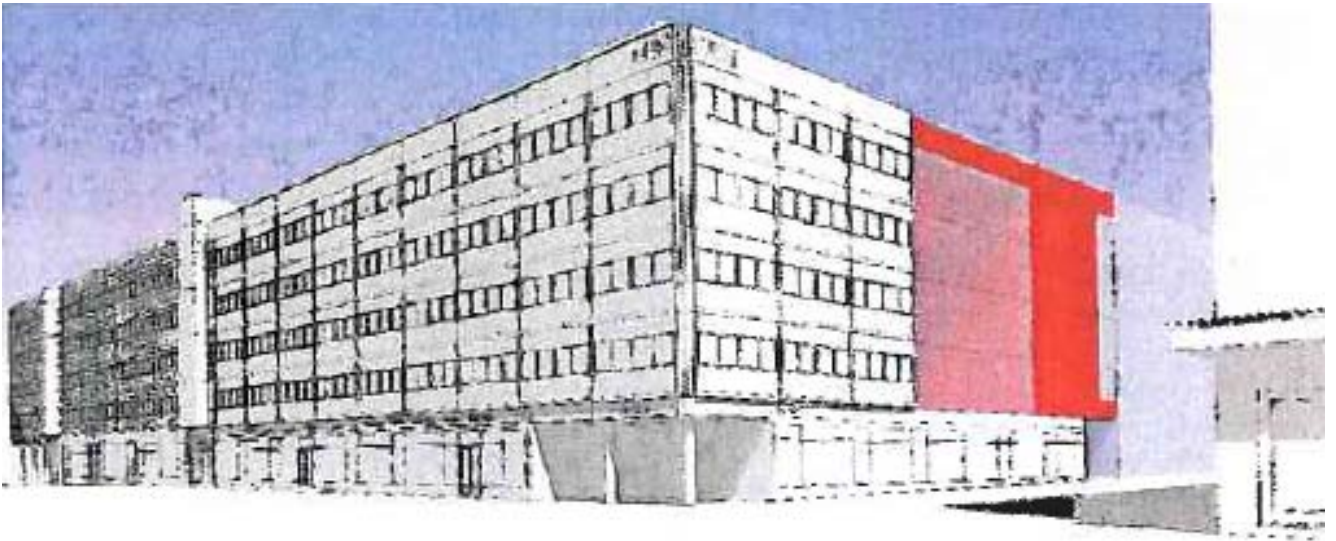


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä joulukuuta 2009 päivättyä ja 12.3.2010 muutettua asemakaavakarttaa **"Pulssin laajennus" (13/2009)**



7. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 22 TONTTI 2002, os. Humalistonkatu 9, Puutarhakatu 9b

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Turun kaupungin:

| | | |
|---------------|---------|------|
| Kaupunginosa: | 007 VII | VII |
| Kortteli: | 22 | 22 |
| Tontti: | 2002 | 2002 |

Asemakaavatunnus 13/2009
Diarionumero 16663-2008

Asemakaavan muutoksen laatija:
Turun ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimisto,
Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu lähettämällä 8.5.2009 osallistujille kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen valmistelusta sekä v. 2009 kaavoituskatsauksessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee 7. kaupunginosassa rajautuen korttelin 22 muihin tontteihin sekä Humaliston- ja Puutarhakatuun. Alueen pinta-ala on 1900 m² eli 0,19 ha.

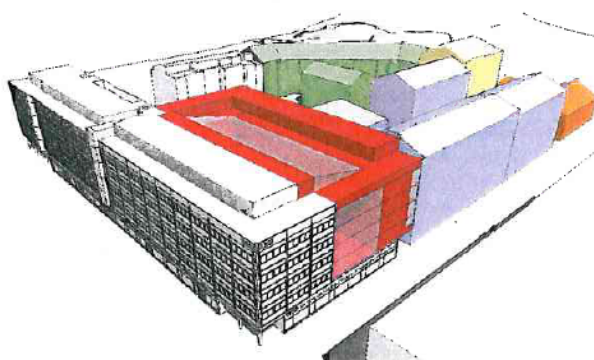
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Pulssin laajennus”.

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa 7. kaupunginosan korttelin 22 tontin 2002 lisärakentaminen lääkärikeskuksen tarpeisiin.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.4.2009, täyd 13.5.2009
2. Asemakaavakartta 10.12.2009, muut. 12.3.2010
3. Tilastolomake 10.12.2009, muut. 12.3.2010



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on pantu vireille kiinteistön omistajan, Kiinteistö Oy Yhdeksän aloitteesta. Anomuksen mukaan tontille haetaan 3200 m² lisärakentamisoikeutta edellä olevan havainnekuvan esittämällä tavalla (lisärakentaminen osoitettu punaisella värillä).

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu v. 2009 kaavoituskatsauksessa sekä lähettämällä 8.5.2009 osallisille kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen valmistelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) mielipidetiedustelulomakkeineen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi mielipidettä.

10.12.2009 päivätty asemakaavaehdotus lähetettiin lausunnoille ja asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi tammi-helmikuussa 2010. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Asunto- ja maankäyttöohjelmassa asetettu tavoitevuosi valtuustokäsittelylle on vuosi 2010.

2.2 Asemakaavaehdotuksen kuvaus

Korttelin itäpuoli on toteutunut umpikortteliperiaatteella, jossa rakennukset reunustavat korttelia yhtenäisenä nauhana. Humalistonkadun varsi on sen sijaan rakennettu modernin irrallisena. Kaavanmuutoksen mukainen laajennus sitoo yhteen nämä erilaiset suunnitteluperiaatteet ja täydentää korttelin Puutarhakadun puoleista katufasadia siten, että lasinen julkisivu kuitenkin jättää näkyviin Humalistonkadun puoleisen rakennuksen alkuperäisen idean.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

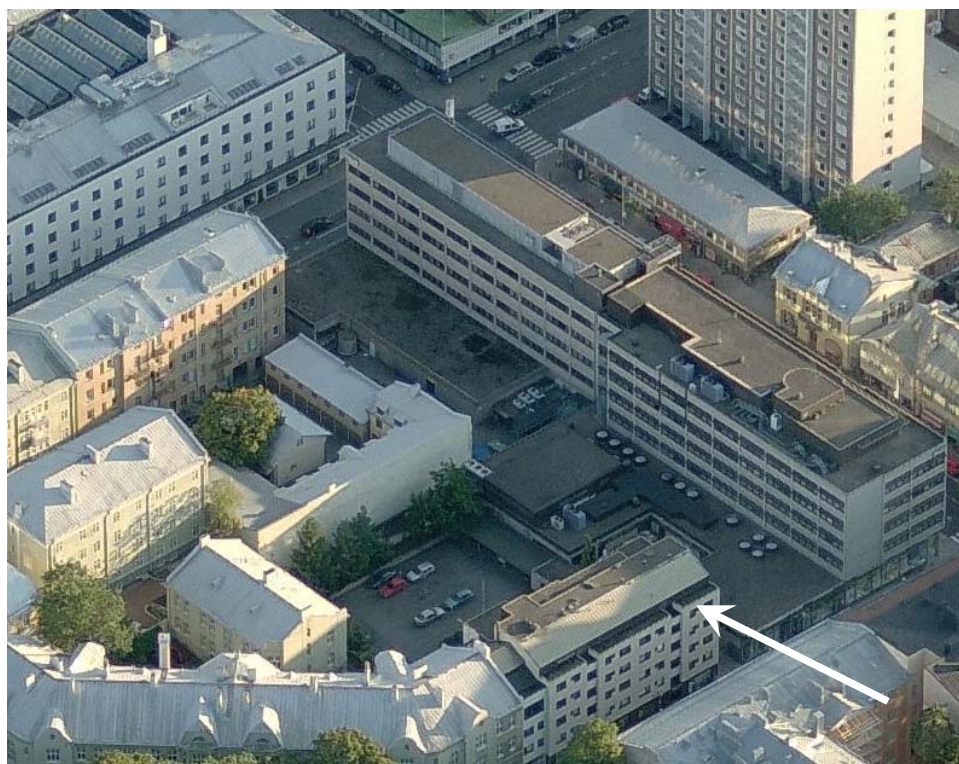
Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Muutosalue on osa Turun ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta. Korttelissa on Pulssin lääkäriaseman lisäksi liike- ja asuinkerrostaloja sekä koulu.

Tontilla 2002 on ennen nykyistä rakennusta ollut kaksi kaksikerroksista liikerakennusta, joissa on toiminut mm. Aarnio Oy:n kahvipaahtimo.

Tontin Humalistonkadun puoleiseen reunaan on rakennettu v. 1976 viisikerroksinen liikerakennus, jota on 2000-luvulla peruskorjattu uusimalla mm. ikkunat, parvekkeet, julkisivut eristyksineen sekä vesi- ja viemäriinjat. Rakennuksessa on kolme liikehuoneistoa.

Lääkäriaseman tilat jatkuvat korttelin Humalistonkadun puoleiselle naapuritontille. Lähin naapuri Puutarhakadun puolella on vuonna 1928 rakennettu asuintaloyhtiö, jonka pihaa reunustavat 1933 rakennetut varistorakennukset. Pihan keskellä on 1800-luvun puolella rakennettu puinen asuintalo.



Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole kasvillisuutta.

Puutarhakadun korkeusasema on Humalistonkadun kulmassa 12,3 metriä. Tontin 2002 maanpinnan korkeusasema on 12,4–12,5 metriä. Naapuritontin 1002 maanpinta on tasolla 13,3–14,0 metriä. Alueen maaperä on n. 6 metrin syvyyteen asti savea.

Palvelut ja työpaikat

Alueella toimii Lääkäriasema Pulssi, joka on toiminut Humalistonkadun varressa Puutarhakadun ja Rauhankadun välisellä osuudella vuodesta 1983 laajentuen vähitellen käsittämään VII kaupunginosan korttelin 22 tonttien 9 ja 2002 rakennukset lähes kokonaan. Lääkäriaseman lisäksi tontilla 2002 toimii vähittäiskauppa ja pankki katutasossa.

Tekninen huolto

Yhdyskuntatekniset verkostot on rakennettu ympäröiville katualueille.

Liikenne

Turun paikallisliikenteen bussireitit 4, 8, 32, 40 ja 42 sekä palvelulinja P3 kulkevat suunnittelualueetta sivuavia katuja pitkin.

Suunnittelualueelta on rautatieasemalle matkaa 300 metriä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Läheisten katujen ajoneuvoliikenne tuottaa melua ja päästöjä alueelle.

Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimistolta saadun tiedon mukaan suunnittelualueella on sijainnut aikoinaan konekorjaamo ja saattaa olla, että kyseinen korjaamo on purettu nykyisen Pulssin alta. Maaperä on kuitenkin poistettu maanalaisen autopaikoituksen rakentamisen yhteydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoituksessa tulee huomioida valtioneuvoston 30.11.2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa mm.:

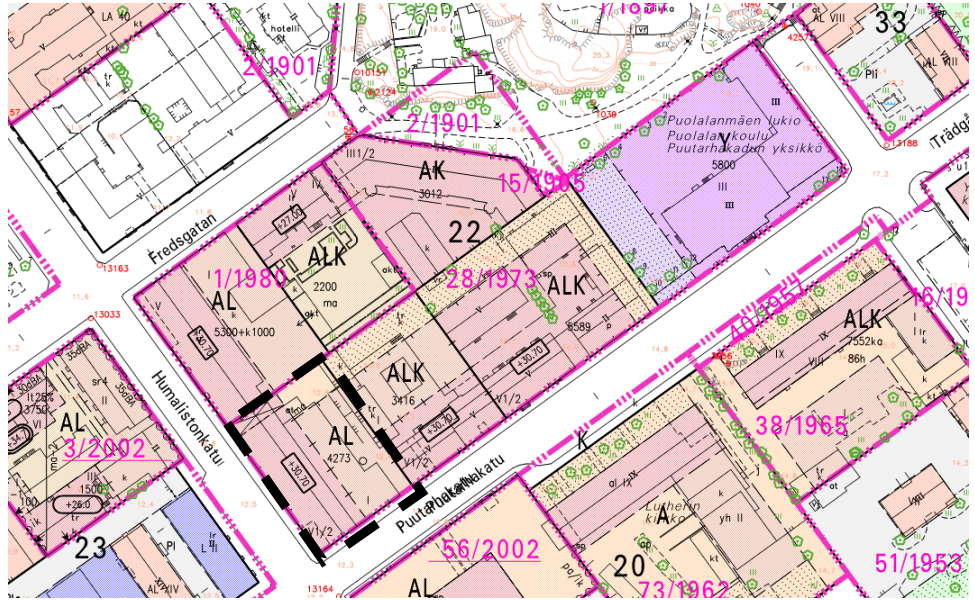
- uusia palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta
- on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle
- ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi eli hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Aluetta sivuavat joukkoliikennepainotteinen katu sekä kaupungin pohjois-eteläsuuntaisen pääviheryhteyden keskustan läpi johtava osuus, Humalistonkatu.

Keskustan kehittäminen on yksi yleiskaavan keskeisiä linjauksia ja nyt kyseessä olevaa kaavaa koskettaa erityisesti yleiskaavan tavoite edistää keskustan kaupan ja palvelujen menestymistä.

Voimassa oleva asemakaava



Voimassa oleva asemakaava
- A28 /1973, vahv. 2.4.1975

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1973 suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rakennusoikeus on 4273 k-m², kellarikerroksen rakennusoikeudesta saa käyttää 50 % liike- ja työtiloihin. Autopaikkavaatimus on 1 ap/100 k-m².

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontin tonttijako on hyväksytty 8.8.1927 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Käyttöoikeudet

Humalistonkadun varren tonttien 2002 ja 9 välille on perustettu rakennusrasitteet, jotka oikeuttavat tekemään ”ovi tai muu aukko tontin rajalla olevaan seinään ja jättää palomuri rakentamatta sekä käyttää toisen kiinteistön auloja, käytäviä, hissejä ja portaita kulkuteinä.”

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu 7.10.2009.

Maanomistus

Tontin 2002 omistaa Kiinteistö Oy Yhdeksän.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavanmuutos on pantu vireille kiinteistön omistajan, Kiinteistö Oy Yhdeksän aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen taustalla on tarve rakentaa tontille lisärakennus lääkärikeskuksen tarpeisiin. Anomuksen mukaan tontille haetaan 3200 m² lisärakentamisoikeutta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turun kaupungin suunnittelutoimisto/ liikennesuunnittelu, kiinteistöliikelaitos, Turun museokeskus, Turku Energia/kaukolämpö + kaukokylmä ja sähköverkot, V-S pelastuslaitos, päättäjät, Lounais-Suomen ympäristökeskus
- Turkuseura ry, Toispual Jokke ry ja aluekumppanuus Kaupunkikeskusta

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen aikana on neuvoteltu Kiinteistö Oy Yhdeksän edustajien kanssa.

Vireilletulo ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavanmuutoksen vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, lähetettiin kirjeitse osallisille. Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin myös v. 2009 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellystä asemakaavan muutos-hankkeesta saatiin 18.6.2009 mennessä kaksi kirjallista mielipidettä.

As Oy Rauhanlinna Bostads Ab (os. Rauhankatu 2) toteaa mielipiteessään, että mikäli hankkeen massoitus noudattaa esitystä ja hanke pysyy omalla tontillaan, niin As Oy Rauhanlinnalla ei ole siitä moitittavaa.

As Oy kiinnittää huomiota rakennusaikaiseen haittaan (melu ja pöly) ja sen minimoimiseen. Haittojen hallinnasta tulee neuvotella naapureiden kanssa etukäteen samoin kuin mahdollisista haitoista tulee tiedottaa riittävän ajoissa.

Koska laajennus lisää väistämättä myös talotekniikan määrää (ilmastointi), tulee sen haittojen minimoimiseen ja laitteistojen sijoitteluun suhteessa naapurustoon kiinnittää huomiota.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavassa ei anneta määräyksiä rakennusaikaisista haitoista, niihin on hyvä kiinnittää huomiota rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Pulssin tj Juha Heino kertoi 4.8.2009, että lääkärikeskus on liittynyt vuosi siten kokonaisuudessaan kaukokylmään ja hurisevat ilmastointilaitteet poistuvat vähitellen kun laitteistoja uusitaan. KOY Yhdeksästä on yli 60 % Pulssin omistuksessa.

Toisessa mielipiteessä (Puutarhakatu 9a asukas) katsotaan, että korttelin 22 alueella voimassa oleva asemakaava v. 1973 on vanhentunut, koska asemakaava Pulssin ja Puolalan koulun tontteja lukuun ottamatta ei ole toteutunut ja siksi kortteli 22 tulisi ottaa kokonaisuudessaan tai vähintään ko. kaavan alueelta mukaan kaavanmuutostarkasteluun, jolloin korttelialueella mm. pysäköinti esim. maanalaisilta osiltaan olisi mahdollisesti järjestettävissä kokonaisvaltaisesti.

Korttelin 22 kaavaa tulee suunnitella yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti jo korttelissa olemassa olevaa vanhempaa rakennuskantaa kunnioittaen siten, että samalla tarkastellaan myös näiden tonttien rakennusoikeutta huomioimalla ullakoiden lisärakentaminen ja muiden mahdollisesti käyttämättömien ja/tai vajaakäyttöisten tilojen hyödyntäminen esim. asuintiloina. Toinen selkeästi huonompi vaihtoehto on, että nostetaan koko korttelin asuin- ja liiketonttien rakennusoikeus vastaavalle tasolle kuin Pulssin tontilla välittämättä olemassa olevasta rakennuskannasta.

Tällä hetkellä tontin 1002 pihalle johtaa ainoastaan yksi kapea ja matala kulkuaukko Puutarhakadulta. Kaavaan olisi tärkeää osoittaa asianmukainen pelastusreitti asuinkerrostalomme pihan puolelle.

Mikäli Pulssin tontille anottu lisärakentamisen määrä (3200 m²) on välttämätöntä, voitaisiin se asuinympäristömme viihtyisyyttä vähiten huonontaan parhaiten toteuttaa korottamalla Pulssin nykyistä Humalistonkadun puoleista rakennusta sekä korottamalla Puutarhakadun puoleista I-kerroksista rakennusosaa maksimissaan samaan tasoon tontilla 1002 olevan asuinkerrostalon kanssa. Tällöin Pulssin tontin pihan puolella voitaisiin välttyä maanpäälliseltä lisärakentamiselta eikä tontti 1002 jäisi täysin rakennusmassojen puristukseen, jolloin säilyisi edelleen jonkinlainen ilmavuus.

Mikäli uudisrakentaminen aiheuttaa ilmastointi tms. laitteiden sijoitustarvetta esitämme, että ne sijoitettaisiin rakennusten vaipan sisään, jotta korttelin pihan puoleiseen kattomaisemaan ei ilmesty nykyistä enempiä erilaisia rakennelmia.

Asemakaavatoimisto:

On totta, että korttelissa 22 olisi laajemminkin asemakaavan muuttamisen tarvetta. Erityisesti pysäköintiratkaisut, ullakkorakentaminen ja rakennus-suojelu ovat asioita, joiden osalta nykyinen kaava ei ole ajan tasalla. Nykykaavan puutteet eivät kuitenkaan ole poikkeuksellisen suuria koko kaupunkikeskustaa ajatellen. Yksi Pulssin kaavan valmistelun tavoitteista on ollut pyrkimys nopeaan prosessiin ja kaava-alueen laajentaminen vaikuttaisi väistämättä kaavoituksen aikataulua pidentävästi.

Naapuritontin 1002 pelastusreitistä on käyty neuvotteluja pelastusviranomaisen kanssa syksyllä 2009 ja selvitetty vaihtoehtoja asuinkerrostalon pelastustien järjestämiseksi. Pulssin tontin nykyinen ajoväylä ei toimi tällä hetkellä pelastusreitinä, ajoväylä on liian kapea eikä sillä ole riittävästi kantavuutta (kts myös seuraava kohta "Neuvottelut").

Pulssin lisärakentaminen ulottuu tontin reunoille anomuksessa esitetyllä tavalla, joka on Pulssin toimintojen kannalta toimivin ratkaisu. Sillä on myös kaupunkikuvalliset perusteet ja samalla se suojaa korttelin keskiosaa pölyltä ja melulta vaikka toisaalta korkea rakennusmassa varjostaa pihaa. Rakentamisen korkeus on sama kuin aiemmassa vuoden 1973 kaavassa.

Ilmastointilaitteikysymykseen on vastattu edellisessä vastauksessa.

Neuvottelut

Asemakaavanmuutoksesta järjestettiin aloituskokous 13.5.2009, jossa nousivat esiin mm seuraavat asiat:

- Kaupunkikuvallisesti tärkeitä asioita ovat mm. uudisrakentamisen räystäslinja. [rakennusvalvontatoimisto]
- Kohteessa tullaan tekemään maankäyttösopimus. [Kiinteistöliikelaitos]
- Maaperän pilaantuneisuus: Suunnittelualueella on sijainnut aikoinaan konekorjaamo. Saattaa olla, että kyseinen korjaamo on purettu nykyisen Pulssin alta. [ympäristönsuojelutoimisto]
- Sähkö- ja vesiverkostojen suhteen ei ole erityistä huomioonotettavaa. [Turku Energia, Vesiliikelaitos]
- Kaava ei saa vaarantaa naapuritontin rakennusten säilymistä. [Turun museokeskus]

Tämän jälkeen on selvitelty edellisen kappaleen mielipiteessä (Puutarhakatun 9a asukas) esille nostettua ongelmaa Puutarhakatun 9a:n pelastusreiteistä. On käynyt ilmi, että Kiinteistö Oy Yhdeksän pihalla ei nykyisinkään toimi naapurin pelastusreitinä. Naapuritalon pihanpuolen asunnoista pelastaminen ei ole mahdollista Kiinteistö Oy Yhdeksän tontin kautta, koska sisäänajoreitti on pelastusajoneuvoille liian ahdas eikä kestä kaluston painoa.

Arkkitehti Matti Takalalta saadun tiedon mukaan Kiinteistö Oy Yhdeksän pihalla on niin ahdas, ettei pelastusauton vaatima 6 m leveys (pituus 12 m) ole mahdollinen. Lisäksi KOY Yhdeksän pihan sisäänajoluiska on suunniteltu 80 kN akselikuormalle ja luiskalaatta kestää myös 110 kN painon, mutta ei yhtään enempää (vrt. pelastuslaitoksen auton kokonaispaino 32 tonnia, akselipaino 11 t.)

Pelastusviranomaisen mukaan pelastaminen naapuritalon eli Puutarhakatu 9a:n sisäpihan puolelta olevista huoneistoista ei ole nykyisellä nostokalustolla mahdollista eli pelastuslaitoksella ei ole tällä hetkellä käytössä sellaista kalustoa, joka mahtuisi sisäpihalle olemassa olevasta ”porttiaukosta”. Rakennukset ja ajoreitit on tehty aikaisempien säädösten ja määräysten perusteella, jolloin ei vielä tunnettu koko ”pelastustie” termiä.

Pelastuslaitokselta saadun tiedon mukaan kaavaan tulisi sisällyttää pelastustierasite, joka mahdollistaa pelastamisen naapurikiinteistöstä pelastuslaitoksen toimesta.

Mikäli naapuritaloa palveleva pelastusreitti rakennettaisiin kaava-alueen reunaan, se edellyttäisi KOY Yhdeksältä taloudellista panostusta pihakan-
nen vahvistamiseen, rakennusosien purkamista sekä heikentäisi uudisrakennusosan toteuttamismahdollisuuksia. Lisäksi se olisi kaupunkikuvallinen huononnut nyt tavoitteena olevaan suunnitelmaan, sillä katujulkisivuun rakennusten väliin jäisi aukko.

Aiheesta on neuvoteltu kaavamuutoksen hakijan edustajan kanssa ja päädytty ratkaisuun, jossa esitetään ulkoisen pelastusportaan rakentamista naapuritalon pihajulkisivuun.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotus (päivätty 10.12.2009) asetettiin nähtäville 11.1. – 9.2.2010 väliseksi ajaksi ja samalla siitä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia/ kaukolämpö + kaukokylmä, Turku Energia/ Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Turun museokeskus ja Lounais-Suomen ympäristökeskus. Määräaikana jätettiin yhteensä kuusi lausuntoa ja yksi muistutus.

Kiinteistöliikelaitos

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvomuutos.

VII kaupunginosassa tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimuksen laatimista.

Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen maankäyttösopimuksesta kun maanomistajan kanssa käytävä sopimusneuvottelu on saatu valmiiksi.

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Asemakaavatoimisto:

Tieto maankäyttösopimuksen tarpeesta lisätään kaavaselostukseen.

Vesiliikelaitos

Turun Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Turku Energia Sähköverkot Oy

Asemakaavamääräyksiin ("Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K") tulee lisätä seuraavaa:

"Sähkölaitoksen hyväksymällä tavalla tulee sijoittaa sähkönjakelun muuntamo (5 m x 4 m) rakennuksen sisälle."

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavamääräyksiin lisätään esitetty määräys.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Varsinais-Suomen pelastuslaitos on tutustunut esitettyihin asemakaavamuutosehdotuksen asiakirjoihin. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Rakennusvalvontatoimisto

Rakennusvalvontatoimistolla on huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta seuraavasti:

Kaavamääräystä "Korttelialueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kerrosta ja rakennusoikeudesta saa käyttää ylimmässä kellarikerroksessa liike- ja työtiloiksi enintään 50 % kellarikerroksen kokonaiskerrosalasta" tulee muuttaa seuraavasti:

"Korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Ylempään kellarikerrokseen saa sijoittaa liike- ja työtiloja enintään 50 % kellarikerroksen kokonaisalasta".

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavamääräystä muutetaan esitetyllä tavalla.

Ympäristönsuojelutoimisto

Eräs Rauhankadun asukas valitti ympäristönsuojelutoimistoon kesällä 2006 Pulssin lääkäritalon tai parkkihallin ilmastoinnin aiheuttamasta häiritsevästä hurinasta, joka kantautui asuntojen sisäpihan puoleisiin huoneisiin. Tarkeammassa selvittelyssä tuli ilmi, että suurin melu aiheutui piha-alueella sijaitsevasta Turku Energian muuntamon puhaltimesta, joka suodattimen tukkeutumisen takia kävi koko ajan. Samassa yhteydessä kuitenkin ilmeni, että parkkihallin katolla vuorokaudet ympäriinsä käyvä ilmastointilaitte oli myös äänekäs.

Asemakaavaselostuksessa mainitaan, että Pulssi on liittynyt noin vuosi sitten kaukokylmään ja hurisevat ilmastointilaitteet poistuvat vähitellen laitteistoja uusittaessa. Laajennuksen yhteydessä tulisi huolehtia siitä, että ilmastointilaitteiden aiheuttama meluhaitta ei ainakaan lisäännä, vaan poistuu vähitellen kokonaan.

Muilta osin toimistolla ei ole huomautettavaa.

Asemakaavatoimisto:

Kuten lausunnossakin todetaan, Pulssi on liittynyt kaukokylmään ja hurisevat ilmastointilaitteet poistuvat vähitellen laitteistoja uusittaessa.

MuistutusAsunto Oy Puutarhakatu 9a:n hallituksen puheenjohtaja

"Laajennusehdotus on valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Ehdotettu muutos ei luo edellytyksiä hyvälle taajamakuvalle.

Muutoksen selostusasiakirjasta ilmenee, siihen piirretyn kuvan perusteella, että ehdotettu muutos aiheuttaisi varsin massiivisen rakennuskokonaisuuden Puutarhakadun ja Humalistonkadun kulmaan, jota millään ei voisi kutsua hyväksi taajamakuvaksi.

Kuten muutosehdotuksessa todetaan, niin suunnitellusta laajennuksesta aiheutuisi merkittävää haittaa naapuritontin, eli Puutarhakatu 9a:n kiinteistön paloturvallisuudelle. Nykyisinkin tilanne on se, että tulipalon sattuessa asunnosta, josta on ikkunat ainoastaan pihan puolelle, on mahdollista pelastautua ainoastaan autotallin yli ulottuvan tikasauton avulla naapuritontin puolelta.

Selostuksessa on lisäksi todettu, että muutoksella on pyrkimys nopeaan prosessiin. Tältä osin on otettava huomioon, että suunnitellulla muutoksella on vuosikymmenien ajan vaikutus alueen kaupunkikuvaan. Tällä perustella olisi pohdittava koko korttelin 22 asemakaavan muutosta, jossa Pulssin laajennus olisi yksi osa.

Pulssin laajennuksen osalta olisi myös selvittävää voitaisiinko laajennus ulottaa tarkoituksenmukaisella tavalla naapuritontin 9a:n piha-alueelle. Tällöin voitaisiin hyödyntää se maapohja, jolla nyt on naapuritontin purkukuntoiset piharakennukset. Kyseisten piharakennusten osalta tulee taloyhtiön pohdittavaksi jo lähitulevaisuudessa piharakennusten purkaminen. Niiden ylläpito tulee niiden huonon kunnon ja taloudellisen käyttömahdollisuuden puuttumisen vuoksi kohtuuttoman kalliiksi.

Tällä ratkaisulla päästäisiin huomattavaksi avoimempaan taajamakuvaan, jossa muun ohessa kaavamuutoksen edellyttämät autopaikat voitaisiin rakentaa itse kiinteistölle.”

Asemakaavatoimisto:

Muistutuksen mukaan kaavaehdotus ei luo edellytyksiä hyvälle taajamakuvalle (= kaupunkikuvalle) ja on siten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Muistutuksen viimeisestä kappaleesta käy ilmi muistuttajan näkemys siitä, että hyvä kaupunkikuva on yhtä kuin avoin kaupunkikuva. Julkisen kaupunkitilan kannalta uudisrakennuksen sijoittuminen kadunvarteen parantaa nykyistä tilannetta tiivistämällä katutilan rajausta. Toinen asia on, että Puutarhakatu 9a:n asuinkerrostalon kannalta uudisrakennus varjostaa pihaa ja rajoittaa jossakin määrin näkymiä.

Uudisrakennuksen sijainnista naapureilla on hyvin erilaiset näkemykset. Kaavan vireilletulovaiheessa taloyhtiö As Oy Rauhanlinna Bostads Ab (os. Rauhankatu 2) esitti mielipiteen: ”mikäli hankkeen massoitus noudattaa esitystä ja hanke pysyy omalla tontillaan, niin As Oy Rauhanlinnalla ei ole siitä moitittavaa”.

Puutarhakatu 9a:n paloturvallisuus ei heikkene koska Pulssin tontin ajoväylä ei nytkään toimi naapuritalon pelastustienä. Pulssin tontin ajoväylä on liian ahdas pelastusajoneuvoille eivätkä piharakenteet kestä nostoauton painoa. Pelastamista helpottavat toimenpiteet on yksinkertaisimmin toteutettavissa Puutarhakatu 9a:n omassa taloyhtiössä esim. kiinnittämällä pihanpuolen julkisivuun kiinteät poistumistikkaat.

Muistutuksessa esitetään näkemys, että olisi parempi laatia koko korttelin laajuinen kaava ja sijoittaa Pulssin laajennus korttelin sisäosaan, jolloin päästäisiin avoimempaan kaupunkikuvaan ja saataisiin sijoitettua kortteliin enemmän autopaikkoja.

Kuten edellä on todettu, kaupunkikuvan ei voida sanoa heikkenevän. Koko korttelin asemakaavan muuttamista ei ole nähty aiheelliseksi tämän kaavan yhteydessä, vaikka korttelin nykyiset kaavat eivät ole täysin ajan tasalla mm. rakennussuojelun osalta. Korttelissa ei kuitenkaan ole nyt vireillä olevan laajennuksen lisäksi muita suuria uudisrakennustarpeita eikä mahdollisuuksia esimerkiksi rakenteellisen pysäköinnin järjestämiseen. Näin ollen tärkein syy asemakaavamuutokseen olisi rakennussuojelun saattaminen ajan tasalle.

4.3 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta kunnan valtuustoryhmien väliseen sopimukseen (valtuustokaudelle 2009 – 2012) on kirjattu. Lisäksi sopimuksessa todetaan, että hyvä elinympäristö turvataan asuin- ja elinympäristön monipuolisuudella sekä palvelujen saavutettavuudella.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on pitäytyä nykyisen rakennuskannan räystäsinjassa ja täydentää Puutarhakadun katujulkisivua.

Kaavanmuutosanomuksen mukana tullut arkkitehtitoimisto Matti Takalan laatima suunnitelma on toiminut kaavamuutoksen lähtökohtana.

Anomuksen mukaan ”Lääkäriasema Pulssi on toiminut Humalistonkadulla Puutarhakadun ja Rauhankadun välisellä osuudella vuodesta 1983 laajentuen vähitellen käsittämään VII kaupunginosan korttelin 22 tonttien 9 ja 2002 rakennukset lähes kokonaan, lukuun ottamatta vähittäiskaupan, pankin ja apteekin tiloja katutasossa. Kiinteistölle on myönnetty poikkeuslupa lääkäriaseman ja sairaalan toimimisesta liikerakennusten korttelialueella vuonna 2000.

Rakennuksissa on tehty korjaus- ja muutostöitä koko 2000-luvun ajan päämääränä uudistaa tilat ajanmukaisiksi terveydenhuollon tiloiksi. Toiminnan kasvaessa on jouduttu tinkimään monista tarpeellisista laajennustiloista, esimerkiksi laboratorion näytteenottoiloista, fysikaalisista hoituhuoneista, vastaanottohuoneista, lääkäreiden lausuntoiloista, henkilökunnan taukuhuoneista jne. sekä sijoittamaan osa toiminnoista epäkäytännöllisen pieniin tiloihin.

Olemme kartoittaneet rakennusten laajennusmahdollisuutta ja todenneet teknisesti mahdolliseksi rakentaa laajennusosa tontille 2002 tontin 9 rajalle. Laajennusosa sijoittuisi ehdottamaamme paikkaan siten, että yhteys jokaisen kerroksen sisääntuloaulasta olisi asiakkaalle mahdollisimman selkeä. Laajennusosan maantasokerros jäisi avoimeksi, jolloin tontin 2002 piha-alue säilyisi nykyisenä huoltopihana, 2.-5. kerrokseen rakennettaisiin vastaanottohuoneita ja ullakolle tarvittavat tekniset tilat. Uutta kerrosalaa laajennus vaatisi noin 3200 k-m², johon voitaisiin sijoittaa uusia vastaanotto- ja toimintahuoneita odotus- ja aputiloihin. Rakennuksen korkeus noudattaisi tonttien vanhojen rakennusten korkeuksia.

Laajennus toisi keskusta-alueelle lisää parikymmentä pysyvää työpaikkaa.

Väestönsuojatiloja rakennuksen kellarissa on mahdollista laajentaa lisärakennuksen edellyttämään kokoon.

Maanalaisiin pysäköintitiloihin molemmille tonteille on sijoitettu yhteensä 102 autopaikkaa, jotka ovat riittäneet nykyisin myös asiakaspysäköintiin. Tontilla 2002 on lisäksi pihalla 1 autopaikka ambulanssille, tontilla 9 voidaan pihalta osoittaa 3 autopaikkaa.

Lisää autopaikkoja tonteille ei ole mahdollista rakentaa, joten anotun laajennuksen edellyttämiä nykyisen asemakaavan mukaisia autopaikkoja tonteille ei voida sijoittaa.”

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet ovat oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia. Täydennysrakentaminen vahvistaa kaupunkikeskustan pysymistä elinvoimaisena ja vireänä.

Maankäytön tehostaminen on myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista eikä ole ristiriidassa Keskustan kehittämissuunnitelma -projektin tavoitteiden kanssa. Lisäksi kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä palveluita ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävästä kehitystä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmissa.

Ympäröivän kaupunkirakenteen laatua ja eheytyä pyritään edesauttamaan siten, että kaavassa uuden rakennusmassan rakennusala on osoitettu kiinni katulinjaan sekä naapuritontin rajaan ja määrätään räystäskorkeus asettumaan samaan tasoon naapuritontin asuinrakennuksen kanssa.

Autopaikkamääräys 1 autopaikka 120 kerrosalaneliometriä kohti on arvioitu riittäväksi, koska alue sijaitsee keskeisellä paikalla toimivien joukkoliikennenyhteyksien varrella.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 0,19 ha. Alue on kokonaisuudessaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Vaikka nykykaavan sallima enimmäiskerrosala on 4379 k-m², on tontille rakennettu 4500 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa 3200 k-m² lisärakentamisen. Kokonaisrakennusoikeus on siten 7700 kerrosalaneliometriä ja tonttitehokkuus 4,05.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Puutarhakadun reunaan kiinni sijoittuva rakentaminen sitoo yhteen Puutarhakadun varren umpikortteliperiaatteella rakentuneet rakennukset ja Humalistonkadun avoimeen korttelirakenteeseen perustuvan rakentamisen tavalla, joka kunnioittaa kumpaakin kaupunkisuunnitteluideologiaa. Puutarhakadun varrella ollut aukko katujulkisivussa tulee rakennettua umpeen läpinäkyvästi siten, että lasinen julkisivu jättää havaittavaksi vanhan, avoimen rakennustavan. Katujulkisivun eheytyä lisää täydennysrakentaminen parantaa ympäristön laatua suojaamalla korttelin sisäosaa vilkasliikenteisen

Puutarhakadun melulta ja pölyltä. Haittapuolena on kuitenkin uudisrakentamisen varjostava vaikutus. Tätä haittaa on pyritty vähentämään määräämällä räystäään ylin korkeusasema myös naapurin rajalla, jolloin iv-konehuone sijoittuu etäämmälle tontin rajasta eikä lisää varjostusta.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy liikerakennusten korttelialueena, nykyisen kaavamerkintäkäytännön mukaisesti se merkitään kirjaimella Kentisen AL sijaan.

K = Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta ja ylempään kellarikerrokseen saa sijoittaa liike- ja työtiloja enintään 50 % kellarikerroksen kokonaiskerrosalasta.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin kerrosalan 120 m² kohti. Autopaikat saa osoittaa oman tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 500 m etäisyydeltä tontilta.

Rakennuksen räystääskorkeuden tulee yhtyä Puutarhakadun puolella naapurirakennuksen räystääskorkeuteen.

Sähkönjakelun muuntamo (5 m x 4 m) tulee sijoittaa rakennuksen sisälle sähkölaitoksen hyväksymällä tavalla.

Tontille on merkitty rakennusala nykyisen viisikerroksisen rakennuksen mukaan. Sen rakennusoikeus on nykyinen 3830 k-m².

Tontin loppuosalle on mahdollista rakentaa viisikerroksinen lisärakennus kiinni tontin rajoihin. Keskelle tonttia jää Puutarhakatuun rajautuva valokatteinen tila, jossa on kerrosalaan laskettavaa tilaa kahdessa kerroksessa. Valokatteisen tilan yläosaan saadaan rakentaa sen ympärillä olevia kerroksia yhdistäviä yhdyskäytäviä ja portaan.

Uudisrakennusaloilla kerrosluvut ovat V ja II. Kaksikerroksinen rakennusala ei ole kokonaan uutta, sillä alin kerros on jo nyt rakennettua liiketilaa.

Autopaikkoja korttelialueella on osoitettava vähintään yksi kutakin kerrosalan 120 k-m² kohti. Autopaikoitustilat sijaitsevat nykyiseen tapaan kellarikerroksessa ja loput saadaan osoittaa oman tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 500 m etäisyydeltä.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema (+31,20) on määriteltä samaksi kuin vuoden 1973 kaavassa. Korkeusasema on sama kuin Maalaistentalon räystääsinja.

Valokatteinen tila. Tilan poikki saa rakentaa kerroksia yhdistäviä yhdyskäytäviä ja portaan. Puutarhakadun puoleinen seinä tulee rakentaa lasirakenteisena.

Koska työhuoneiden valoisuus saadaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 52 §:n mukaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalle välillisellä luonnonvalolla, voivat työhuoneiden ikkunat suuntautua valokatteiseen tilaan.

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä asioita ovat mm. uudisrakentamisen räystääslinja sekä korttelirakenteen täydentyminen.

Lisärakentaminen tukeutuu jo olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Väestöön ja asumiseen

Kaavan toteuttaminen ei tuo alueelle lisää asukkaita, vaan parantaa keskustassa asuvien palvelutarjontaa lääkäripalvelujen osalta. Kaavan toteutuminen merkitsee muutosta naapurikerrostalojen pihanäkymiin ja varjostaa korttelin sisäpihaa, samalla kun toisaalta suojaa pihaa melulta ja pölyltä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Nykyiset palvelut säilyvät alueella. Kaavan mukainen laajennus toisi keskustaluueelle lisää parikymmentä pysyvää työpaikkaan ja parantaisi lääkäriaseman toimintaedellytyksiä.

Liikennejärjestelyt

Liikenne alueelle on tarkoitus hoitaa nykyiseen tapaan, ajoliittymä Puutarhakadulle, huolto maan tasossa ja pysäköintikellari maan alla. Tarvittavat lisäpysäköintipaikat on mahdollista hankkia esim. pysäköintilaitoksesta enintään 500 metrin etäisyydellä.

Ympäristön häiriötekijät

Rakentaminen edellytetään toteuttavan siten, ettei rakentamisesta aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista mikä saattaisi vaikuttaa haitallisesti jo rakennettujen rakennusten ja katujen perustoihin.

Sijoittamalla uudisrakennus kadun varteen voidaan vaikuttaa katuliikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn kantautumiseen piha-alueelle.

Ilmastointilaitteiden aiheuttama melu on koettu ympäristöhaitaksi alueella, laajennuksen myötä ilmastoinnin tarve kasvaa. Pulssi on kuitenkin liittynyt vuosi sitten kokonaisuudessaan kaukokylmään ja hurisevat ilmastointilaitteet poistuvat vähitellen kun laitteistoja uusitaan.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen keskusta-alueella on yhteiskunnallisesti taloudellista, koska mm. palvelut ja tekninen huolto ovat pääosin jo olemassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä.

Maankäyttösopimuksella kaupungille perittävän korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon muodostuvat yhdyskuntakustannukset sekä kiinteistöllä tapahtuva hankkeen kokonaistaloudellinen arvonmuutos. VII kaupunginosassa tullaan lähivuosina suorittamaan sellaisia kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimuksen laatimista. Kiinteistöliikelaitos tulee tekemään kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle erillisen esityksen maankäyttösopimuksesta kun maanomistajan kanssa käytävä sopimusneuvottelu on saatu valmiiksi.

Rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Turussa 10. päivänä joulukuuta 2009

Muutettu 12.3.2010

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Keskikastari