäristölle.

Asemakaavamuutoksen laatiminen kerralla koko korttelin VI-12 laajuisena olisi tavoitteellinen lähtökohta. Näin laaja kaavoitusprosessi muodostuisi kuitenkin pitkäksi, raskaaksi ja vaikeasti ennakoitavaksi.

Nyt valittu alue perustuu yksityisen tahon kiinnostuksesta kumpuavaan anomukseen ja aluetta on laajennettu valmistelun edetessä. Nyt se kattaa neljänneskorttelin, mikä on alkuperäisen Engelin laatiman Turun keskusta-alueen ruutukaavan ”perusyksikkö”, aikoinaan yksi tontti. Kaupunkirakenteellisesti ja -historiallisesti alue on riittävän iso mielekkään ratkaisun löytämiseksi.

Suunnittelun aikana on luonnollisesti tarkasteltu koko korttelia ja ydinkeskusta-aluetta laajemminkin (ks. selostuksen kohta 4.4). Tavoitteena on ollut löytää sellainen ratkaisu, mikä mahdollistaa jatkossa sekä naapurikiinteistöjen että koko korttelin VI-12 kokonaisvaltaisen kehittämisen. Halutessaan korttelin muut kiinteistöt voivat hakea kaavamuutosta omille alueilleen.

ELY-keskuksen lausunnon (13.9.2013) mukaan ”on suunnittelussa hyvin huomioitu laajemmin korttelin kehittämistä ja mm. sisäisiä kulkuyhteyksiä koskevat tavoitteet”.

Muistutus: As. Oy Kauppiaskatu 13

17.12.2013

Muistutuksen jättäjä pitää asemakaava-aluetta liian pienenä ja katsoo, että kaavamuutos tulisi laatia kerralla koko korttelin laajuisena, jotta kaavamuutoksen tavoitteiden toteutuminen varmistettaisiin. Lisäksi muistuttaja katsoo, että naapurikiinteistöille muodostuu kohtuutonta haittaa ja ettei kaavamuutoksen vaikutuksia muihin korttelin kiinteistöihin ole riittävästi selvitetty. Korttelin keskelle sijoitettua 9-kerroksista pistetaloa pidetään liian korkeana, naapurikiinteistöjen näkymiä sekä arvoa alentavana ja huoltoa sekä paloturvallisuutta heikentävänä. Lisäksi muistuttaja katsoo, ettei ehdotus paranna ympäristön viihtyisyyttä alueella.

Vastine:

Kaavamutoksen laajuuden ja naapureihin kohdistuvien vaikutusten osalta ks. edellinen vastine.

Tekniseen huoltoon ja paloturvallisuuteen liittyvistä yksityiskohdista on neuvoteltu ja pyydetty lausuntoja mm. rakennusvalvonnalta, pelastustoimelta, Turku Energialta ja vesilaitokselta. Lausuntojen tiivistelmät ja kaavoittajan vastineet niihin on esitetty tämän selostuksen kohdassa 4.5.3.

Viihtyisyyden suhteen tilanne nykyiseen nähden paranee oleellisesti. Kaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan sieltä nykyään tyystin puuttuvat oleskelupihat ja viheralueet. Liikenteen melu ja päästöt sisäpihalla vähenevät merkittävästi, mikäli Tirrosenkulman ja nykyisen Brahe-centerin väli rakennetaan ehdotuksen sallimalla tavalla umpeen. Maantasoa ja sisäpihan näkymiä nyt hallitsevat pysäköintialueet voidaan viedä maan alle.

Muistutus: joukko As. Oy Tirrosenkulman osakkeenomistajia

10.12.2013

Osa Tirrosenkulman osakkeenomistajista vastustaa asemakaavaehdotuksessa esitettyjä muutoksia olevaan korttelirakenteeseen. Heidän mielestään Brahe-centerin rakennusmassat tulisi säilyttää mittasuhteiltaan nykyisellään (kadun varren rakennusta ei tulisi korottaa tai leventää, eikä sisäpihalle rakentaa pistetaloa), Maariankatu 6:ta ei tulisi laajentaa pihan puolelle eikä Tirrosenkulman ja Brahe-centerin välistä aukkoa (nykyään 2-kerroksinen liikesiipi) pitäisi rakentaa umpeen naapurirakennusten korkuisena.

Muistuttajat ovat huolissaan asuntojen näkymistä, varjostumista ja mahdollisista ristiriidoista kaavaehdotuksessa esitetyn uudisosan ja nykyisen rakennuksen välillä. Lisäksi he pitävät kaavaehdotuksen paikoitusnormia liian väljänä.

Muistuttajat vaativat kaavaehdotuksen hylkäämistä Tirrosenkulman osalta.

Vastine:

Brahe-centerin osalta erilaisia massoitteluvaihtoehtoja on tutkittu monipuolisesti ennen asemakaavamutoksen hakua (tiivistelmä vaihtoehtoista selostuksen kohdassa 4.5). Laadittu asemakaavan muutosehdotus pohjautuu nykyiseen rakennusoikeuteen (8000 kem²), jota kaavamutoksen anoja ei halua lisätä. Kohdassa 4.5.2 selostetulla tavalla tämä massoitteluratkaisu (9-kerroksinen pistetalo) on todettu tarkoituksenmukaisimmaksi tälle rakennusoikeuden määrälle. On myös huomattava, että laajalla alueella (ja nimenomaan välittömästi Tirrosenkulman vieressä) rakentaminen mataloituu nykyiseen nähden, kun sisäpihan 4-kerroksinen siipi poistuu uuden, yhtenäisen piha-alueen tieltä.

Tirrosenkulman ja Maariankatu 6:n osalta rakennusoikeutta on osoitettu lisää huomattavastikin. Jo valmiiksi tiiviissä ydinkeskustarakenteessa tämä väistämättä johtaa merkittäviin muutoksiin nykytilanteeseen nähden. Nämä muutokset eivät kuitenkaan ole yksiselitteisen kielteisiä. Esimerkiksi Brahenkatunäkymien (mikäli Tirrosenkulman 2-kerroksinen osa korvataan 9-kerroksisella) peittyminen tarkoittaa toisaalta suojaisampaa sisäpihaa. Mikäli Tirrosenkulman ja Maariankatu 6:n alueille esitettyä lisärakennusoikeutta ei käytetä (kuten muistuttajat vaativat), ei myöskään käytännössä pystytä toteuttamaan kaavaehdotuksessa esitettyä maanalaista pysäköintiä tai tällä hetkellä puuttuvia oleskelupihoja näiden kiinteistöjen osalta. Tällöin ei myöskään ympäristön laatu kohene näiltä osin.

Kaavaehdotuksessa käytetty pysäköintinormi (1 autopaikka / 130 kem²) on muiden uudempien ydinkeskusta-alueen kaavojen mukainen. Kyseessä on kaavoittajan asettama vähimmäisvaatimus, jota enemmänkin autopaikkoja voi rakentaa. Autopaikkojen hallinta on kunkin taloyhtiön sisäinen asia, johon asemakaavoituksella ei voida vaikuttaa.

Vaikka kaavamuutos tässä esitetyssä muodossa hyväksyttäisiin, on laajennusosan rakentamiseen ryhtyminen tai rakentamatta jättäminen täysin taloyhtiön omassa vallassa. Asemakaava ei pakota rakentamiseen, vaan ainoastaan antaa mahdollisuuden siihen.

Edellä esitetyin perustein kaavoitusyksikkö katsoo, että muistutuksissa ei tuoda esiin sellaista perustetta, jonka vuoksi asemakaavan muutosehdotusta pitäisi muuttaa.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

29.10.2013 (§ 320) kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta käsitteli 25. heinäkuuta 2013 päivättyä ja 16.10.2013 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavan muutosehdotusta. Ehdotus jätettiin pöydälle.

12.11.2013 (§ 331) kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi pöydälle jätetyn ehdotuksen pienellä, kaavamääräyksiä koskevalla teknisellä muutoksella.

14.1.2014 (§ 12) kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditut vastineet.

Muutettu kaavaehdotus viedään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn helmikuussa 2015.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostaa kiinteän osan olevaa Turun ydinkeskustan ruutukaavarakennetta, jossa korkeampi ja tehokkaampi rakentaminen keskittyy umpikorttelien laidoille. Tästä periaatteesta poikkeava sisäpihalle sijoittuva, kadunvarsien rakennusmassojen korkuinen pistetalo tontilla 6-12-11 ("Brahe-center"). Tontilla 6-12-6 (Maariankatu 6) voidaan korottaa olemassa olevaa liikerakennusta ja/tai laajentaa sitä sisäpihan puolelle.

Maariankadun ja Brahenkadun julkisivuille voidaan rakentaa Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätyllä tavalla katualueelle ulottuvia ulokkeita, joihin voi sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista, ulokkeeseen liittyvän tontin tai tontinosan rakennusoikeuteen kuuluvaa rakennusala. Näiden ulokkeiden on oltava varsinaista rakennuksen päämassaa matalampia.

Maantasokerros on kauttaaltaan rakennettua; joko liiketiloja tai julkisia jalankulkualueita, sekä näihin ja muihinkin toimintoihin liittyviä teknisiä aputiloja. Pihat ja oleskelutilat sijoituvat viherkatoille maantasokerroksen päälle. Pysäköinti sijoittuu useaan tasoon maan alle. Maanalaiset pysäköintitilat voivat ulottua myös Brahenkadun alle.

Asuminen sijoittuu rakennusmassojen ylempiin kerroksiin liiketilojen päälle. Kaavassa ei oteta kantaa asumisen ja muiden toimintojen määrän suhteeseen, vaan tämä on maanomistajien ja rakennuttajien harkittavissa.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on 0,53 ha (5335 m²), josta 0,36 ha (68 %) on AL-1 -aluetta ja loput 0,17 ha (32 %) olevia katualueita. AL-1 -alueen kokonaisrakennusoikeus on 16650 k-m², mikä jakautuu oleville tonteille seuraavasti:

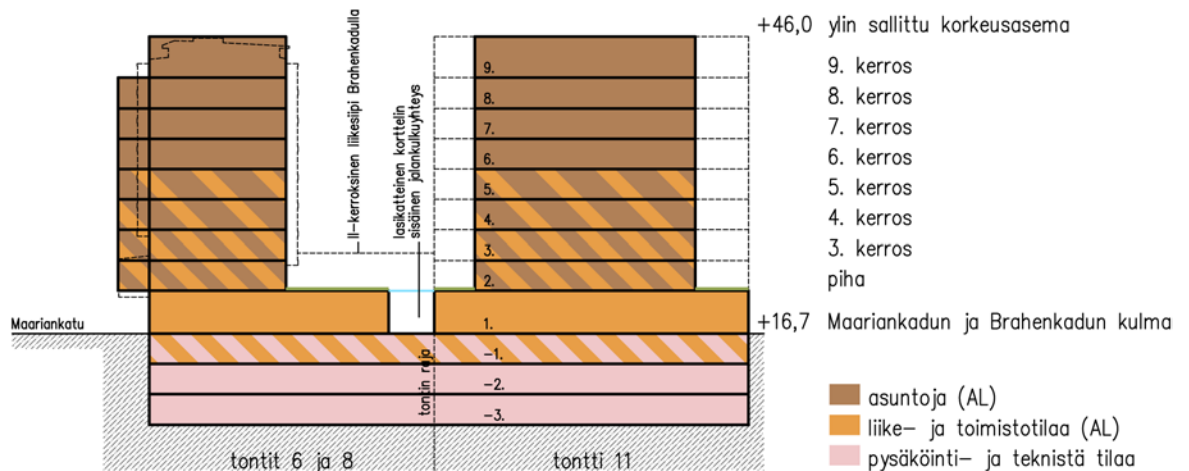
6-12-6 (<i>Oy Maariankatu 6</i>)	4500 k-m ²	lisäystä 1518 k-m ² (50 %)
6-12-8 (<i>As Oy Tirrosenkulma</i>)	4150 k-m ²	lisäystä 500 k-m ² (13 %)
6-12-11 (<i>Brahe-center</i>)	8000 k-m ²	ei lisäystä

Kerrosalat perustuvat voimassaoleviin asemakaavoihin, viitesuunnitelmiin sekä myönnettyjen rakennuslupien mukaisiin vähäisiin ylityksiin. Rakennusoikeuksien lisääminen on linjassa maakuntakaavan keskusta-alueen tiivistämistä koskevien tavoitteiden kanssa ja toimii taloudellisena houkuttimena maanomistajille kaavanmukaisen kaupunkirakenteen toteuttamiseksi.

Alustavien viitesuunnitelmien mukaan asemakaavan muutos mahdollistaisi noin 130 uuden asunnon rakentamisen, mikä nostaisi asukasmäärää selvästi nykyisestä noin 70:stä.

Työpaikkojen määrä saattaa vähetä nykyisestä asumisen suhteellisen osuuden kasvaessa ja teollisuuteen liittyvät työpaikat (vaatetehdas) korvautuvat keskustahakuisilla toimisto- ja liiketyöpaikoilla.

5.1.2 Periaate



(mittakaava 1:750)

Periaateleikkaus Brahenkadun suuntaisesti kaava-alueen rakenteesta, korkeusasemista ja toimintojen sijoittumisesta. Katkoviivalla olemassa oleva Tirrosenkulman rakennus sekä Brahe-centerin (tontti 11) kadunvarteen tuleva rakennus.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelin osan uudistaminen ja pysäköinnin siirtyminen maan alle tukevat ydinkeskustan tiivistymistä. Samalla edistetään palvelujen ja työpaikkojen toimintaedellytyksiä ja sijoittumista siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa. Keskustan tiivistyminen parantaa myös joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä.

Kaava mahdollistaa koko korttelin 6-12 laajemman kehittämisen osana elävää ydinkeskustaa.

Asemakaavamuutos edistää kaikkia kohdassa 4.4 lueteltuja tavoitteita niin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman (AMO), ylempien kaavatasojen kuin osallistenkin suhteen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaikki korttelialueet (0,36 ha) ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Suurin sallittu kerrosluku kadunvarsien rakennusten sekä sisäpihan pistetalon osalta on IX ja näiden rakennusten vesikaton suurin sallittu korkeusasema on +46,0 nykyisen Tirrosenkulman asuinkerrostalon mukaan. Pistetaloa lukuun ottamatta korttelin sisäpihan kerroslukuna on I. Tirrosenkulman ja Brahe-centerin välisen liikesiiven kerroskorkeus on nykyisen kaavan mukaisesti II.

Pihat sekä leikki- ja oleskelupaikat istutuksineen sijoittuvat sisäpihalle I kerroksen päälle kansirakenteelle. Tästä pinta-alasta on tontin 11 osalta vähintään 2/3 toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena, jonka kasvukerroksen paksuus on vähintään 150 mm. Myös IX-kerroksiset osat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytyalueina.

Auto- ja polkupyöräpaikat on osoitettu maan alle. Pysäköintitasoja voi olla kolme tasoa päällekkäin. Maantasoon on osoitettu yleiselle jalankululle varattuja alueen osia, joilla tontille ajo (mukaan lukien huoltoajo) on sallittu. Nämä saa kattaa pääosiltaan läpinäkyvällä valokatolla suurimman sallitun kerrosalamäärän ylittäen ja niille saa sijoittaa maanalaisten tilojen tarvitsemia teknisiä laitteita, ilmastointihormeja ja vastaavia. Jalankulkuyhteyksien on oltava esteettömiä. Korttelialueella on sallittava yhteisjärjestelyt piha-alueiden, jalankulku- ja ajoyhteyksien, vss-tilojen, autopaikkojen, jätehuollon sekä teknisten tilojen rakentamiseksi. Lisäksi korttelialueelle on osoitettava varaus maantasokerrokseen sijoitettavalle, esteettömälle julkiselle jalankulkijoiden kulkuyhteydelle maanalaiseen pysäköintilaitokseen (esim. mahdollinen Louhen laajennus), sekä tähän liittyville teknisille laitteille. Varaus on huomioitava rakennus-, rakenne- ja talotekniikkasuunnittelussa.

Massoittelun perusteena on olevan keskustan ruutukaava-alueelle tyypillisen umpikorttelirakenteen jatkaminen ja vahvistaminen.

Lisäksi kaavamääräyksin on pyritty mahdollistamaan ja tukemaan koko korttelin 6-12 kokonaisvaltaista kehittämistä. Tavoitteena on luoda edellytykset korttelin laajuisen, kaupakeskusmaisen julkisen jalankulkuympäristön syntymiseen. Erityisesti on tutkittu mahdollisuutta luoda Kauppatorin ja Puutorin välinen, mahdollisimman hyvin korttelin eri osia ja olevia sisäpihoja yhdistävä jalankulkureitistö.

5.3.2 Muut alueet

Loppu-osa kaava-alueesta (0,17 ha) on olevaa katualuetta (osia Maarian- ja Brahenkaduista). Näille alueille rajautuviin AL-1 -korttelin julkisivuihin saa rakentaa katualueen päälle ulottuvia ulokkeita. Brahenkadun osalle saa rakentaa myös maanalaisia pysäköintitiloja sekä kadunalaisen kevyen liikenteen yhteyden ns. Osuuspankin kiinteistöön, josta on vastaava yhteys Puutorin parkkihalliin.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Ehdotus tiivistää olevaa keskustarakennetta ja sitä kautta vahvistaa ydinkeskustan asemaa Turun kaupunkiseudulla. Olevat huonokuntoiset ja epätarkoituksenmukaiset rakennukset Brahe-centerin tontilla korvataan uusilla ja ajanmukaisilla, mikä tuo myös uuden ajallisen kerrostuman kaupunkikuvaan. Asumisen määrä ja laatu lisääntyy. Palvelujen määrä suunnittelualueella pysynnee nykyisenkaltaisena, mutta toimintaedellytykset paranevat pysäköinti- ja kulkuyhteyksien kehittämisen sekä ajanmukaisempien toimitilojen myötä.

Vaikutukset laajempaan keskusta-alueen palvelurakenteeseen tai kunnallispalveluihin lienevät vähäisiä, joskin positiivisia.

Liikennejärjestelyihin ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia, sillä liikenneverkko pysyy nykyisen ruutukaavarakenteen mukaisena. Liittymäjärjestelyt tehostuvat ja selkeytyvät, mikä jossain määrin parantaneekin liikenneturvallisuutta ja ajoneuvoliikenteen sujuvuutta. Kuljetusten ja huoltoliikenteen järjestelyt helpottunevat hieman. Uutta pysäköintitilaa osoitetaan niin henkilöautoille kuin polkupyörillekin ja se sijoittuneen suurelta osin maan alle.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien julkisten jalankulkuyhteyksien muodostumisen korttelin sisään. Nämä voivat puolestaan liittyä naapurikorttelien vastaaviin reitistöihin ja sitä kautta parantaa kevyen liikenteen järjestelymahdollisuuksia koko ydinkeskustan osalta.

Virkistykseen suhteen kaava-alueen asukkaiden – niin nykyisten kuin uusienkin – tilanne paranee, kun alueelle saadaan sieltä nyt puuttuvat viherpihat. Näillä on positiivista merkitystä myös muun korttelin kannalta kohenevien näkymien myötä, sillä kyseessä ovat koko korttelin 6-12 ensimmäiset ja toistaiseksi ainoat viheraiheet.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Teknisen huollon järjestäminen helpottuu kaavamuutoksen sallimien yhteisjärjestelyjen myötä. Nykyisten järjestelmien kuormitus saattaa hieman kasvaa lisääntyneen rakennus-oikeuden ja asukasmäärän myötä, mutta ei merkittävästi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska kaavamuutos on osa tiiviisti rakennettua ydinkeskustaa, ei sillä voida katsoa käytännössä olevan juurikaan vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön laajemmassa mitakaavassa. Paikallista merkitystä sen sijaan on uudella massoittelulla ja viherkatoilla. Näiden myötä korttelin pienilmasto ja hulevesien (ekologinen) hallinta paranee. Viherkattojen myötä alueelle saadaan myös sieltä nykyisin tyystin puuttuva luontoelementti, minkä voidaan katsoa lisäävän luonnon monimuotoisuutta ydinkeskustan osalta.

Viherkatoilla on keskeinen merkitys hulevesien hallinnassa. Nykyisellään koko korttelissa ei ole lainkaan sadevettä läpäiseviä tai sitovia pintoja, jollaiset ovat hyvin harvassa myös muualla ympäröivässä ydinkeskustassa. Näin ollen vähäinenkin määrä uutta hulevesiä pidättelevää pintaa parantaa tilannetta selvästi nykyiseen nähden. Tämä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaista: *”asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin”*.

Hulevesien imeytymisen ja hulevesipiikkien tasaamisen lisäksi viherkatoilla on muitakin etuja: kattopinnan pidentynyt käyttöikä, rakennusten energiansäästö paremman eristävyyden ja viilentävän vaikutuksen ansiosta, ilmanlaadun parantuminen ja äänieristävyys, esteettiset hyödyt, viherympäristön luomat terveyshyödyt ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden edistäminen. Etujen arvioidaan myös kasvavan tulevaisuudessa keskilämpötilan noustessa ja sadepiikkien voimistuessa.

5.4.3 Talouteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Täydennysrakentaminen olemassa olevien katu- ja yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita on taloudellista, koska jo tehtyjen investointien hyötysuhdetta saadaan tehostettua kohtuullisen pienin toimenpitein ja kustannuksin.

Vaikutukset kunnan talouteen ovat positiivisia, joskin verraten vähäisiä. Uusia työpaikkoja syntyy jonkin verran, mutta toisaalta vanhoja siirtyy pois, ennen kaikkea teolliset työpaikat. Uusia asuntoja ja niiden kautta veronmaksajia sen sijaan tulee merkittävästi lisää nykytilanteeseen nähden. Koko keskustan vetovoimaisuus ja kilpailukykyisyys kohenee.

Merkittäviä julkisia investointeja ei synny, koska muutokset tapahtuvat olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, eikä uutta infrastruktuuria tarvita. Kaavamuutosalueen pienehkön koon johdosta myöskään julkisten palvelujen tarve ei kasva oleellisesti.

5.4.4 Terveellisyyteen, turvallisuuteen ja sosiaalisiin oloihin

Keskitetyn ja rakenteellisen pysäköintiratkaisun johdosta liikenneturvallisuus paranee. Ajoneuvo- ja kevyt liikenne saadaan nykyistä paremmin erotettua toisistaan. Ajoneuvoliittymien määrää katualueilta voidaan vähentää. Ihmisten elinolot ja ympäristön puhtaus kohenevat, kun vapautuvaa piha-aluetta voidaan ottaa oleskelu- ja virkistyskäyttöön ajoneuvoliikenteen siirtyessä maan alle.

Asukasmäärä lisääntyy selvästi uuden rakennusoikeuden ja ajanmukaisemman käyttötarkoituksen myötä. Erityisesti lapsiperheiden ja vanhusväestön toimintaedellytykset paranevat nykyaikaisten esteettömyysratkaisujen ja oleskelualueiden myötä. Tämä voi johtaa asukkaiden ikärakenteen muutoksiin. Lisääntyvä asukasmäärä johtanee myös parempaan sosiaaliseen kontrolliin ja sitä kautta lisääntyneeseen turvallisuuden tunteeseen alueella.

Sosiaaliset olot paranevat laajempien, yhtenäisempien ja korkeatasoisempien julkisten ja puolijulkisten tilojen myötä. Näitä tiloja ovat sekä asukkaiden uudet ulko-oleskelu- ja piha-tilat että katetut, luonteeltaan julkisemmat jalankulkuyhteydet niihin mahdollisesti liittyvine palveluineen.

Yhtenäiset, tontin rajat ylittävät maanalaiset pysäköintitilat sekä korttelin sisäpihalle sijoitettava pistetalo muodostavat paloturvallisuusriskin. Tämän riskin hallinta riippuu lähinnä teknisistä ja rakenteellisista, rakennuslupa- ja toteutusvaiheeseen kuuluvista ratkaisuista. Kaavalla määräyksineen on pyritty varmistamaan toimivat pelastautumisreitit.

Rakentamisen edellyttämät purku- ja kaivuutyöt, kuljetukset sekä varsinainen rakentamisvaihe tuottavat alueella jonkin verran väliaikaista ylimääräistä häiriötä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin häiriötekijä kaava-alueella on sitä ympäröivien keskustakatuja liikenteen aiheuttama melu ja päästöt. Asemakaavassa näitä häiriöitä torjutaan umpikorttelirakenteella, jossa kadun varsille sijoittuvat korkeammat rakennusmassat suojaavat sisäpihaa. Piha-tilat, ulkotilat ja suurin osa uusista asunnoista sijoittuvat sisäpihan puolelle. Kadun varren julkisivuilla ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemuutoksen vastaan tulee olla desibeleinä (dBA) vähintään 36.

Viherkatot istutuksineen sitovat myös jonkin verran ympäröivän liikenteen ilmaan nostamaan pölyä ja muita pienhiukkasia.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartassa käytetyt määräykset kohdistuvat uudisrakentamiseen ja kaava-alueelle haettaviin uusiin rakennuslupiin.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutos ei synnytä uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan hyväksyminen ei ole rakentamispäätös, vaan sekä maan päällä että maan alla tehtävä rakentaminen vaatii asianmukaiset suunnitelmat (katu-, yleisten alueiden- tai rakennussuunnitelma) ja sopimukset. Näissä suunnitelmissa on kiinnitettävä erityistä huomiota varsinkin sisäpihan rakentamisen osalta palo-, henkilö- ja poistumisturvallisuuden sekä katualueiden osalta kunnallistekniikan verkostojen huomioimiseen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavoituksen yhteydessä kaupungin ja kiinteistön (006) VI-12-6 välille laaditaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteisiin aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

Kaavassa kiinteistölle (006) VI-12-8 (Tirroksenkulma) osoitettu 500 kem² lisärakennusoikeus perustuu yhtiölle aiemmin myönnettyihin rakennuslupiin. Kiinteistöliikelaitos on neuvotteluissa todennut, ettei Tirroksenkulman kanssa laadita maankäyttösopimusta.

Varsinaiset rakentamistoimet kaava-alueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Katualueilla mahdollisesti tarvittavat muutostyöt voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun niiden katusuunnitelmat on laadittu ja hyväksytyt.

Turussa 25. päivänä heinäkuuta 2013
Muutettu 16.10.2013 (lausunnot)
Muutettu 12.11.2013 (KSYLK § 331)
Selostusta tarkistettu 7.1.2014
Muutettu 12.2.2015 (neuvottelut)

Toimialajohtaja Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen