

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 6. päivänä maaliskuuta 2009 päivättyä ja 24.11.2009 muut. (lausunnot), 15.12.2009 muutettu (YKL § 663) ja 6.3.2010 muutettu (muistutus) asemakaavakarttaa. **"Partiokeskus" (4/2001)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus: 4/2001

Diarionumero: 5654-2000



ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	19	19
Tontit:	8-11	8-11

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	19 (osa)	19 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: VI-19.-14 ja 15.

Laatija: Turun kaupunki/Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto
Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Turun keskustassa Ratapihankadun, Brahenkadun ja Läntisen Pitkätkadun rajaamassa korttelissa, linja-autoaseman vieressä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Partiokeskus”

Asemakaavan tarkoitus on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tehostaa ja selkeyttää alueen maankäyttöä. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin ja joukkoliikenteeseen eli on kaavataloudellisesti edullista ja kestävä kehityksen mukaista. Tonttiliittymiin toivottiin myös tontin omistajien taholta parannuksia.

Alue on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1) kuitenkin siten, ettei Ratapihankadun, Brahenkadun ja Läntisen Pitkätkadun puoleisiin rakennusten alimpiin maanpäällisiin kerroksiin saa sijoittaa asuntoja.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 6.3.2009, muut. 24.11.2009 (lausunnot), muut. 15.12.2009 (YKL § 663), muut. 6.3.2010 (muistutus)
2. Tilastolomake 6.3.2009, muut. 24.11.2009 (lausunnot), muut. 15.12.2009 (YKL § 663), muut. 6.3.2010 (muistutus)
3. Muistio viranomaisneuvottelusta 31.8.2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.7.2001.
- Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuosina 2001–2006 ja 2009.
- Aloituskokous viranomaisille on pidetty 19.4.2001.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 29.10.2002 § 797 uudelleen valmisteluun asemakaavatoimiston 12.9.2002 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen.
- Kaava-alueen maanomistajien kanssa on käyty luonnossuunnittelutyön edetessä useita keskusteluja vuosina 2001–2003 sekä uudestaan talvella 2005–2006 ja keväällä 2009.
- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi uuden 15.8.2006 päivätyn luonnoksen kokouksessaan 10.10.2006 § 662 siten muutettuna, että tontille 10 esitetyn uudisrakennuksen kerrosluvuksi määritellään IV + u $\frac{3}{4}$ ja samalla tontilla sr2 merkinnällä suojellun rakennuksen osalta kaavaan lisätään määräys: rakennusta ei kuitenkaan saa purkaa.
- Asemakaavaehdotuksesta 6.3.2009 on pyydetty lausunnot toukokuussa 2009 Turun Museokeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelu-, rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Ratahallintokeskukselta.
- Viranomaisneuvottelu VR:n ratapiha-alueen turvallisuudesta 31.8.2009.

- Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi lausuntojen perusteella 24.11.2009 muutetun ehdotuksen 15.12.2009 § 663 siten muutettuna, että tontin 14 osalta poistettiin sr-1 merkintä, räystäskorkeus nostettiin 19,0:sta 19,5 metriin, ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemamääräystä (+27.5) täsmennettiin siten, ettei määräys koske iv-laitteita.
- Asemakaavamuutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 11.1.-9.2.2010, jona aikana siitä on jätetty kaksi muistutusta, ja yksi myöhässä. Koy Turun Läntinenkatu 11 muistutuksen johdosta asemakaavaa on muutettu 6.3.2010.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutosehdotuksessa tontin 14 (Ratapihankatu 14) A. Thomanlerin v. 1914 suunnittelema kivitilo ehdotetaan suojeltavaksi. Lisäksi ko. tontille ehdotetaan 1300 k-m² lisärakennusta.
(15.12.2009 YKL § 663 poisti suojelun)

Partiokeskuksen tontin 15 (Läntinen Pitkäkatu 13) Tapani-laattarakennus ehdotetaan suojeltavaksi ja III-kerroksisen olemassa olevan rakennuksen nykytilanne, eli myös ullakon käyttöönotto sallitaan.

Tonteille 8 ja 9 (Ratapihankatu 12 ja Läntinen Pitkäkatu 11) ehdotetaan III-V-kerroksisia uudis- ja lisärakennuksia.

Kaikille tonteille paitsi tontille nro 15 on omat tonttiliittymät.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

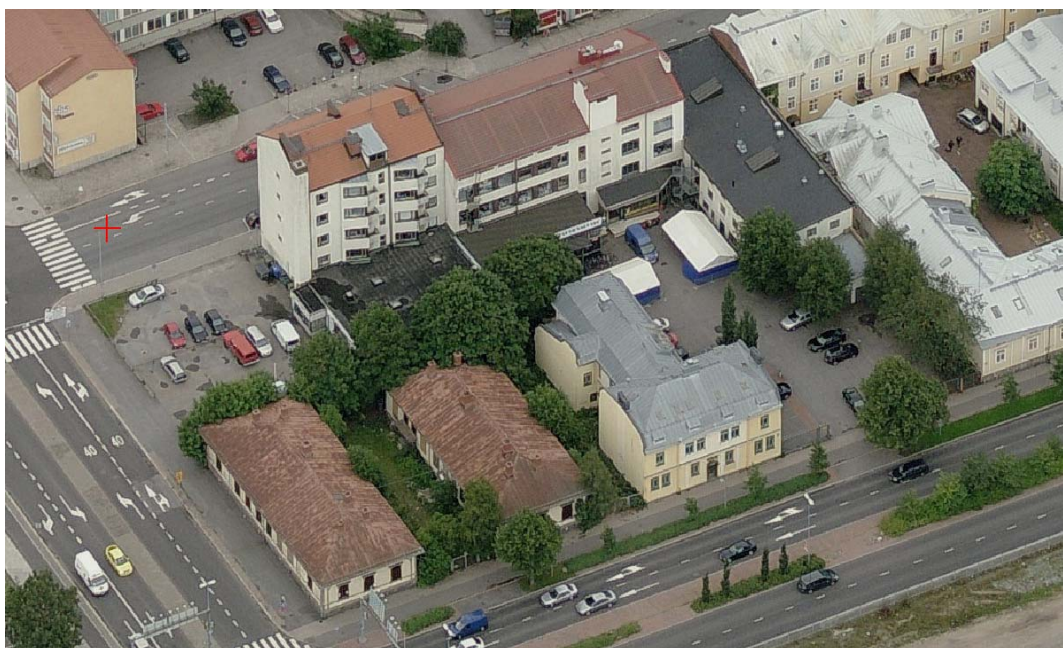
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Alue on nykyisen linja-autoaseman vieressä, tulevan matkakeskuksen naapurissa. Tällä hetkellä alue koostuu hyvin eri-ikäisistä ja kokoisista rakennuksista, eli Maakuntamuseon lausuntoa mukailleen kaava-alueen rakennukset ovat osa koko Ratapihankadun kerroksellista ja monimuotoista rakentamista.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Tontit 8 ja 9 (os. Läntinen Pitkätatu 11 ja Ratapihankatu 12):

Tontilla 8 sijaitsee viisikerroksinen asuinkerrostalo ja yksikerroksinen myymälärakennus (Sarokas Kaluste), sekä ulos vuokrattavia pysäköintipaikkoja Brahenkadun ja Läntisen Pitkätadun kulmassa (Kiinteistö Oy Turun Läntinenkatu 11). Tontilla 8 on toiminut huoltoasema, autokorjaamo, maalaamo ja akkukorjaamo. Maaperä joudutaan puhdistamaan.

Tontilla 9 sijaitsee kaksi yksikerroksista A. Salvianderin v. 1901 suunnittelemaa tyhjillään olevaa huonokuntoista puutaloa, joille kaupungin Tilaliikelaitos on hakenut purkulupaa. Tontilla 9 on toiminut asfalttimaalausliike ja sen maaperä on pilaantumisen suhteen riskialue.

Tontit 14 ja 15 (nykyiset nro 10 ja 11, os. Ratapihankatu 14 ja Läntinen Pitkätatu 13):

Tontilla 14 on Adrian Thomanderin v. 1914 suunnittelema kaksikerroksinen nikkari-jugendkivitalo, joka on peruskorjattu toimistokäyttöön.

Tontilla 15 (Partiokeskus) sijaitsee kolmikerroksinen entinen tehdasrakennus (arkkit. Lauri Sipilä v. 1944), joka on myymälä- ja toimistokäytössä ja Tapani-laattarakenteinen v. 1920 rakennettu (arkkit. Karl Bäckström) Jousi Oy:n tehdasrakennus, joka on peruskorjattu partiomuseon tiloiksi. Jousi Oy:n tehdasrakennuksen toinen pää on osittain entisellä tontti nro 10:llä. Lounais-Suomen ympäristökeskus on 23.2.1998 antamallaan päätöksellä n:o 139 päättänyt, ettei rakennuksen suojele rakennussuojelulain nojalla ole tarpeen, mutta että rakennuksella on sellaista paikallishistoriallista arvoa, että sen suojele tulee turvata asemakaavan yhteydessä. Ympäristöministeriö ja korkein hallinto-oikeus on hylännyt M-Notariaatti Oy:n konkurssipesän em. ympäristökeskuksen päätöksestä tekemän valituksen.

Tonttien 14 ja 15 välillä on sopimusvarainen hankala ajoyhteys Ratapihankadulta, mistä tontin 14 omistaja haluaisi päästä eroon. Tontille ajo on hankalaa ja hidastuttaa liikennettä Ratapihankadulla, ja kadun muututtua nelikaistaiseksi kääntyminen tontilta kadulle on sallittua ainoastaan suuntaisliittymänä oikealle. Partiokeskuksen tontille nro 15 on ollut ajoyhteys porttiholvin kautta Läntiseltä Pitkädulta, mutta se on muutettu 1970-luvulla myymälän tuulikaapiksi. Tontinomistajan mukaan porttikäytävän korkeus ei uudestaan avattunakaan riittäisi nykyiselle kuorma-autoliikenteelle.

3.1.3 Liikenne

Ratapihankadulla (E 18) kulkee nykyään 17 500 ajoneuvoa/vrk. Varsinkin satamasta tulee nykyisin paljon raskasta liikennettä. Liikenne ruuhkautuu ajoittain.

Turun ratapihalla on sekä henkilö- että tavarajunaliikennettä. Tavaraliikenteellä on ratapihalla käytössä 8 sähköistettyä raidetta. Turun ratapihalla kuljetetaan myös vaaralliseksi luokiteltuja aineita.

Brahenkadulla on kevyen liikenteen väylä, joka johtaa keskustan poikki Ratapihankadulta Aurajoen rantaan saakka. Ratapihankadulla kulkee kevyen liikenteen väylä satamasta ja Linnalta saakka jatkuen linja-autoaseman kautta Aninkaistensillalle ja Helsinginkadulle.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Melu

Ratapihankadun liikenne sekä ratapihan raideliikenne järjestelyineen aiheuttavat alueella melua.

Tärinä

Tärinää voivat suunnittelualueella aiheuttaa sekä junaliikenne radalla että raskas autoliikenne Ratapihankadulla. Tärinän syntymiseen vaikuttavat mm. liikennöivän kaluston tyyppi, kunto, paino ja nopeus, alueen maaperä ja väylän rakenne ja perustamistapa sekä väylän kunto (epätasaisuudet).

Ratapihankadun varrella on tehty tärinämittauksia kahdessa kohteessa:

- Ratapihankadun ja Jarrumiehenkadun kulman puutalossa joulukuussa 2003 (Liikenneperäinen tärinä - Turun kohteiden mittaustulokset, VTT 22.4.2004). Suurimmat asuintilojen värähtelyt mitattiin rakennuksen kellarikerroksesta, jossa mittaustulosten perusteella laskettu tärinän tunnusluku $w_{w,95}$ oli 0,60 mm/s, joka on VTT:n suosituksessa (VTT:n tiedote 2278: Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta) esitetty raja-arvo vanhoille asuinalueille.
- Toisessa puutalossa, osoitteessa Ratapihankatu 52 suoritettiin tärinämittauksia lokakuussa 2007 (Katuliikenteen aiheuttaman tärinän mittaustulos, Promethor Oy 6.11.2007). Rakennuksen toisessa kerroksessa mittaustulosten perusteella laskettu tärinän tunnusluku $w_{w,95}$ oli 0,67-0,79 mm/s.

Pilaantuneet maat

Tontilla 8 on toiminut huoltoasema, autokorjaamo, maalaamo ja akkukorjaamo. Maaperä joudutaan puhdistamaan.

Tontilla 9 on toiminut asfalttimaalausliike ja sen maaperä on pilaantumisen suhteen riskialue.

Turvallisuus

Turun ratapihalla kuljetetaan vaaralliseksi luokiteltuja aineita.

Ratapiha-alueen osayleiskaava-työn (25/2005) yhteydessä on teetetty Gaia Consulting Oy:llä 15.10.2007 pvm selvitys ”Turun ratapihan turvallisuustilanneselvitys ratapiha-alueen osayleiskaavan alueella”.

Raportin laatijan mukaan suuronnettomuuden todennäköisyys on pieni tai erittäin pieni, todennäköisyyttä onnettomuuden tapahtumiselle ei ole laskettu.

Ratahallintokeskus on v. 2005 laatinut rautatieaseman, ratapihan ja raideliikenteen turvallisuussuunnitelman. Varsinais-Suomen pelastuslaitos on tiedostanut vaarallisten aineiden kuljetuksiin liittyvät vaarat ja on omalta osaltaan varautunut mahdollisiin kemikaalionnettomuuksiin hankkimalla mm. uutta vaarallisten aineiden torjuntakalustoa, kouluttanut henkilökuntaansa ja harjoitellut erilaisia mahdollisia onnettomuuksia. Pelastuslaitos on laatinut myös onnettomuusmallinnuksia erilaisista kemikaalionnettomuuksista.

Ratahallintokeskus ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ovat laatineet kumpikin omalta osaltaan riskianalyysit ja uhka-arviot Turun ratapihan ja rautatien alueella mahdollisesti tapahtuvan onnettomuuden varalle. Lisäksi pelastuslaitoksella on suunnitelma mm. kemikaalionnettomuuksien varalle sekä vaste- ja hälytyssuunnitelmat kemikaalionnettomuuksiin.

Selvityksen mukaan melko kiistatonta on se, että 100–200 metrin säteellä VAK–vaunujen käyttämisestä raiteista kaikkien suuronnettomuusskenaarioiden vaikutukset ovat merkittäviä. Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön sekä olemassa olevan laintulkintapäätöksen valossa uuden asutuksen tai muiden haavoittuvien toimintojen sijoittaminen ratapihan välittömään läheisyyteen näyttäisi olevan nykytilanteessa hyvin haastavaa.

VR-Yhtymä Oy on turvallisuusselvityksen valmistumisen jälkeen arvioinut suuronnettomuuden todennäköisyyttä Turun ratapihalla; suuronnettomuus voisi tapahtua enintään kerran 3000...5000 vuodessa.

Rautatieviraston 15.1.2008 antamalla määräyksellä Turun ratapiha on 1.3.2008 alkaen vaarallisten aineiden kuljetuksesta rautatiellä annetun valtioneuvoston asetuksen (195/2002) 32 §:n 1 momentissa tarkoitettu järjestyratapiha. Ratapihalla edellytetään jatkossa Rautatieviraston hyväksymää turvallisuusselvitystä; selvitys on valmisteilla ja Rautatieviraston mukaan ratapihan tarkastus on tarkoitus suorittaa 1.3.2011 mennessä.

Kerttu-hankkeessa v. 2008–2009 rakennettiin eri toimijoiden ja hallinnonalojen yhteistyönä arviointimenetelmä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK) solmukohtien VAK-suuronnettomuusriskeille. Menetelmässä kuljetuskeskittymän ympäristön riskitaso luokitellaan ja havainnollistetaan alueellisena ulottuvuutena. Eri toimintojen, kuten asutuksen, teollisuuden tai liikekeskusten haavoittuvuuden perusteella voidaan sitten arvioida niiden sijoittamisen sopivuutta kuljetuskeskittymän läheisyyteen. Hankkeessa määriteltiin myös yhteiset valintakriteerit VAK-suuronnettomuus-skenaarioille sekä konkretisoitiin kaavoittajien käytännön suunnittelutyötä tukevat askelmerkit.

Kerttu-hankkeessa käytyjen hyväksyttävyysskeskustelujen pohjalta näyttäisi siltä, että tietyillä riskienhallintatoimilla suuronnettomuuden todennäköisyyksiä saadaan pienennettyä alimmalle todennäköisyydentalle, joka sallii haavoittuvienkin toimintojen sijoittamisen ratapiha-alueen tuntumaan.

"Partiokeskus" asemakaavanmuutoksessa kyseessä olevista neljästä tontista kahdella kulmatontilla Ratapihankadun ja Läntisen Pitkätien välissä nykyinen, vuonna 1953 vahvistunut asemakaava sallii asumisen. Tontilla 15 kaavamuutos toteaa nykytilanteen (partiokeskus) ja ainoastaan tontilla nro 14 kaavamuutos tuo kaavallisesti uutta asumisrakentamista 1300 k-m² voimassa olevaan teollisuuskaavaan verrattuna.

Asemakaavatoimiston mielestä kyseessä on siis vähäisen haavoittuvan toiminnon sijoittaminen ratapiha-alueen tuntumaan.

3.1.5. Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot kulkevat suunnittelualueella sivuavien katujen alla.

3.1.4 Palvelut

Palvelut ovat kaikki lähellä, keskusta kauppoineen ja toreineen parin sadan metrin päässä.

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa tontin nro 9 Ratapihankadun ja Brahenkadun kulmassa, Kiinteistö Oy Turun Läntinenkatu 11 omistaa viereisen tontin nro 8. Kiinteistö Oy Partiokeskus omistaa käytössään olevan tontin nro 15 ja tontti nro 14 (Ratapihankatu 14) on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavalla tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista (VNp 30.11.2000, tark. 13.11.2008). Näitä tavoitteita ovat mm.:

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen
- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen

Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 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

Tonteilla 8 ja 9 on voimassa 29.8.1953 vahvistettu asemakaavanmuutos, jonka mukaan tontit on rakennettava sisäministeriön 14.8.1950 vahvistaman Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan. Molemmille tonteille tulee tällöin 4815 k-m², eli tehokkuus on noin e = 4. Mutta HUOM!

Koy Turun Läntinenkatu 11 pvm. 4.2.2010 muistutuksen johdosta asemakaavatoimisto tarkisti vielä kerran tonteilla 8 ja 9 voimassa olevan kaavan mukaisen rakennusoikeuden. Kaupunginvaltuusto oli 23.9.1957 hyväksynyt

(ja sisäasiainministeriö 22.1.1959 vahvistanut) em. rakennusjärjestykseen muutoksen, jonka mukaan rakennusoikeuksia alennettiin koko kaupungissa. Tämän mukaan kulmatontilla kaikkien rakennusten yhteinen bruttokerros-pinta-ala saa olla enintään 2 ½ kertaa tontin pinta-ala, eli kyseisellä tontilla rakennusoikeus onkin 3010 k-m², eli e = 2,5. Voimassa oleva kaava sallii tonteille myös asumisen.

Tonteilla 10 ja 11 (uudet numerot 14 ja 15) on voimassa 3.7.1897 vahvistunut asemakaava. Tontit ovat aiemmin olleet yksi tontti ja ne on jaettu vasta v. 1977 kahdeksi eri tontiksi. Sisäministeriön 7.7.1964 vahvistaman Turun kaupungin järjestyssäännön 53 §:n mukaan teolliseen käyttöön rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään yhtä suuri kuin tontin pinta-ala, eli tässä tapauksessa 1205 k-m² (e = 1). Tapanilaattarakennus sijaitsee istutettavaksi määritellyllä alalla.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on 9.10.2006 hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen. Kaupunginhallituksen päätöksellä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja se on tarkistettu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin 15 omistaja Kiinteistö Oy Partiokeskus 6.6.2000, tontin 9 omistaja Turun kaupunki 16.11.2000 ja tontin 8 omistaja Kiinteistö Oy Turun Läntinenkatu 11, 25.10.2001. Tontin 14 omistaja on Ratapihankadun asemakaavanmuutoksen 31/1999 yhteydessä osallisena pyytänyt myös ko. tontin ottamista mukaan asemakaavanmuutokseen.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja päätökset

4.2.1 Osalliset

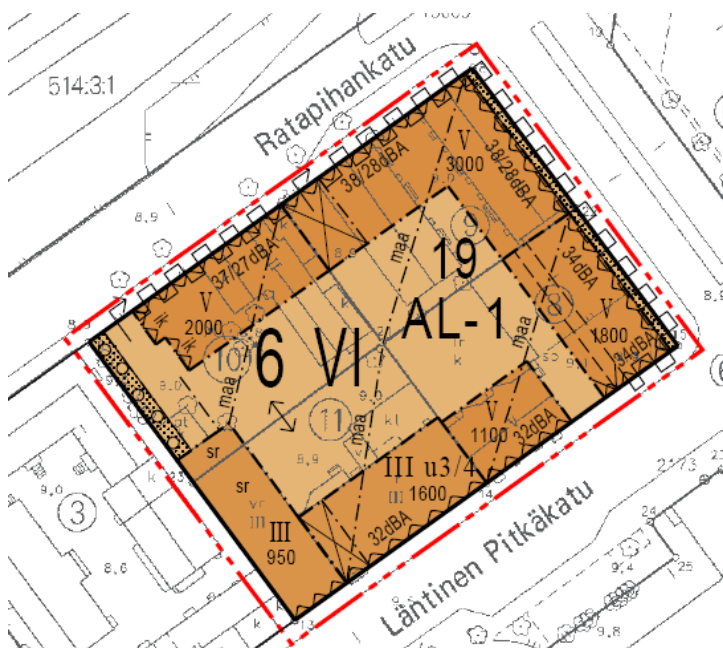
- maanomistajat ja -haltijat sekä asukkaat ja yritykset
- naapuruston asukkaat, yritykset
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristön-suojelutoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Vesiliikelaitos, Turku Energia, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen liitto, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Te-
liaSonera Finland Oyj
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ja aluekumppanuus Kaupunkikeskusta

4.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuosina 2001–2006 ja 2009. Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.7.2001.

Kaava-alueen maanomistajien kanssa on käyty luonnossuunnittelutyön edessä useita keskusteluja vuosina 2001–2002 sekä uudestaan syksyllä 2005.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 19.4.2001.



Luonnosvaiheen kuva 12.9.2002:

Alue esitettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi kuitenkin siten, että Ratapihankadun ja Brahenkadun puoleisessa rakennuksen sivussa on kaksi alinta maanpäällistä kerrosta varattava liike- ja toimistotiloja varten.

Tonteille 8, 9 ja 10 luonnoksessa esitettiin viisikerroksisia uudisrakennuksia kaupunkikuvaa eheyttämään, rajaamaan linja-autoaseman aukiota ja Ratapihankatua.

Tontille 11 (Partiokeskus Oy) todettiin nykytilanne, eli suojeltiin Tapanilaattarakennus ja sallittiin nykyisen kolmikerroksisen rakennuksen ullakon $\frac{3}{4}$ rakentaminen.

Liikennejärjestelyt

Koko korttelinosan alueella pääosa pysäköinnistä osoitettiin maan alle. Alustavassa luonnoksessa, jolla suoritettiin tontin omistajien kuuleminen kaikkien neljän tontin yhteinen ajoluiska maanalaiseen pysäköintiin ja huoltoajo pihalle oli osoitettu tontille 8 Läntiseltä Pitkätiekadulta, mitä myös suunnittelutoimisto piti parhaimpana ratkaisuna.

Tontin 8 omistaja Kiinteistö Oy Turun Läntinenkatu 11 vastusti suunniteltuja liikennejärjestelyjä. Yhtiön mielestä ne olisivat aiheuttaneet kohtuuttoman rasisitteen yhtiön tontille. Lisäksi yhtiön mielestä maanalaisen autopaikoitushallin rakentaminen saattaa aiheuttaa suuria vaurioita yhtiön nykyiselle rakennukselle ja sen perustuksille.

Asemakaavatoimiston mielestä on kuitenkin mahdotonta toteuttaa tontille lisärakentamista ilman maanalaista pysäköintiä.

Luonnoksessa esitettiin kaikille muille tonteille omat tonttiliittymät, paitsi Partiokeskuksen tontille. Ratapihankadulta tullaan sallimaan ainoastaan suuntaisliittymät. Partiokeskuksen tontille jäi edelleen ajoyhteys tontin 10 kautta Ratapihankadulta, mitä tontin 10 omistaja ei tule hyväksymään. Asemakaavanmuutos mahdollistaa kuitenkin Partiokeskuksen tontin kolmikerroksisen rakennuksen purkamisen, jolloin uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä voitaisiin rakentaa pihalle uusi ajoyhteys.

Eli tontin omistajien kanssa ei päästy yksimielisyyteen tonttiliittymistä, mutta lautakuntaan haluttiin viedä luonnos, jota oli suunniteltu neljän tontin kokonaisuutena.

Rakennussuojelu

Maakuntamuseo on esittänyt lausunnossaan 18.10.2002 tontin 11 Tapanilaatta-rakennuksen lisäksi tontin 9 puutalojen sekä tontin 10 kivitalon (A. Thomanderin 1914 suunnittelema kaksikerroksinen nikkari-jugendrakennus) suojelua, koska ne ovat osa alueen kerroksellista ja monimuotoista rakentamista.

Yhtenäistä kaupunkikuvaa ajatellen museo kuitenkin toteaa, että on mahdollista korvata tontin 9 (puu)-rakennukset esitetyn suuruisella uudisrakentamisella, mutta tontin 10 kaksikerroksinen jugendtalo tulee merkitä kaavaan säilytettäväksi. Näin kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus samalla lieventää rakennusten suuruuseroja seuraavaan tonttiin 3 nähden.

Kirjallisia mielipiteitä on jätetty yksi 2002 luonnosvaiheessa:

Toispual jokke ry:n mielipide 12.2.2002:

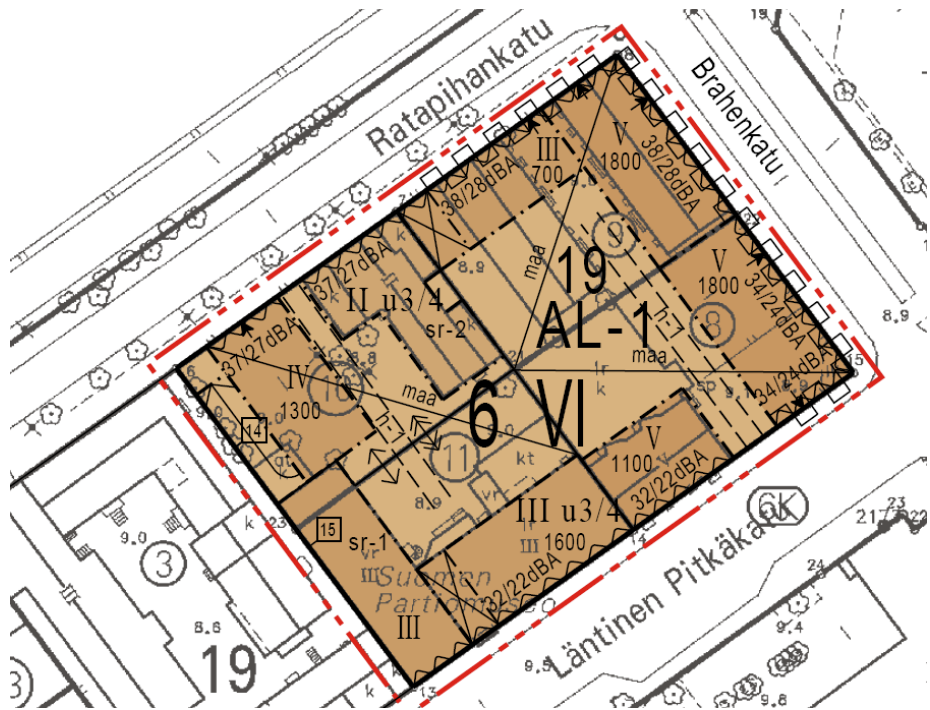
”Toispual jokke -seura kannattaa kaavamuutoksia, jotka edistävät hyvien asuntojen ja asuinympäristöjen syntymistä keskusta-alueelle ja samalla houkuttelevat lisää asukkaita ruutukaava-alueelle. Kortteli 19 on kaupunkikuvallisesti varsin sekava kortteli, jossa puutalot ja erilaiset liikerakennukset vuorottelevat. Olisikin toivottavaa, että kortteli kaavoitettaisiin kokonaisuutena, jolloin mm. liikennejärjestelyt ja suojeltavien rakennusten muodostamat kokonaisuudet voitaisiin paremmin hallita. Esitetty pääasiassa uudisrakentamiseen perustuva kaavaluonnos on luonteva ratkaisu kyseiseen paikkaan. Viisikerroksiset rakennukset rajaavat linja-autoaseman aukiota ja Ratapihankatua nykyistä selvästi paremmin. Matalat puutalot eivät ole ihanteellinen asuinympäristö vilkasliikenteisen kadun varrella.

Kaavaluonnoksen alueelle kannattaa muodostaa yhteinen korttelipiha, jolloin aitaaminen pitäisi tonttien välillä kieltää ja oleskelupihat yhdistää. Korttelipihalle pitäisi järjestää myös istutusalue puille. Ajo autohalliin kannattaa ehdottomasti keskittää yhteen paikkaan.”

Asemakaavatoimisto:

Kortteli on kaavoitettu kokonaisuutena, mutta neuvottelujen tuloksena kukin tontti toimii lähes itsenäisesti. Eri tonteilla voi olla hyvinkin erilaista liike- tai asumistoimintaa, joten oleskelupihojen yhdistämistä ei ole nähty tarpeelliseksi.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 29.10.2002 § 797 uudelleen valmisteluun asemakaavatoimiston 12.9.2002 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen.



Luonnosvaiheen kuva 15.8.2006:

Alue on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi kuitenkin siten, ettei Ratapihankadun, Brahenkadun ja Läntisen Pitkätien puoleisiin rakennusten alimpiin kerroksiin saa sijoittaa asuntoja.

Tonteille 8 ja 9 on luonnoksessa esitetty kolme- ja viisikerroksisia uudisrakennuksia jatkaen jo olemassa olevaa Läntisen Pitkätien viisikerroksisten rakennusten linjaa ja rajaamaan linja-autoaseman aukiota. Vastapäätä kaavallaan V-VI -kerroksista matkakeskusta kansirakennelmiseen ja ratapiha-alueelle myös vastaavaa rakentamista (Ratapiha-alueen osayleiskaava).

Tontilla 15 (Partiokeskus Oy) on todettu nykytilanne, eli suojellaan Tapanilaattarakennus ja sallitaan nykyisen kolmikerroksisen rakennuksen ullakon $\frac{3}{4}$ rakentaminen. Tonttijaon muutoksen jälkeen Tapanilaatta-rakennus sijaitsee kokonaan Partiokeskuksen tontilla.

Tontille 14 on ehdotettu A. Thomanderin v. 1914 suunnitteleman kivitalon suojelua sekä lisäksi IV-kerroksista lisärakennusta. Lisärakennuksen ja tontilla 3 olevan 1-kerroksisen puutalon väliin on jätetty 8 metriä tilaa, johon on sijoitettu tonttien 14 ja 15 yhteinen ajoluiska maan alle.

Kirjallisia mielipiteitä on jätetty yksi 2006 luonnosvaiheessa:

Tontin 14 (Ratapihankatu 14) omistajan mielipide 26.1.2006:

Vastustaa kaavassa esitettyä naapuritontin kulkuoikeutta omistamansa tontin kautta, koska se rasittaa tonttia kohtuuttomasti johtuen runsaasta autoliikenteestä ja toistuvista virhepysäköinnistä.

Vaatii, että rakennusoikeuksia määrättäessä maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti.

Pitää omistamansa tontin (nykyinen nro 10) kaavaehdotuksessa olevaa tehokkuutta liian pienenä (n. 1,8). Haluaisi uudisrakennuksen kerrosluvuksi n. IV + u $\frac{3}{4}$, jolloin ullakkokerrokseen voisi rakentaa terassillisia asuntoja. Mikäli edellä oleva rakennusoikeuteen liittyvä vaatimus hylätään, hyväksyy kivitalon suojelun enintään merkinnällä sr2 (= on toivottavaa, että rakennus säilytetään). Rakennuksen käyttötarkoituksen tulisi olla mahdollisimman väljä, sisältäen myös alkuperäisen asuinkäytön.

Asemakaavatoimisto:

Naapuritontin kulkuoikeus on jo nyt olemassa sopimusvaraisesti.

Maaomistajia on pyritty kohtelemaan mahdollisimman tasapuolisesti. Nurkkatontit ovat aina eri asemassa kuin sisätontit, joilla on vain yksi sivu kadulle päin. Nurkkatonttien nykyisen teollisuuskaavan tehokkuus putosi luonnoksessa 4:stä n. 2,2–2,4:ään ja sisätonttien tehokkuus kasvoi nykykaavan 1:stä 1,8–2,0:aan. Asemakaavatoimisto katsoi, että III-IV -kerroksiset rakennukset suojeltavan kivitalon molemmin puolin ovat riittävät.

Koko kaava-alueella sallitaan asuin-, liike- ja toimistorakentaminen, sillä rajoituksella, että alimpaan maanpäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Kivitalon suojelu oli luonnoksessa esitetty merkinnällä sr-2: on toivottavaa, että rakennus säilytetään.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.8.2006 päivätyn luonnoksen kokouksessaan 10.10.2006 § 662, siten muutettuna, että tontille 10 esitetyn uudisrakennuksen kerrosluvuksi määritellään IV + u $\frac{3}{4}$ ja samalla tontilla sr2 merkinnällä suojellun rakennuksen osalta kaavaan lisätään määräys: rakennusta ei kuitenkaan saa purkaa.

Luonnoksen hyväksymisen jälkeen on tullut yksi kirjallinen mielipide:

As Oy Kauppiaskatu 20:n mielipide 23.3.2007:

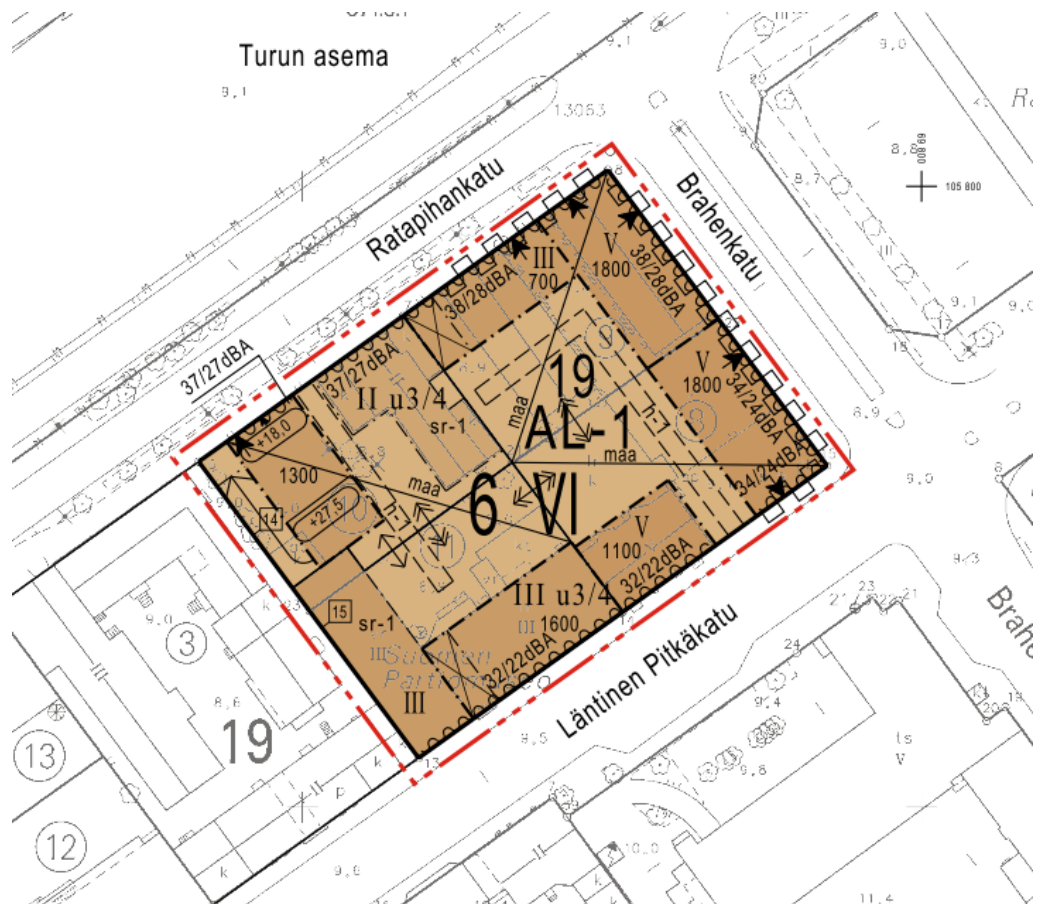
As Oy Kauppiaskatu 20 haluaa kiinnittää huomiota siihen, että Ratapihankadulla on olemassa yhtenäinen puutalojen rivi ja miljö, jolla perusteella As. Oy toivoo tontin 9 Ratapihankatu puutalojen säilyttämistä. Lisäksi he toteavat, että VR alueen ylitehokas kaavoitus on masentava uhkatekijä alueen viihtyvyydelle ja liikenteen lisääntymiselle.



Lausunnot

6.3.2009 päivätystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot toukokuussa 2009 Turun Museokeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Lounais-Suomen ympäristökeskukselta, Ympäristö- ja kaavoitusviraston suunnittelu-, rakennusvalvonta- ja ympäristönsojelutoimistolta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Ratahallintokeskukselta.

Lausunnoille lähtenyt ehdotus 6.3.2009:



Turun museokeskus / Varsinais-Suomen maakuntamuseo

Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Asemakaavanmuutosehdotuksessa on otettu huomioon museon suojeltaviksi esittämät rakennukset ja niitä koskevat suojelumääräykset.

Museovirasto

Myös Museovirasto on ottanut kantaa kaava-alueen suojelun tavoitteisiin. Museovirasto antoi lausunnon Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry:n tekemästä suojeluesityksestä, jossa mm. edellytettiin tontilla 9 sijaitsevien kahden puutalon suojelemista rakennussuojelulainilla. Museovirasto yhtyy Turun maakuntamuseon kaavaluonnoksesta antamaan lausuntoon, jonka mukaan puutalot voidaan korvata uudisrakennuksilla.

Lounais-Suomen ympäristökeskus

Ratapihankatu 12:n puutaloja koskeva rakennussuojelulain mukainen esitys on vireillä ympäristökeskuksessa. Ympäristökeskus katsoo, että rakennusten suojeleminen ratkaistaan asemakaavoituksessa.

Asemakaavaehdotuksessa puutalot on tarkoitus korvata uudisrakentamisella. Ympäristökeskuksella ei ole kaavaehdotukseen tämän osalta huomautettavaa.

Ympäristökeskus viittaa Maakuntamuseon ja Museoviraston kaavasta antamiin lausuntoihin.

Läntisen Pitkädun ja Brahenkadun kulmauksessa on sijainnut polttonesteiden jakeluasema. Alueen maaperästä on tehty selvitys vuonna 2008 SOILI-maaperän kunnostusohjelmaan (Golder Associates Oy, perusselvitysraportti 29.2.2008.) Selvityksen mukaan maaperä on tuntuvasti pilaantunut ja edellyttää kunnostamista. Maanalaiset polttonesteiden varastosäiliöt ja jakelulaitteistot tulee poistaa ja maaperä kunnostaa ennen rakentamista. Kaavamääräyksiä on hyvä täsmentää maaperän tutkimisen lisäksi määräyksellä puhdistamistarpeen arvioinnista ja tarvittavasta kunnostamisesta ennen rakentamista.

Ympäristökeskuksella ei ole ehdotukseen muutoin huomautettavaa.

Asemakaavatoimisto

Kaavamääräyksiä on täsmennetty maaperän tutkimisen lisäksi määräyksellä puhdistamistarpeen arvioinnista ja tarvittavasta kunnostamisesta ennen rakentamista.

Ympäristönsuojelutoimisto

Kaavamääräyksissä on huomioitu pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät seikat. Esitettyä kaavamääräystekstiä voisi muokata kuitenkin nykykäytännön mukaiseksi seuraavasti: "Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Ympäristönsuojelutoimistolla ei ole ehdotuksen johdosta toimialaltaan muuta huomautettavaa.

Asemakaavatoimisto

Kaavamääräyksiä on täsmennetty maaperän tutkimisen lisäksi määräyksellä puhdistamistarpeen arvioinnista ja tarvittavasta kunnostamisesta ennen rakentamista.

Ratahallintokeskus

”Kaavoittaja on ilmeisesti teettänyt alueelta meluselvityksen ja asettanut melua koskevia määräyksiä. Kohteesta tulee teettää myös tärinää ja runkomelua koskevat selvitykset ja antaa näiden perusteella mahdollisia määräyksiä. VTT:ltä on valmistunut runkomeluun liittyvä esiselvitys (<http://www.vtt.fi/inf/pdf/tiedotteet/2009/T2468.pdf>), joka tulee huomioida”.

Asemakaavatoimisto

Asemakaavaehdotuksessa olevat meluntorjuntaan liittyvät määräykset perustuvat suunnittelutoimiston melulaskentaan.

Ratapihankadun varrella on tehty tärinämittauksia kahdessa kohteessa:

- Ratapihankadun ja Jarrumiehenkadun kulman puutalossa joulukuussa 2003 (Liikenneperäinen tärinä - Turun kohteiden mittaustulokset, VTT 22.4.2004). Suurimmat asuintilojen värähtelyt mitattiin rakennuksen kellarikerroksesta, jossa mittaustulosten perusteella laskettu tärinän tunnusluku $w_{w,95}$ oli 0,60 mm/s, joka on VTT:n suosituksessa (VTT:n tiedote 2278: Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta) esitetty raja-arvo vanhoille asuinalueille.
- Toisessa puutalossa, osoitteessa Ratapihankatu 52 suoritettiin tärinämittauksia lokakuussa 2007 (Katuliikenteen aiheuttaman tärinän mittaustulos, Promethor Oy 6.11.2007). Rakennuksen toisessa kerroksessa mittaustulosten perusteella laskettu tärinän tunnusluku $w_{w,95}$ oli 0,67-0,79 mm/s.

Mittaustulosten johdosta kaavamääräyksiin on lisätty määräys: Rakennusten rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenneväylien aiheuttaman tärinän vaimentamiseen.

Vesiliikelaitos

Asemakaavamuutosalue on liitettävissä Turun vesilaitoksen verkostoihin. Turun vesilaitoksen verkostojen päälle tai välittömään läheisyyteen ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai puita, jotka voivat vaikeuttaa verkostojen kunnossapitoa tai estää sen kokonaan.

Kiinteistöliikelaitos

Voimassa olevan maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen kun asemakaavan seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja maanomistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvonmuutos.

Koska asemakaavanmuutoksen seurauksena tonttien arvo nousee ja linja-autoaseman lähialueilla tullaan tekemään liikenneinvestointeja, tulee tontinomistajan osallistua investointikustannusten maksamiseen. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään maankäyttösopimuksesta erillisen esityksen Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijaonmuutos kortteeliin VI -19.

Kiinteistöliikelaitos esittää myös, että tonttijaonmuutuskustannukset peritään asemakaavanmuutuskustannusten perinnän yhteydessä.

Asemakaavatoimisto

Asemakaavatoimisto tulee tekemään esityksen asemakaavanmuutos- ja tonttijaonmuutuskustannuksista ehdotuskirjeeseen.

Rakennusvalvontatoimisto, Turku Energia:

Ei huomautettavaa.

Kiinteistö Oy Turun Läntinenkatu 11

Yhtiöllä ei sinänsä ole kaavoitusesitystä vastaan. Tontille kaavailtuun 1800 m² rakennukseen, Brahenkadun- ja Läntisen Pitkäkadun kulmaan, toivotaan liiketiloja ainoastaan 1. kerrokseen. 2. -ylempiin kerroksiin asuinhuoneistoja.

Asemakaavatoimisto

Alue on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi kuitenkin siten, ettei Ratapihankadun, Brahenkadun ja Läntisen Pitkäkadun puoleisiin rakennusten alimpiin kerroksiin saa sijoittaa asuntoja.

Muut asemakaavakarttaan tehdyt muutokset lausuntovaiheessa:

Selvyyden vuoksi karttaa muutettiin niin, että kaikki AL-1 kortteliin liittyvät määräykset liitettiin selkeästi Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen määräyksiin.

Asuntojen avautumisen määritelmää selkeytettiin läpitalon asunnoista seuraavasti:

- Uudisrakennusten asuinhuoneistojen ikkunat tulee järjestää siten, etteivät ne avaudu yksinomaan Ratapihan- ja /tai Brahenkadun suuntaan. Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.

Julkisivumääräyksiin lisättiin määräykset:

- Katujulkisivun tulee ensimmäisen kerroksen osuudella olla vähintään 50 % näyteikkunapintaa
- Uudisrakennusten oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle ja ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa viherhuoneina avattavin lasiseinin. Parvekelasitus tulee tehdä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa.
- Korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.
- Karttaan lisättiin tonttirakeisuuden esiin tuomiseksi rakennusalan syvennys Brahenkadulle päin tonttien 8 ja 9 rajalle.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus ajanmukaistettiin poistamalla toimistotiloille vaadittu ääneneristävyysvaatimus.

Ratapihankadulla v. 2003 ja 2007 tehtyjen tärinämittausten vuoksi lisättiin seuraava määräys:

- Uudisrakennusten rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenneväylien aiheuttaman tärinän vaimentamiseen.

Piha-alueen alla olevaa maanalaista rakentamista koskeva määräys (maa) muutettiin muotoon pi-maa-1:

- Piha-alue, jolle saa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä ja ajoluiskaa varten. Maanalaisen pihatason kansi ei saa nousta naapuritontilla olevaa maantaso ylemmäksi. Pihatason kannen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.

Tontin nro 14 (entinen tonttinumero 10) omistajan kanssa käytyjen neuvotte-
lujen jälkeen korotettiin rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan
ylimpää korkeusasemaa metrillä (+18,00 -> +19,00). Selvyyden vuoksi mer-
kittiin myös toinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiskan paikka tontilta 9
johtamaan alas maan alle. Ajoluiska sisältyi jo aikaisemmin maa-
merkintään.

Turvallisuus

Ratapihan alueen turvallisuudesta pidettiin viranomaisneuvottelu 31.8.2009,
jossa oli paikalla Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, Rautatieviraston,
Ratahallintokeskuksen, VR-yhtymä Oy:n, VR Osakeyhtiö / VR Cargon, Var-
sinais-Suomen aluepelastuslaitoksen ja asemakaavatoimiston edustajia.

Kerttu-hankkeessa v. 2008–2009 rakennettiin eri toimijoiden ja hallinnonalo-
jen yhteistyönä arviointimenetelmä vaarallisten aineiden kuljetusten (VAK)
solmukohtien VAK-suuronnettomuusriskeille. Menetelmässä kuljetuskeskit-
tymän ympäristön riskitaso luokitellaan ja havainnollistetaan alueellisena
ulottuvuutena. Eri toimintojen, kuten asutuksen, teollisuuden tai liikekeskus-
ten, haavoittuvuuden perusteella voidaan sitten arvioida niiden sijoittamisen
sopivuutta kuljetuskeskittymän läheisyyteen. Hankkeessa määriteltiin myös
yhteiset valintakriteerit VAK-suuronnettomuus-skenaarioille sekä konkreti-
soitiin kaavoittajien käytännön suunnittelutyötä tukevat askelmerkit.

Kerttu-hankkeessa käytyjen hyväksyttävyysskeskustelujen pohjalta näyttäisi
siltä, että tietyillä riskienhallintatoimilla todennäköisyyksiä saadaan pienen-
nettyä alimmalle todennäköisyydentalolle, joka sallii haavoittuvienkin toiminto-
jen sijoittamisen ratapiha-alueen tuntumaan.

Asemakaavatoimiston mielestä tässä kaavamuutoksessa kyseessä on vä-
häisen haavoittuvan toiminnon sijoittaminen ratapiha-alueen tuntumaan.
Kyseessä olevista neljästä tontista kahdella kulmatontilla Brahenkadun puo-
lella voimassa oleva asemakaava sallii asumisen. Partiokeskuksen tontilla
kaavamuutos toteaa nykytilanteen ja ainoastaan tontilla nro 14 (uusi nume-
ro) kaavamuutos tuo kaavallisesti uutta asumisrakentamista 1300 k-m² voi-
massa olevaan teollisuuskaavaan verrattuna.

Viranomaisneuvottelun jälkeen asemakaavatoimisto päätti lisätä kartan
määräyksiin merkinnän, joka osoittaa rakennuksen sivun, jolta tulee olla
suora uloskäynti porrashuoneesta. Eli poistuminen asunnoista tapahtuu Ra-
tapiha-alueelta pois päin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alue on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi kuitenkin siten, ettei Ratapihankadun, Brahenkadun ja Läntisen Pitkädun puoleisiin rakennusten alimpiin maanpäällisiin kerroksiin saa sijoittaa asuntoja.

Kaavaehdotus 6.3.2009 (muutettu 24.11.2009, lausunnot) on sisällöltään lähes samanlainen kuin luonnos 15.8.2006, kuitenkin muutettuna lautakunnan päätöksen edellyttämällä A. Thomanderin v. 1914 suunnitteleman kivitalon suojelulla tontilla 14 ja saman tontin lisärakennuksen ullakon rakentamisen mahdollistavalla merkinnällä.

(HUOM! 15.12.2009 YKL § 663 poisti suojelun)

Tontin 14 uudisrakennukselle on kuitenkin annettu kerrosluvun sijaan räystäs- ja harjakorkeusasemaa koskevat määräykset, joilla se ottaa huomioon ympäröivän rakennuskannan. Uudisrakennuksen räystäskorkeus on n. metrin korkeammalla kuin suojeltavan kivitalon ja rakennusmassa nousee jyrkästi harjan +27,5 korkeuteen tontin sisäosassa.

Lisärakennuksen ja tontilla 3 olevan 1-kerroksisen puutalon väliin on jätetty 8 metriä tilaa, johon on sijoitettu tonttien 14 ja 15 yhteinen ajoluiska maan alle.

Tonteille 8 ja 9 ehdotetaan kolme- ja viisikerroksisia uudisrakennuksia jatkaen jo olemassa olevaa Läntisen Pitkädun viisikerroksisten rakennusten linjaa ja rajaamaan linja-autoaseman aukiota. Vastapäätä kaavillaan V-VI -kerroksista matkakeskusta kansirakennelmineen ja ratapiha-alueelle myös vastaavaa rakentamista (Ratapiha-alueen osayleiskaava, hyväksytty valtuustossa 28.9.2009).

Tontilla 15 (Partiokeskus Oy) on todettu nykytilanne, eli suojellaan Tapani-laattarakennus ja sallitaan nykyisen kolmikerroksisen rakennuksen ullakon $\frac{3}{4}$ rakentaminen. Tonttijaon muutoksen jälkeen Tapani-laattarakennus sijaitsee kokonaan Partiokeskuksen tontilla.

Liikennejärjestelyt

Koko korttelinosan alueella pysäköinti on osoitettu maan alle. Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus voi toteutua ainoastaan, jos autopaikoitus järjestetään rakenteellisena ja maanalaisena.

Alustavassa luonnoksessa vuonna 2002, jolla suoritettiin silloinen tontin omistajien kuuleminen, kaikkien neljän tontin yhteinen ajoluiska maanalaiseen pysäköintiin ja huoltoajo pihalle oli osoitettu tontille 8 Läntiseltä Pitkädulta, mitä myös suunnittelutoimisto piti parhaimpana ratkaisuna. Tontin 8 omistaja Kiinteistö Oy Turun Läntinenkatu 11 vastusti suunniteltuja liikennejärjestelyjä. Yhtiön mielestä ne olisivat aiheuttaneet kohtuuttoman rasitteen yhtiön tontille.

Nyt ehdotuksessa on esitetty kaikille muille tonteille omat tonttiliittymät, paitsi Partiokeskuksen tontille. Partiokeskuksen tontille jää edelleen ajoyhteys tontin 14 kautta Ratapihankadulta, sekä mahdollisuus tontin rajan yli ajoon myös kellarikerroksessa. Asemakaavanmuutos mahdollistaa kuitenkin joskus tulevaisuudessa Partiokeskuksen tontin kolmikerroksisen rakennuksen purkamisen, jolloin uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä voitaisiin rakentaa pihalle uusi leveämpi ajoyhteys.

Ehdotukseen on kuitenkin lisätty vielä mahdollisuus tontin rajan yli ajoon kellarikerroksessa myös tonttien 8 ja 9 välillä, sekä 8 ja 15 välillä. (HUOM! Koy Turun Läntinenkatu 11 muistutuksen johdosta asemakaavanmuutosehdotuksen asemakaavamerkintä "ajo tontin rajan yli sallittava kellarikerroksessa" poistettu tontin 8 ja 15 välillä.

Mitoitus:

Tontti 8: 2900 k-m², e = 2,4

Tontti 9: 2500 k-m², e = 2,1

Tontti 14: sr (n. 800 k-m²) + 1300 k-m² = yht. 2100 k-m², e = n. 1,8

Tontti 15: 1600 k-m² + sr (n. 1100 k-m²) = 2700 k-m², e = n. 2,1

Yhteensä siis n. 10 200 k-m², sisältäen kaksi suojeltavaa rakennusta.

Kaava-alueen koko yhteensä on 0,4818 ha.

Asemakaavamääräykset

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Ratapihankadun, Brahenkadun ja Läntisen Pitkäkadun puoleisten rakennusten alimpaan maapäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Uudisrakennusten asuinhuoneistojen ikkunat tulee järjestää siten, etteivät ne avaudu yksinomaan Ratapihan- ja /tai Brahenkadun suuntaan. Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla vaalea rappaus, jossa ei näy alusrakenteen saumoja.

Katujulkisivun tulee ensimmäisen kerroksen osuudella olla vähintään 50 % näyteikkunapintaa.

Uudisrakennusten oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa pihan puolelle ja ne saadaan asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen toteuttaa viherhuoneina avattavin lasiseinin. Parvekelasitus tulee tehdä kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa.

Korttelialueen rakennusten ympäristöön sopivuudesta tulee saada kaupunkikuvatoimielimen hyväksyntä.

Asemakaavassa määritellyille rakennusalueille saa rakennusoikeus ylittäen rakentaa yhden maanalaisen kerroksen pysäköintiä, huoltoliikennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtoja, ajoluiskia, väestönsuojia ja varastoja yms. varten tiloja. Maanalaiset kellarikerrokset on rakennettava niin, ettei niistä aiheudu haitallista pohjaveden alenemista. Kaikkien maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä huomiota.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Uudisrakennusten rakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota liikenneväylien aiheuttaman tärinän vaimentamiseen.

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa, suojaistutuksin ympäröitävää aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Korttelialueella on varattava 1 autopaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti ja yksi vieraspysäköintipaikka 7 asuntoa kohti.

Sr-1

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

pi-maa-1

Piha-alue, jolle saa asemakaavassa määritelty rakennusoikeus ylittäen rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä ja ajoluiskaa varten. Maanalaisen pihatason kansi ei saa nousta naapuritontilla olevaa maantasoa ylemmäksi. Pihatason kannen on kestettävä raskaan pelastusajoneuvon paino.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Rakennettuun ympäristöön

Maankäytön tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista; rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin ja joukkoliikenteeseen eli on kaavataloudellisesti edullista ja kestävän kehityksen mukaista.

Ratapihan- ja Brahenkadun melu vaimenee kadunvarsirakennusten myötä. Nykyisten asukkaiden ja liike- ja toimistotilojen pihojen viihtyisyys kasvaa, kun suurin osa autopaikoista sijoitetaan maan alle.

5.2.2 Väestöön ja asumiseen

Tulevien asukkaiden näkökulmasta alue on sijainniltaan erinomainen, lähellä Kauppatoria, tukeutuen keskustan palveluihin. Täydennysrakentaminen auttaa keskustaa pysymään elinvoimaisena, vireänä ja turvallisena.

Kaavan uudisrakennusoikeus on 5600 k-m². Kaupunginvaltuusto on vuosille 2006–2010 hyväksynyt Turun asunto- ja maankäyttöohjelman, jossa kerrostalokortteleiden laskennalliseksi asuntokokoksi on määritelty 80 k-m² asuntoa kohti. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asuntokunnan keskikoko tulee olemaan n. 1,7 asukasta asuntoa kohti. Näillä kriteereillä laskettuna uusia asuntoja tulisi rakentamaan n. 70 kpl ja uusien asukkaiden määrä tulisi olemaan 119.

Naapuritontin 3 (Ratapihankatu 16) yksikerroksisen puutalon ikkunoista näkymät muuttuvat, kun tontille 14 nousee lisärakennus ja nykyiset puut joudutaan kaatamaan. Kaavamuutosehdotuksessa sr-1 -merkinnällä varustettu Tapani-laattarakennus sijaitsee myös vain n. 2,5 metrin päässä osasta naapuritontin taloa.

5.2.3 Palveluihin ja työpaikkoihin

Kaava sallii myös liike- ja toimistotilan toteuttamisen, mikä tarjoaa mahdollisuuden lisätä alueen palvelutarjontaa sekä uusien työpaikkojen syntyyn.

5.2.4 Liikennejärjestelyihin

Uusien asukkaiden ja muiden mahdollisten toimintojen tuottama liikenteen lisäys ei oleellisesti kasvata lähistön katujen liikennemääriä eikä siksi edellytä nykyisen katuverkon osalta lisätoimenpiteitä. Kaavan toteuttamisesta ei myöskään pitäisi aiheutua autopaikoitustarvetta katualueiden varsille, koska pysäköintiä varten on osoitettu aluevaraukset tonteilla ja koska pysäköintipaikat on varattava talon asukkaiden ja toimijoiden käyttöön. Kaava mahdollistaa myös maanalaisten ajoyhteyksien muodostumisen eri tonttien välillä.

5.2.5 Tekniseen huoltoon

Kaavan toteuttamiseen on teknisen huollon verkostojen osalta olemassa valmiudet.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kaupungin ja maanomistajien välille maakäyttösopimuksia, joissa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteisiin aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

Rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset, kuten esim. maaperän puhtaus ovat olemassa.

Turussa 6. päivänä maaliskuuta 2009
Muutettu 24.11.2009 (lausunnot)

Muutettu 15.12.2009 (YKL § 663)

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi ehdotuksen siten muutettuna, että tontin 14 osalta poistettiin sr-1 merkintä, räystäskorkeus nostettiin 19,0:sta 19,5 metriin, ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemamääräystä (+27.5) täsmennettiin siten, ettei määräys koske iv-laitteita.

Muutettu 6.3.2010 (muistutus)

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 11.1. - 9.2.2010, jona aikana siitä on jätetty kaksi muistutusta (sekä yksi myöhässä).

Koy Turun Läntinenkatu 11 muistutuksen johdosta asemakaavanmuutosehdotuksen asemakaavamerkintä ”ajo tontin rajan yli sallittava kellarikerroksessa” poistetaan Pitkäkatu 11 ja Läntinen Pitkäkatu 13 välillä (tonttien 8 ja 15 välillä) (Katso tarkemmin vastinekirje muistutuksiin).

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen