

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 2. päivänä syyskuuta 2010 päivättyä ja lausunnan ja neuvotteluiden perusteella 23.12.2010 muutettua asemakaavakarttaa **"Kiinanmylly ja -torni" (23/2009)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	12	12
Tontit:	1004 ja 2004	1004 och 2004
Katu:	Vähä Hämeenkatu (osa)	Lilla Tavastgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	12 (osa)	12 (del)
Katu:	Vähä Hämeenkatu (osa)	Lilla Tavastgatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos 001-12.-10.

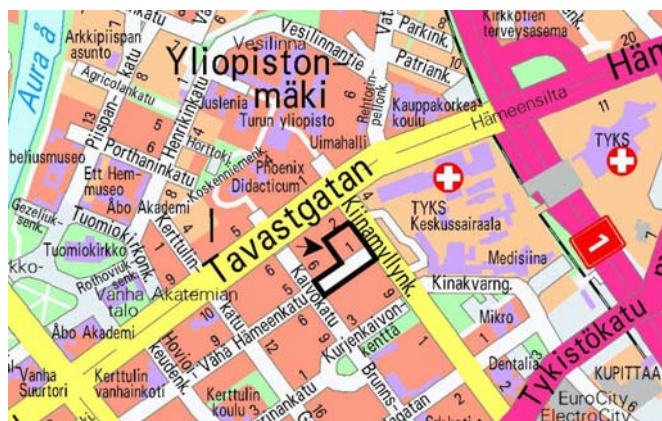
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 23/2009.
Diarionumero 6674-2008.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kavasuunnittelija Marja Westerlund.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on tiedotettu lähettämällä osallisille 28.9.2009 kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta, 3.10.2009 julkaistulla kuulutuksella ja v. 2010 kaavoituskatsauksessa.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Yllä olevaan karttaan suunnittelualue on merkitty nuolella osoitetulla mustalla rajauksella. Alueen pinta-ala on 0,6525 ha ja se sijaitsee noin kilometrin

etäisyydellä Kauppatorilta Turun ruutukaava-alueen itäisen keskustan laidassa yliopistollisen keskussairaalan ja yliopiston läheisyydessä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään ”Kiinanmylly ja -torni”.

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa korttelialueen täydennysrakentaminen ympäristön mittakaavaan ja kaupunkikuvaan istuvalla asuin-, liike- ja toimistorakentamisella sekä varautua kehitystyön alla olevan joukkoliikenteen tarpeisiin.

Vähä Hämeenkadun katualueella kaavaa muutetaan Kiinamyllyn- ja Kaivokadun välisellä alueella siksi, että sillä voimassa olevat kolme osin jo vanhentunutta asemakaavaa saadaan ajantasaistettua ja yhden asemakaavan piiriin. Samalla katualuetta sen itäpäässä on mahdollista leventää sekä ottaa huomioon puuistutukset ja myös täydentää niitä.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 1.9.2009, muut. 26.10.2010
2. Asemakaavakartta 2.9.2010, muut. 23.12.2010 (lausunto ja neuvottelut)
3. Tilastolomake 2.9.2010, muut. 23.12.2010

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- As Oy Kiinanmylly on 25.4.2008 tehnyt aloitteen kaavan muuttamiseksi tontilla 2004.
- 24.3.2009 sekä As Oy Kiinanmylly että As Oy Kiinantorni ovat allekirjoittaneet kirjeen, jossa esitetään, että kaavanmuutos laadittaisiin yhteisesti asunto-osakeyhtiöiden omistamille tonteille 1004 ja 2004.
- Osallisille asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin postitettamalla 28.9.2009 ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mielipidetiedustelulomake.
- 3.10.2009 julkinen kuulutus kaavanmuutoksen vireille tulosta.
- v. 2010 kaavoituskatsauksessa tiedotettiin kaavanmuutoksen vireilläolosta.
- Kaavahankkeen sisältö- ja aikataulukysymyksistä on aloitteentekijätahon edustajien kanssa vv. 2009 ja 2010 neuvoteltu useasti.
- Asemakaavaluonnos, pvm. 23.4.2010, hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 18.5.2010 § 259.
- As Oy Kiinanmylly ja As Oy Kiinantorni ovat järjestäneet kaavahankkeesta esittelytilaisuuden Asukasyhdistys Kerttuli ry:n johtokunnalle 27.5.2010 ja naapuritaloyhtiöiden hallituksille 16.6.2010.

- Lausuntopyynnöt asemakaavaehdotuksesta (pvm 2.9.2010) jätettiin syyskuussa 2010. Rakennusvalvontatoimiston lausunnon johdosta kaavaehdotusta muutettiin.
- Tiedotustilaisuus 4.11.2010, johon As Oy Kiinanmylly ja As Oy Kiinantorni olivat kutsuneet mm. Asukasyhdistys Kerttuli ry:n jäsenet ja lähitalojen asukkaat.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä muodossa.
- Alueen kiinteistönomistajien ja kaupungin välillä tulee tehdä maankäyttösopimukset, jonka jälkeen asemakaavan muutosehdotus hyväksytetään kaupunginvaltuustossa.

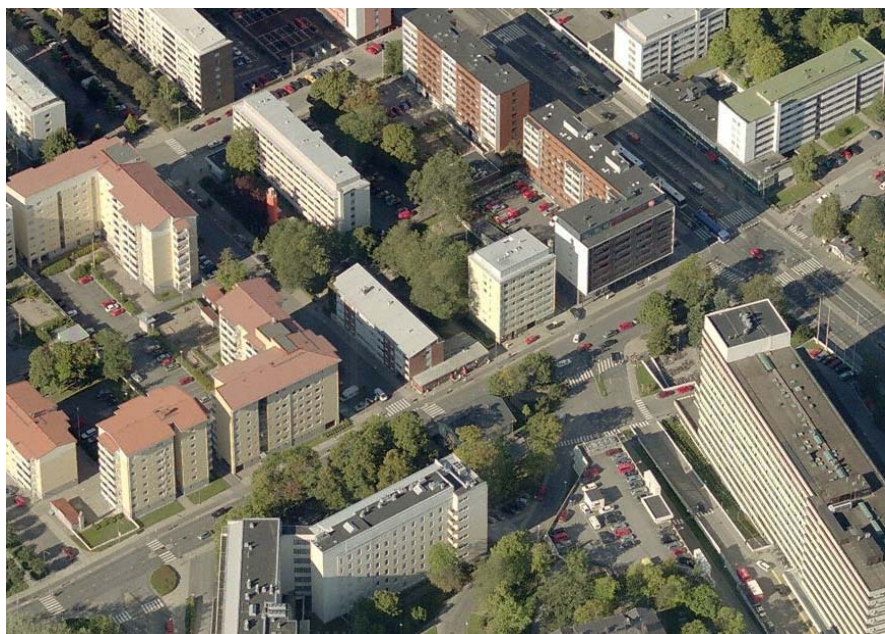
2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Kiinamylyn- ja Vähä Hämeenkadun risteuksen länsipuolella olevan korttelin käyttötarkoituksmerkintä on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jonka Kiinamylynkadun puoleisella osalla on neljä metriä leveä aluevaraus yleistä jalankulkua varten. Vähä Hämeenkadun katualuetta levennetään korttelin 12 tontin 2004 puolelle noin kolme metriä ja kadulle merkitään säilytettävät ja/tai istutettavat puut ja puurivit.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö



SUUNNITTELUALUEEN JA LÄHIYMPÄRISTÖN NYKYTILANNE IDÄSTÄ

Alue sijaitsee kerrostalovaltaisen ruutukaava-alueen itäosassa ns. Kerttuliruudun alueella. Suunnittelualueita rajaavien tonttien rakennuskanta koostuu pääsääntöisesti 7 ja 8-kerroksisista 1960-luvun puolivälin ja 2000-

luvun alkupuolen välisenä aikana rakennetuista asuin- ja liikerakennuksista. Kiinamylynkadun itäpuolella olevalla Kiinamylymäellä on Turun yliopistollisen keskussairaalan rakennuksia.



SUUNNITTELUALUE KIINAMYLLYNKADUN SUUNNASTA v. 2009

Korttelin 12 tontille 1004 on 1960-luvun alussa valmistunut 8-kerroksinen yksiportainen 36 asuntoa käsittävä asuinrakennus, jonka katutasossa on liiketiloja. Rakennuksessa on 2000-luvulla suoritettu peruskorjauksia.

Korttelin 12 kulmatontin 2004 rakennuskanta on peräisin 1950-luvun lopulta. Tontin Vähä Hämeenkadun puolella on kaksiportainen nelikerroksinen 26 asuinhuoneistoa käsittävä asuinrakennus ja Kiinamylynkadun puolella on yksikerroksinen 3 autotallia sekä liiketiloja käsittävä rakennus.



NÄKYMÄ VÄHÄ HÄMEENKADULLE KIINAMYLLYNKADULTA v. 2009

Vähä Hämeenkadun puurivi-istutukset, autopaikoitus ja muut katujärjestelyt on toteutettu 2.9.2004 hyväksytyin liikennesuunnitelman mukaan.

Luonnonympäristö ja maaperä

Tonttien 1004 ja 2004 yhteisen rajan molemmin puolin kasvaa kookkaita ja-
loja lehtipuita kuten jalavia, vaahteroita ja lehmuksia sekä ainakin yksi he-
voskastanja. Lisäksi tonttien länsirajalla on n. 5 metrin levyinen puin ja pen-
sain istutettu alueenosa, joka todennäköisesti on perua Carl Ludvig Engelin
v. 1828 vahvistetun asemakaavan palopuuvyöhykeajattelusta.

Vähä Hämeenkadun molemmille reunoille, lukuun ottamatta tonttiin 2004 ra-
joittuvaa katualuetta, on istutettu lehmusrivistöt.

Suunnittelualan maaperä on pääasiassa savea. Tonteilla maanpinta on
suhteellisen tasainen viettäen loivasti Vähä Hämeenkadun suuntaan. Kii-
namyllyn- ja Vähä Hämeenkadun risteyksessä maanpinta on tasolla +17.5
laskien Vähä Hämeen- ja Kaivokadun risteykseen tultaessa tasolle +14.5.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydellä ydinkeskustan tarjoamista pal-
veluista ja työpaikoista. Merkittävän työ- ja opiskelupaikkojen keskittymän
tarjoavat lähietäisyydellä sijaitsevat Turun yliopiston eri laitokset ja yliopistol-
linen keskussairaala sekä vajaan kilometrin päässä oleva teknologiakeskus,
Turku Science Park. Sen alueelle ovat sijoittuneet mm. osa Turun ammatti-
instituutin ja Turun ammattikorkeakoulun toimipisteistä.

Lähin päiväkotiki ja perusopetuksen 1.-6. luokka-asteiden koulu, Kerttulin
koulu, sijaitsevat Kerttulinkadun varrella noin neljän korttelin etäisyydellä.
Lähin 7.-9. luokka-asteiden koulu ja lukio sijaitsevat Luostarinkadun varrella
n. 1,5 km suunnittelualueelta.

Postipiiriin mukaisesti suunnittelualue kuuluu Mäntymäen terveysaseman
piiriin, joka sijaitsee vajaan kahden kilometrin etäisyydellä osoitteessa Luo-
lavuorentie 2.

Tekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Verkostot on rakennettu
ympäröiville katualueille lukuun ottamatta kaukolämpölinjaa, joka on sijoitet-
tu suunnittelualueen pohjoisessa rajaavan tontin 9 parkkihallin kattoon ja
seinällä.

Liikenne

Alue sijaitsee valtakunnallisten liikenneväylien läheisyydessä. Suunnittelu-
alueen ja Kupittaaan rautatieaseman välinen etäisyys on n. 800 m, linja-
autoasemalle matkaa kertyy n. 1,5 km ja päärautatieasemalle n. 2,5 km.

Suunnittelualueen ja ympäristön katujen ajoväylät ovat asfaltoituja ja niillä
on aluenupeusrajoitus 40 km/h. Katuvarsilla on betonilaatoitetut jalkakäytä-
vät. Lisäksi Kiinamyllynkadun länsireunassa, ajoradan ja jalkakäytävän vä-
lissä, on pyöräilyä varten erotettu asfaltoitu väylä. Useat Turun paikallislii-
kenteen bussireitit käyttävät suunnittelualueen idässä rajaavaa Kiinamyllyn-
katua kuten myös lähellä suunnittelualueen olevaa Hämeenkatua.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu ja muutkin päästöt läheiseltä Hämeenkadulta ja suunnittelualueelta rajaavalta Kiinamylynkadulta tuottavat häiriötä.

Varsinkin yöaikaan häiritseviä hetkellisiä melupiikkejä tuottavat yliopistollisen keskussairaalan kiireellisten sairaskuljetusten hälytysajoneuvojen varoitussäänet sekä pelastushelikopteriliikenne. Helikoptereiden laskeutumis- ja nousupaikka on suunnittelualueelta n. 200 metrin etäisyydellä Kiinamylyn- ja Lemminkäisenkadun kulmassa A-sairaalan päivystyksen edustalla.

3.2 Suunnittelutilanne

Yleis- ja osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on osoitettu pääkeskustatasoisten keskustatoimintojen alueeksi, jolla aluetta varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualue kuuluu lisäksi valmisteilla olevan Turun keskustan osayleiskaavan piiriin.

Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartalla.

Asemakaava A53/1962 on voimassa tontilla 1004 ja se on vahvistettu 20.11.1962. Siinä tontti on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Tontille saa rakentaa 8-kerroksisen rakennuksen, jonka ullakolle saa sisustaa saunan. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Tontin rakennusoikeus on 2240 k-m², jota Turun kaupungin 1.1.1966 rakennuslaskennan mukaan on ylitetty 120 k-m². Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 16 kpl. Niitä varten tontin keskiosaan on merkitty rakennusala autosuojaa varten (as) ja tontinosa autopaikkoja varten (ap). Autosuojaa ei kuitenkaan ole toteutettu. Lisäksi tontilla on osoitettu alueet pihamaata (pi) ja istutettavaa tontinosaa (i) varten.

Asemakaava A1/1897 on voimassa Kiinamylyn- ja Vähä Hämeenkadun kulmassa olevalla tontilla 2004. Kaava on vahvistettu 3.7.1897. Siinä tontti on merkitty rakennusalaksi lukuun ottamatta tontin länsiosan istutettavaksi osoitettua alueenosaa. Tontilla noudatetaan v. 1964 vahvistetun Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 52 §:n määräyksiä. Niiden mukaan asuntojen keskipinta-alan tulee olla 45 m² ja tontin rakennusoikeus on 1254 k-m², laskeutaperusteella 0,7 x tontin pinta-ala 1792 m². Tontilla oleva rakennus on kuitenkin rakennettu ennen v. 1964 ja sen kerrosala on Turun kaupungin 1.1.1966 rakennuslaskennan mukaan 2035 k-m².

Asemakaavat A1/1897, A95/1964 ja A35/1988 ovat voimassa Vähä Hämeenkadun katualueella.

Aluetta koskevat muut päätökset ja selvitykset

Valtioneuvoston 13.11.2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista edellyttää, että asemakaavoituksessa huomioidaan mm.:

- olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ja edistäminen sekä edellytykset luoda hyvää taajamakuva
- jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten riittävien alueiden varaaminen sekä niiden jatkuvuuden edistäminen
- melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan ehkäiseminen.

Suunnittelualue kuuluu ns. Kerttulinruudun alueeseen, jolle on laadittu Kerttulinruudun tulevaisuus keskusta-asuntoalueena -niminen selvitys. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 25.4.2006 § 326 mm. päättänyt, että selvitys tulee soveltuvin osin ottaa huomioon asemakaavanmuutosten ja yleisten alueiden suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueita idässä rajaava Kiinamylynkatu on osa Turun seudun joukkoliikenne- ja joukkoliikenne- ja joukkoliikenteen runkoverkkoa. Kaupunginvaltuusto on 14.12.2009 § 278 hyväksynyt joukkoliikenneselvityksen mm. siten, että joukkoliikennejärjestelmäksi valitaan ensivaiheessa runkobussijärjestelmä johdinautoilla. Raskaimmin kuormitetuille linjoille toteutetaan pikaraitiotie, kun rahoitukselliset ja kaavalliset edellytykset sille ovat olemassa ja kun muiden seudun kuntien osuus toteutuksesta on sovittu. Linjojen valmistelun aloitus hyväksyttiin keväälle 2010 talousarvion puitteissa.

Kaupunginhallitus on 18.1.2010 § 55 hyväksynyt joukkoliikenne- ja joukkoliikenne- ja joukkoliikenteen runkoverkossa esitetyt toimenpidelinjaukset siten muutettuna, että runkolinjoja kehitetään yksi kerrallaan aloittaen voimakkaista linjoista kuten 18, 28 ja 32/42. Runkolinjaksi muuttaminen edellyttää ko. linjoilla joukkoliikenne-etuksia, pysäkkien parantamista, liityntäpysäköintiä polkupyörille ja mahdollisia pieniä reittitarkistuksia.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueen tonteilla on voimassa vahvistuneisiin kaavoihin perustuvat tonttijaot ja sekä tontit että Vähä Hämeenkadun katualue on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja viimeisin maastontarkistus suunnittelualueella on tehty 9.6.2010.

Maanomistus

Asunto Oy Kiinantorni omistaa tontin 1004 ja tontin 2004 omistaa Asunto Oy Kiinanmylly. Vähä Hämeenkadun katualueen omistaa Turun kaupunki.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelualueella olevat asunto-osakeyhtiöt ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Kiinamylyn- ja Vähä Hämeenkadun kulmassa tontilla 2004 oleva huonokuntainen asuin- ja liikerakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa sen tilalle uudisrakennus. Naapuritontilla 1004 halutaan tutkittavan lisärakentamisen mahdollisuutta.

Asemakaavatoimistossa kaavanmuutostyön käynnistämiseksi ei nähty estettä sillä Hämeenkadulta alkavaa jalkakäytävä/pyörätietä on tarve jatkaa yhdenmukaisena Kiinamylynkadun länsireunassa. Lisäksi kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kehitystyön alla olevan joukkoliikenteen runkoverkkoon liittyviä tarpeita.

Kaupungin aloitteesta kaavanmuutosalueeseen liitettiin osa Vähä Hämeenkadun katualueesta, jotta sillä voimassa olevat kolme osin vanhentunutta asemakaavaa saadaan yhden asemakaavan piiriin. Lisäksi Vähä Hämeenkadun katualueen leventäminen tontin 2004 kohdalla nähtiin tarpeelliseksi, jotta kadun bulevardimaista ilmettä olisi mahdollista toteuttaa sen molemmin puolin Kiinamylynkadulle asti.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät sekä yritykset
- Turun kaupungin rakennusvalvonta, ympäristönsuojelutoimisto ja suunnittelutoimisto / liikennesuunnittelu, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Oy / kaukolämpö + kaukokylmä ja sähköverkot, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, päättäjät sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY)
- Turkuseura-Åbosamfundet ry, Asukasyhdistys Kerttuli ry, Tälpujal Jokke ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry sekä aluekumppanuus / Kaupunkikeskusta
- osalliseksi on voinut myös ilmoittautua.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

Kaavaehdotuksen valmistelutyötä on tehty yhteistyössä hankeosapuolten eli asunto-osakeyhtiöiden edustajien ja heidän asiantuntijoidensa kanssa. Neuvotteluja on v. 2009 kesäkuun ja v. 2010 joulukuun välisenä aikana käyty useasti.

Vireille tulo, ilmoitukset, arvioinnit ja mielipiteet

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon sisältyi mielipidetiedustelulomake, lähetettiin 28.9.2009 kirjeitse osallisille. Lisäksi kaavanmuutoksen vireille tulosta tiedotettiin 3.10.2009 julkisella kuulutuksella ja v. 2010 kaavoituskatsauksessa.

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

Turun ympäristönsuojelutoimisto on ilmoittanut, ettei suunnittelualueella sen tiedostojen mukaan ole ollut maaperää mahdollisesti pilanneita toimijoita. Turun suunnittelutoimiston hortonomi on marraskuussa 2009 silmämääräisesti arvioinut tonteilla kasvavien puiden kuntoa ja todennut ne pääosin hyväkuntoisiksi paitsi useiden jalavien osalta. Niissä oli havaittavissa puuta sisältäpäin lahottavan ja ennen pitkää sen kuolemaan johtavan jalavanpakuri-nimisen taudin aiheuttamia vaurioita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esittelystä asemakaavan muutos-hankkeesta saatiin 2.11.2009 mennessä kuusi kirjallista mielipidettä ja yksi mielipide, joka jätettiin 27.10.2010. Seuraavassa yhteenveto kaikista mielipi-teistä:

As. Oy Kaivonkartanon isännöitsijä ja hallituksen puheenjohtaja (kortteli 12 / tontti 7), As. Oy Kehrämaari-Bostads Ab:n isännöitsijä (kortteli 12 / tontti 8) ja As Oy Turun Marskinhovin isännöitsijä (kortteli 18 / tontti 9) tuovat mielipi-teissään esiin, että sekä esitetty rakennusoikeuden lisäys että rakennusten korkeus ovat liian suuria. As Oy Kaivonkartanon mielipiteessä tuodaan li-säksi esiin, että rakennukset tulevat liian lähelle sitä.

As Oy Turun Marskinhovin osakas ja hallituksen puheenjohtaja (kortteli 18 / tontti 9) tuo mielipiteessään julki, ettei vastusta katuilmeeltään ja asuinym-päristöltään sekä kaavoituksellisesti ja rakennustavaltaan yhden Turun hie-noimman alueen kehittämistä. Kehittämisen tulee tapahtua hyviä ratkaisuja korostaen ja säilyttäen ja siten, ettei alueella olevista hyvistä ratkaisuista, kuten avoimista sisäpihoista puuistutuksineen ja Vähä Hämeenkadulla ole-vista puurivistöistä asiallisine jalkakäytävineen ja autopaikoitustiloineen luo-vuta syistä että:

1. Mikäli tontilla 2004 oleva rakennus puretaan, pitää Vähä Hämeenkadun puistomaisuus ulottaa Kiinamylynkadulle asti.
2. Kortteleiden avoimuus puuistutuksineen tulee säilyttää siten kuin se voimassa olevissa asemakaavoissa on esitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty Sigge Oy:n laatima havainnekuva antaa väärän kuvan sillä tonteille ei tule jäämään ainuttakaan puuta esitetystä muodossa, niille ei ole tilaa.
3. Alueella on TYKS:n takia valtava puute parkkitiloista, siksi suunnittelus-sa asiantila on selvästi huomioitava ja määriteltävä. Myöskään Vähä Hämeenkadun mukaan otto suunnittelualueeseen ei saa myötävaikuttaa tonttien 1004 ja 2004 rakennusoikeuden lisäykseen.

Asunto Oy Turun Marskinlinnan puheenjohtaja (kortteli 18 / tontti 10) tuo mielipiteessään esiin, että erittäin suuri kokonaiskerrosalamäärän ja -alan kasvu tontilla 2004 laskevat merkittävästi Asunto Oy Marskinlinnan asumis-viihtyvyyttä. On kohtuutonta, että naapuritalon aikaisempi peruskorjausten puute ja nyt kaavoituksella ja lisärakentamisella haettu tontin arvonnousu kustannetaan osittain naapuritalon arvon alentamisella. Lisäksi mielipitees-sä halutaan huomioitavaksi seuraavat seikat:

1. Tontin 2004 kerrosmäärää tulisi rajoittaa vastaamaan sen nykyistä korkeutta sillä kerrosmäärän lisäys neljästä kahdeksaan sekä suunniteltu parvekeuloke muuttavat ja pimentävät ahdasta kulmaa merkittävästi.
2. Tontin 1004 osalta kokonaiskerrosalaa tulee kohtuullistaa alentamalla kerrosmäärää.
3. Kaavoituksessa tulee huomioida Vähä Hämeenkadun puistomaisuus ja siksi rakennukset tulisi siirtää jalkakäytävän reunasta ”sisäänpäin”, jotta väljyys ja viihtyvyys tällä kadun osalla paranisivat. Myös liikenneturvallisuuden kannalta asialla on merkitystä, koska Kiinamylynkadun ja Vähä Hämeenkadun risteuksen kävely- ja autoliikenne on erittäin vilkasta.
4. Talon julkisivun ja värivalinnan tulisi sopia vallitsevaan rakennuskantaan.
5. Väärin pysäköidyt autot rasittavat taloyhtiöiden pysäköintialueita, koska suunnittelualueen vaikutusalueella ei ole riittävästi parkkipaikkoja. Siksi kaavavaiheessa tulisi selvittää ja varmistaa parkkipaikkojen riittävyys tonttien 1004 ja 2004 osalta.

Asukasyhdistys Kerttuli ry:n mielipiteessä pidetään huonona lisärakennuksen rakentamista korttelin sisäosaan, koska rakennus tuottaisi suuren haitan sekä Vähä Hämeenkadun puoleiselle uudisrakennukselle että korttelin muille kiinteistöille. Myös sen vaatimien autopaikkojen ja liikenteen järjestäminen korttelin sisälle on ongelma.

Sen sijaan asukasyhdistys ymmärtää hyvin kiinteistönomistajien tahdon korvata huonokuntoinen rakennus uudisrakennuksella ja entisestä avokorttelisuunnitelmasta pitää siirtyä kelvollisen umpikorttelin tapaiseen suuntaan. Kaavoitukselle hyvänä lähtökohtana nähdään myös Kiinamylynkadun jalkakäytävä / pyörätien leventäminen, koska kaikenlaisen liikenteen kasvu alueella on ollut voimakasta yliopiston ja keskussairaalan läheisyyden takia ja niiden toteutumassa olevien suunnitelmien takia liikenne kasvaa edelleen. Siksi uudisrakennuksen pysäköinti- ja liikennejärjestelyt pitää tehdä niin, että Kiinamylynkadun liikenteen turvallisuus ei vaarannu.

Asukasyhdistyksen mukaan suuri ongelma koko Kerttulilin ruudussa on pysäköintipaikkojen vähyys, mistä syystä kaavanmuutosalueen rakennusten autopaikat ja pysäköinti pitää järjestää siten, että pysäköintipaikkoja löytyy riittävästi ilman, että tarvitsee turvautua Vähä Hämeenkadulla jo oleviin pysäköintipaikkoihin.

Yksityishenkilön 27.10.2010 jättämässä mielipiteessä tuodaan esiin, että tontille 1004 ei pidä rakentaa yli 2-kerroksista asuin- tai muuta tilaa.

Asemakaavaluonnos, pvm. 23.4.2010

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy on laatinut kohteesta viisi arkkitehtisuunnitelmaa, mistä johtuen asemakaavatoimistossa päädyttiin laatimaan vain yksi kaavaluonnosvaihtoehto, joka pohjautuu 30.3.2010 päivättyyn arkkitehtisuunnitelmaan.

Asemakaavaluonnoksessa 2.11.2009 mennessä saatuja mielipiteitä on otettu huomioon mm. seuraavasti:

rakentamisen osalta:

- tontin 1004 uudisrakennuksen rakennuskorkeus on IV
- tontin 2004 uudisrakennuksen rakennuskorkeus on VII5/6
- tontin 2004 rakennusala on irti naapuritontin 7 rajasta
- luonnoksessa määrätään mm. rakentamistavasta ja -materiaaleista, sekä ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaamisesta.

liikenteen ja pysäköinnin osalta:

- liittyminen korttelialueelle kielletään Kiinamyllynkadun puolelta
- Kiinamyllynkadun puoleiselle korttelialueelle osoitetaan alue yleistä jalankulkua varten ja jalankulun sekä polkupyöräilyn turvallisuutta korostetaan määräyksellä ja merkinnällä Vähä Hämeenkadun katualueen itäpäässä
- Vähä Hämeenkadun katualuetta levennetään tontin 2004 puolelle n. 3 metriä
- autopaikat on varattava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön ja niitä on korttelialueella osoitettava vähintään 1 autopaikka / 118 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 1,7 asunto sekä riittävä määrä merkittyjä autopaikkoja vieraspysäköintiä varten.

puuston yms. osalta:

- naapuritontin 7 rajalle on merkitty istutettava alueen osa, jolla olevat puut ja pensaat tulee pyrkiä säilyttämään ja alueella oleva puusto tulee täydentää puuriviksi
- tontilla 2004 olevat kaksi puuta tulee säilyttää
- Vähä Hämeenkadun katualueelle osoitetaan säilytettävät puurivit ja uusi istutettava puurivi katulevennyksen kohdalle.

ASEMAKAAVALUONNOS, pvm. 23.4.2010



ASEMAKAAVALUONNOKSEN MERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kadun puoleisten rakennusten 1. maantasokerros ja Kiinamylynkadun puolella myös 2. kerros tulee toteuttaa liike- ja toimistotiloina sekä niiden että asuntojen aputiloina.

Korttelialueen Kiinamylynkadun puoleisten rakennusten räystäskorkeus tulee rakentaa samaan tasoon viereisen tontin 9 Kiinamylynkadun puolella olevan rakennuksen räystäskorkeuden kanssa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleasävyistä rappausta tai tiilimurausta, jonka saumat ovat tiilen sävyä. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä. Parvekkeiden parvekelasitukset tulee toteuttaa rakennusvaiheessa.

Asuinhuoneistojen minimikoon tulee olla vähintään 35 m². Asuinhuoneistojen pääkkunat tulee pyrkiä järjestämään siten, etteivät ne suuntaudu yksinomaan Kiinamylynkadulle.

Tekniset tilat saadaan sijoittaa ullakolle rakennusalalla sallittua rakennusoikeutta ylittäen. Niiden rakenteiden tulee soveltua julkisivujen ja vesikaton yleisilmeeseen. Rakennusten raitisilman sisäänotto tulee järjestää pihan puolelta.

Korttelialueella on osoitettava riittävästi melulta suojauttava, esteettömästi saavutettava ja muista pihatoiminnoista suojaistutuksin erotettua leikki- ja oleskelualueita. Kiinamylynkadun puoleiselle sivulle tulee rakentaa asuinpihaa liikennemelulta suojaava este, jonka tulee sopia korttelialueen yleisilmeeseen.

Korttelialueella on sallittava yhteisjärjestelyt naapuritonttien kesken tonttirajojen yli ajo-yhteyksien, autopaikkoituksen, yhdyskuntatekniikan, huoltoikenteen, jätehuollon, jalankulun, leikki- ja ulko-oleskelualueiden, väestönsuojien yms. suhteen. Kellaritiloissa tonttien välisellä rajalla saadaan palomuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävällä järjestelyllä.

Korttelialueella on osoitettava vähintään 1 autopaikka 118 kerrosalaneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka 1,7 asuntoa kohti sekä riittävä määrä merkittyjä autopaikkoja vieraspaikoiksi varten. Autopaikat on varattava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



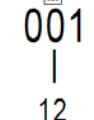
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Vähä Hämeenk

Alueen nimi.

2800

Rakennuslakohtainen rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

VIII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VIIu5/6

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.

Rakennusala, jonka ullakolla olevien sauna- yms. tilojen tilalle saa rakennusalalle merkittyä kerrosalaa ylittäen rakentaa enintään 200 k-m² asuintiloja edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävällä järjestelyllä.Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen. Asuinhuoneistojen pääkkunat ei saa sijoittaa rakennuksen Kiinamylynkadun puolel-
selle sivulle ja huoneistojen parvekkeet tulee suunnata Kaivokadun ja/tai Vähä Hä-
meenkadun suuntaan. Rakennuksen ensimmäiseen maantasokerrokseen saa raken-
nusalalla sallittua rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa autojen ja polkupyörien paiko-
itusta, asumista palvelevia aputiloja sekä korttelialuetta palvelevan porras- ja hissi-
yhteyden kellarikerrosten ja maanpinnan välille.Rakennusala, jolle asemakaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa kaksi
kellarikerrosta ja katetun ajoluisikan. Kellarikerroksiin saa sijoittaa tilat autojen ja
polkupyörien säilytystä, väestönsuojaa, varastointia, kiinteistön hoitoa, jätehuolto-
yhdyskuntatekniikkaa yms. varten. Maanalaisen tilojen pihakansi tulee rakentaa vähin-
tään 70 cm matalammalle kuin ympärillä olevien rakennusten asuintilojen lattiapinta,
mutta ei kuitenkaan naapuritontin 9 pihakannen tasoa korkeammalle. Pihakannen tulee
täyttää pelastustieiltä vaadittavat mitat ja kantavuus.Maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien rakenteiden ympäristöön sopeutta-
miseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tilan ilmanvaihtohormit ja -laitteet tulee
sijoittaa rakennusten vaipan sisään ja ilmastoinnin poistohormin on ulotuttava ympä-
ristössä olevien korkeimpien rakennusten räystäskorkeuden yläpuolelle etäälle raitisilman
sisäännotosta.Uloke.
Uloke saadaan rakentaa vain asuinrakennuksiin.Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Kulkuaukon tulee täyttää pelastustieiltä vaadittavat mitat ja kantavuus.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkinnän osoittaman rakennusalan sivun puolella rakennuksen ulkoseinien,
ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua
vastaan tulee olla desibeleinä (dB(A)) vähintään merkinnässä näytetyt luvun
suuruinen.

Säilytettävä ja/tai istutettava puu tai puurivi.

Istutettava alueen osa, jolla olevat puut ja pensaat tulee pyrkiä säilyttämään.
Alueella oleva puusto tulee täydentää puuriviksi.

Katu.

Katusuuren osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalan-
kuku- ja polkupyöräily-yhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka, jolle ei saa rakentaa autokatoksia. Alue tulee istutuksilla
jäsentää ja rajata erilleen muista pihatoiminnoista.

Ajoneuvoliittymän liikimääräinen sijainti.

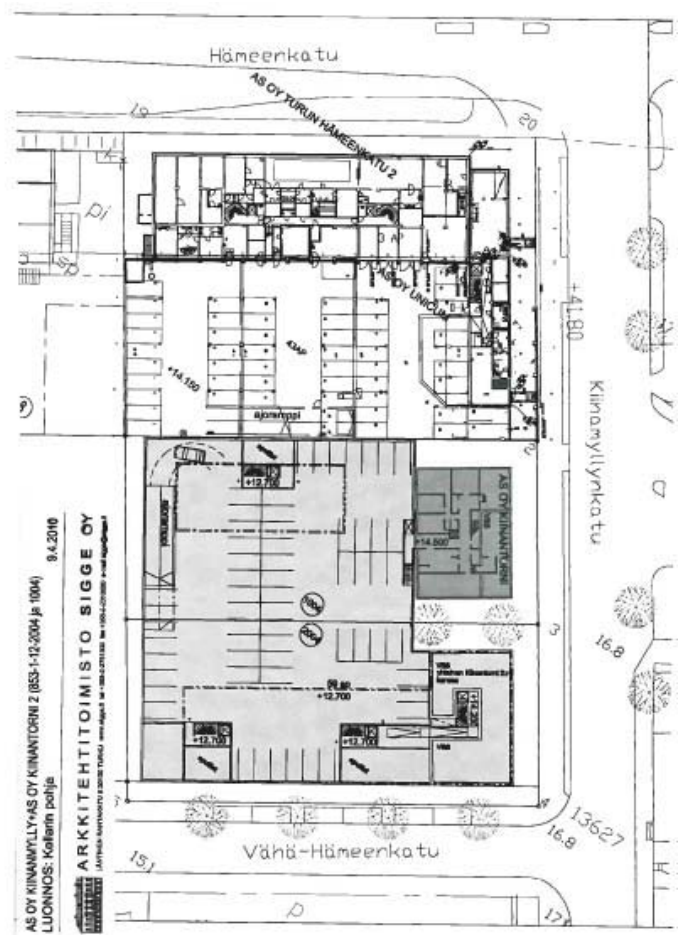
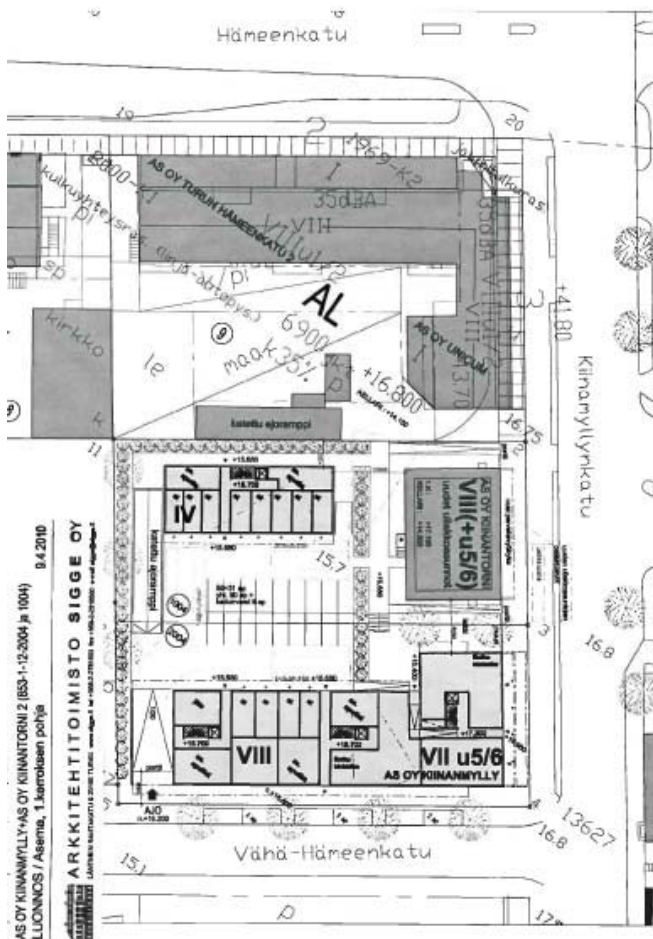
Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-
liittymää.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavaluonnoksen laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi 18.5.2010 § 259 siten muutettuna, että autopaikoitus on toteutettava kahteen tasoon maanalaisena. Lautakunta teki katselmuskäynnin kaavanmuutosalueelle 11.5.2010.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 18.5.2010 § 259 tekemästä päätöksestä jätetyt lausunnot

As Oy Kiinanmyllyn 26.8.2010 ja As Oy Kiinantornin 15.9.2010 päivätyissä lausunnoissa pidetään tärkeänä sitä, että kaavan sanamuotoa muutetaan siten, että kaavassa tulisi sallia toisen maanalaisen paikoitushallin rakentaminen, mutta ei vaatia sitä. Autopaikkamääräyksellä 1 ap / 118 k-m² autopaikoitus on järjestettävissä tontilla maanpäällisillä ratkaisulla sekä yhdellä maanalaisella paikoitushallilla, kuten Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n 9.4.2010 päivätyssä luonnoksessa on esitetty.

Lausunnoissa tuodaan vielä esiin, että kustannuksiltaan toisen maanalaisen kellarikerroksen rakentaminen on erittäin kallista. Lisäksi kahden maanalaisen kellarikerroksen rakentaminen on riski pohjavesiolosuhteille. Kummankin lausunnon liitteenä toimitettiin seuraavalle sivulle skannattu SM Maanpää Oy:n 4.9.2010 päivätyt lausunnot.



LUONNOS / ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY, 9.4.2010

As Oy Kiinanmylly
As Oy Kiinantorni

10227

853 – 1 – 12 – 2004 ja 1004

Kahden kellarikerroksen rakentaminen

Toisen maanalaisen kellarin rakentaminen edellyttäisi kaivuiden ulottamista syvälle. Alustavasti arvioituna yli viiden metrin syvyyteen.

Lähiympäristössä on puupaaluilla ja saven varaan rakennettuja kiinteistöjä. Lähistöllä ei ole muita syviä kellaritiloja.

Ylisyyvä kaivanto on mahdollista toteuttaa vesitiiviisti ja pysyviä tukiseinärakenteita käyttäen. Kaivanto on teknisesti vaativa ja kallis.

Syvä kaivanto on huolellisestikin tehtynä riski lähiympäristön puupaaluperustoille ja savenvaraisille rakenteille.

Emme suosittele ylisyyvää kellarin rakentamista pysyvän pohjaveden alenemisriskin vuoksi.

Turku, 4.9.2010

SM MAANPÄÄ OY



Asemakaavatoimiston vastine lausuntoihin:

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n 9.4.2010 laatimassa luonnoksessa esitetyllä tavalla järjestetty autopaikoitus ei jätä juuri lainkaan vapaata tilaa piha-alueen muita toimintoja ja kasvillisuutta varten. Luonnoksessa ei myöskään ole huomioitu/näytetty tarvittavia vieraspysäköintipaikkoja sillä katuvarsi-paikkoja ei sellaisiksi voi määritellä.

Jotta voidaan varmistaa, että kaavassa edellytetyt autopaikat saadaan korttelialueelle myös rakennettua, päädyttiin kaavaselostuksen luvussa 4.4 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet -kohdassa selvitetyn perustein ratkaisuun, jossa autopaikoitusta ei esitetä piha-alueelle vaan pysäköinti olisi tarkoitus sijoittaa maan alle ja uudisrakennusten ensimmäiseen maantasokerrokseen. Kaava ei kuitenkaan pakota kahden maanalaisen kerroksen rakentamiseen mikäli kaavassa edellytetty autopaikkamäärä pystytään toteuttamaan ilman sitä. Myös osatoteutus lienee mahdollista.

Tiedotustilaisuudet

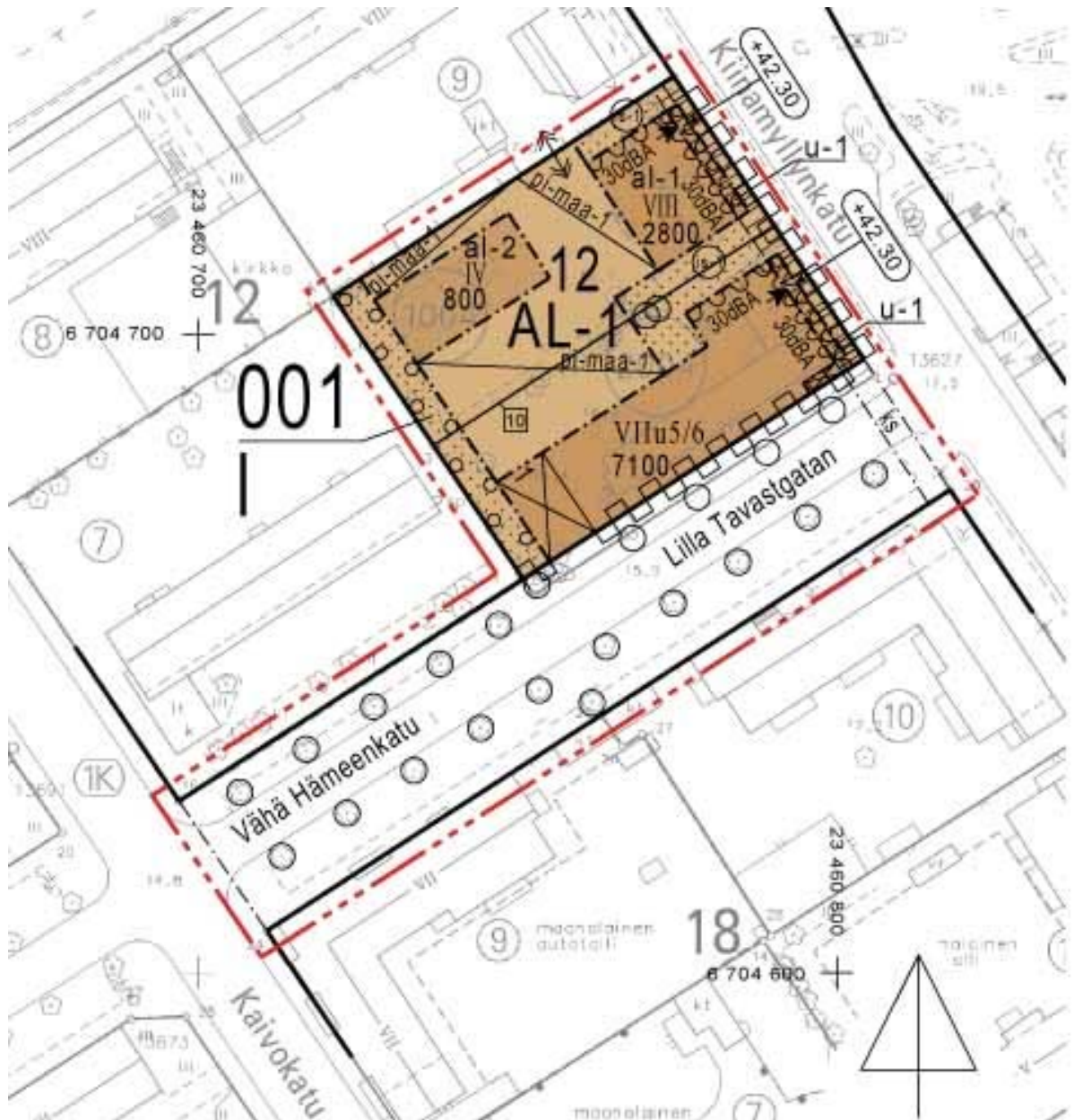
As Oy Kiinanmyllyn ja As Oy Kiinantornin edustajat ovat pitäneet kaavahankkeesta esittelytilaisuuden Asukasyhdistys Kerttuli ry:n johtokunnalle 27.5.2010 ja naapuritaloyhtiöiden hallituksille 16.6.2010.

4.11.2010 As Oy Kiinanmyllyn ja As Oy Kiinantornin edustajat järjestivät tiedotustilaisuuden, johon oli kutsuttu mm. Asukasyhdistys Kerttuli ry:n jäsenet ja lähitalojen asukkaita. Tilaisuuden osanottajamäärä oli n. 70 henkilöä.

Lausunnot

2.9.2010 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Turun kaupungin rakennusvalvontamistolta.

ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUS , pvm 2.9.2010



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN, pvm 2.9.2010, MERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kadun puoleisten rakennusten 1. maantasokerros ja Kiinamyllynkadun puolella myös 2. kerros tulee toteuttaa liike- ja toimistotiloina sekä niiden että asuntojen aputiloina. Vähä Hämeenkadun puolella katutaso julkisivusta 1/3 tulee olla näyteikkunapintaa.

Korttelialueen sisäosaan ja Kiinamyllyn- ja Vähä Hämeenkadun kulmaan sijoittuviin rakennuksiin saa rakennuslupalla sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa kaksi kellarikerrosta muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja varten.

Korttelialueella rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohja- ja orsiveden pinnan alenemista rakennustyön aikana eikä pysyvästi. Maanalaisissa tiloissa saadaan korttelialueiden ja tonttien välisillä rajoilla palomuurit jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Rakennuslupalla sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakennusten ullakolle saa sijoittaa teknisiä tiloja. Niiden rakenteiden tulee soveltua julkisivujen ja vesikaton yleisilmeeseen. Rakennusten raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.




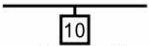









Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleasävyistä rappausta tai tiilimurausta, jonka saumat ovat tiilen sävyä. Alusrakenteen saumat eivät saa olla näkyvissä. Parvekkeiden parvekelasitukset tulee toteuttaa jo rakennusvaiheessa.

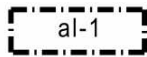
Asuinhuoneistojen minimikoon tulee olla vähintään 35 m². Kiinamyllynkatuun rajautuvien asuinhuoneistojen pääikkunat on pyrittävä järjestämään siten, etteivät ne suuntaudu yksinomaan kadun suuntaan.

Korttelialueella on osoitettava riittävästi melulta suojattua, esteettömästi saavutettavaa ja muista pihatoiminnoista suojaistutuksin erotettua leikki- ja oleskelualueita.

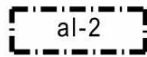
Korttelialueen tonttien välistä rajaa ei saa aidata. Korttelialueella on sallittava maanalaiset ja maanpäälliset yhteisjärjestelyt naapuritonttien kesken tonttirajojen yli ajoyhteyksien, autopaikoituksen, yhdyskuntatekniikan, huoltoliikenteen, jätehuollon, jalankulun, leikki- ja ulko-oleskelualueiden, väestönsuojien yms. osalta.

Korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka 118 kerrosalaneliometriä kohti, mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka 1,7 asuntoa kohti sekä riittävä määrä merkittyjä autopaikkoja vieraspysäköintiä varten. Autopaikat on varattava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön. Autopaikat saadaan sijoittaa sekä maanalaisiin tiloihin että uudisrakennusten ensimmäiseen maantasokerrokseen.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alasta ullakolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.



Rakennusala, jonka ullakolla olevien sauna- yms. tilojen tilalle saa rakennusalalle merkittyä kerrosaluetta ylittäen rakentaa enintään 200 k-m² asuintiloja edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

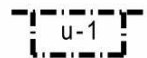


Rakennusala, jolla asuinhuoneistojen pääikkunoita ei saa sijoittaa rakennuksen Kiinamylynkadun puoleiselle sivulle ja jolla huoneistojen parvekkeet tulee suunnata joko Kaivokadulle ja/tai Vähä Hämeenkadulle. Rakennuksen ensimmäiseen maantasokerrokseen saa rakennusalalla sallittua rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa paikoitustiloja, asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, korttelialueen maanalaisten tilojen ja maanpinnan välisen ajoluiskan sekä porras- ja hissiyhteyden.



Piha-alue, jolle rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa katetun ajoluiskan ja kaksi maanalaista kerrosta pysäköintiä varten. Maanalaisiin kerroksiin saa lisäksi sijoittaa tilat väestönsuojaa, varastointia, kiinteistön hoitoa, jätahuoltoa, yhdyskuntatekniikkaa yms. varten. Maanalaisten tilojen pihakansi tulee rakentaa vähintään 70 cm matalammalle kuin ympärillä olevien rakennusten asuintilojen lattiapinta, mutta ei kuitenkaan naapuritontin 9 pihakannen tasoa korkeammalle. Pihakannen tulee täyttää pelastustien vaatimukset.

Maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tilojen ilmanvaihtohormit ja -laitteet tulee sijoittaa rakennusten vaipan sisään ja ilmastoinnin poistohormin on ulotuttava ympäristössä olevien korkeimpien rakennusten räystäskorkeuden yläpuolelle etäälle raitisilman sisäännotosta.



Uloke.

Uloke saadaan rakentaa kolmannesta maantasokerroksesta ylöspäin.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Kulkuaukon tulee täyttää pelastustien vaatimukset.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Merkinnän osoittaman rakennusalan sivun puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla desibeleinä (dB A) vähintään merkinnässä näytetyn luvun suuruinen.



Istutettava alueen osa. Kiinamylynkadun puoleiselle sivulle tulee rakentaa korttelialueen yleisilmeeseen sopiva asuinpihaa liikennemelulta suojaava este, joka on rakennettava rakennusten kanssa yhteen siten, että päiväajan melutaso pihalla ei ylitä 55 dB A.



Säilytettävä ja/tai istutettava puu tai puurivi.



Puilla ja pensaille istutettava alueen osa. Alueella olevat puut ja pensaat on pyrittävä säilyttämään ja puuston tulee muodostaa puurivi.



Katu.



Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan kevyen liikenteen yhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Ajo korttelialueen rajan yli kellarikerroksissa on sallittua.



Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.

Lausuntopyyntövastaukset ja asemakaavatoimiston vastineet niihin:

Kiinteistöliikelaitos/ kiinteistöliikelaitoksen johtokunta toteaa lausunnossaan, että kaupunginvaltuuston 5.10.2009 hyväksymän asunto- ja maankäyttöohjelman periaatteen mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan seurauksena taloudellista hyötyä. Kun maanomistajien kanssa käytävät sopimusneuvottelut on saatu valmiiksi, tulee Kiinteistöliikelaitos tekemään johtokunnalleen erillisen esityksen maankäyttösopimuksesta.

Asemakaavatoimisto: Kaavaehdotus tulee viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn vasta sen jälkeen, kun maankäyttösopimukset on allekirjoitettu ja kiinteistöliikelaitoksen johtokunta on ne hyväksynyt.

Vesiliikelaitos lausuu, että sen verkostojen päälle ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms., koska ne haittaavat verkostojen kunnossapitoa ja saattavat pahimmassa tapauksessa estää sen kokonaan.

Asemakaavatoimisto: Kaava-alueella olevat Vesiliikelaitoksen verkostot sijaitsevat Vähä Hämeenkadun keskilinjalla ja sen eteläpuolella. Kaavaehdotuksessa niiden päälle ei ole esitetty rakennuksia, rakennelmia, laitteita tai puita, joten lausunto ei anna aihetta kaavaehdotuksen tarkistamiseen.

Rakennusvalvontatoimisto huomauttaa lausunnossaan, että julkisivumääräystä tulee tarkentaa joko siten, että julkisivut tulee rakentaa paikalla tai että alustarakenteen tai elementtien saumat eivät saa olla näkyvissä.

Asemakaavatoimisto: Kaavamääräykseen lisätään rakennusvalvontatoimiston esittämä teksti: "alustarakenteen tai elementtien saumat eivät saa olla näkyvissä".

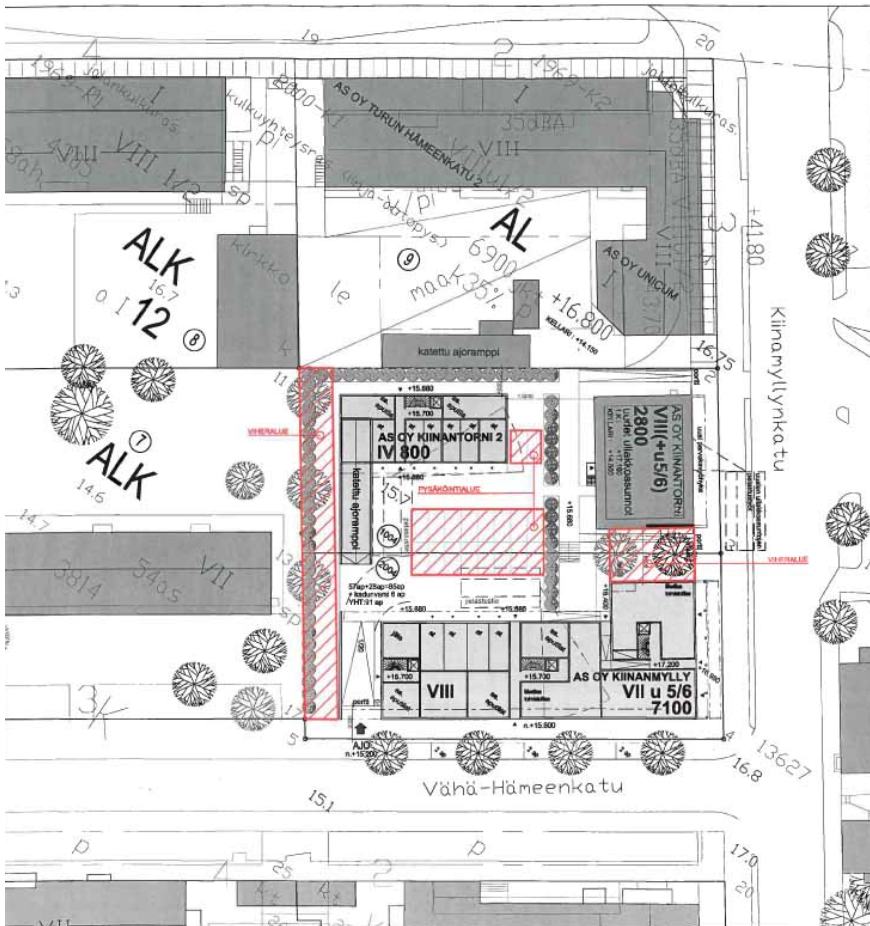
Turku Energia Oy:llä ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ei jättänyt lausuntoa.

Neuvottelut 23.11.2010 ja 16.12.2010

Lausuntopyyntövaiheen jälkeen As Oy Kiinanmyllyn ja As Oy Kiinantornin aloitteesta käydyissä neuvotteluissa heidän edustajansa halusivat kaavaehdotusta vielä muutettavan siten, että myös autojen pihapaikoitus olisi mahdollista, jotta toista maanalaista kellarikerrosta autopaikoitusta varten ei tarvittaisi. Lisäksi tonttien istutettavien alueenosien kokoa haluttiin pienentää, jotta yksitasoiseen kellarikerrokseen saataisiin enemmän tilaa autopaikoitusta varten. Muutosesitysten perusteluna oli SM Maanpää Oy:n 4.9.2010 päivätty lausunto kahden kellarikerroksen rakentamisesta, jossa mm. todetaan, että kaksi maanalaista kerrosta on teknisesti vaativa ja kallis ratkaisu ja että se on riski alueen pohjavesitasapainon säilymiselle.

Haluttujen muutosten paikat on merkitty seuraavalla sivulla olevissa Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n laatimissa 24.11.2010 päivätyissä luonnoksissa punaisella viivoituksella.



NYKYTILANNE

AS OY KIINANTORNI	
lotin 1004 pinta-ala:	1792 m ²
rakennuskoisuus 1.25x1792:	2240m ²
rakennuskoisuus käytetty:	2240m ²
rakennuskoisuus jäljellä:	- m ²

(pinta-ala laskot 7.8.1963 lupapöytäkirjan mukaisesti)

AS OY KIINANMYYLLY	
lotin 2004 pinta-ala:	1792 m ²
rakennuskoisuus 0.7x1792:	1254m ²
rakennuskoisuus käytetty:	1578m ²
rakennuskoisuus jäljellä:	- m ²

(tehokausiluku 0.7 vuoden 1964 rakennuslupajestyksen mukaisesti)

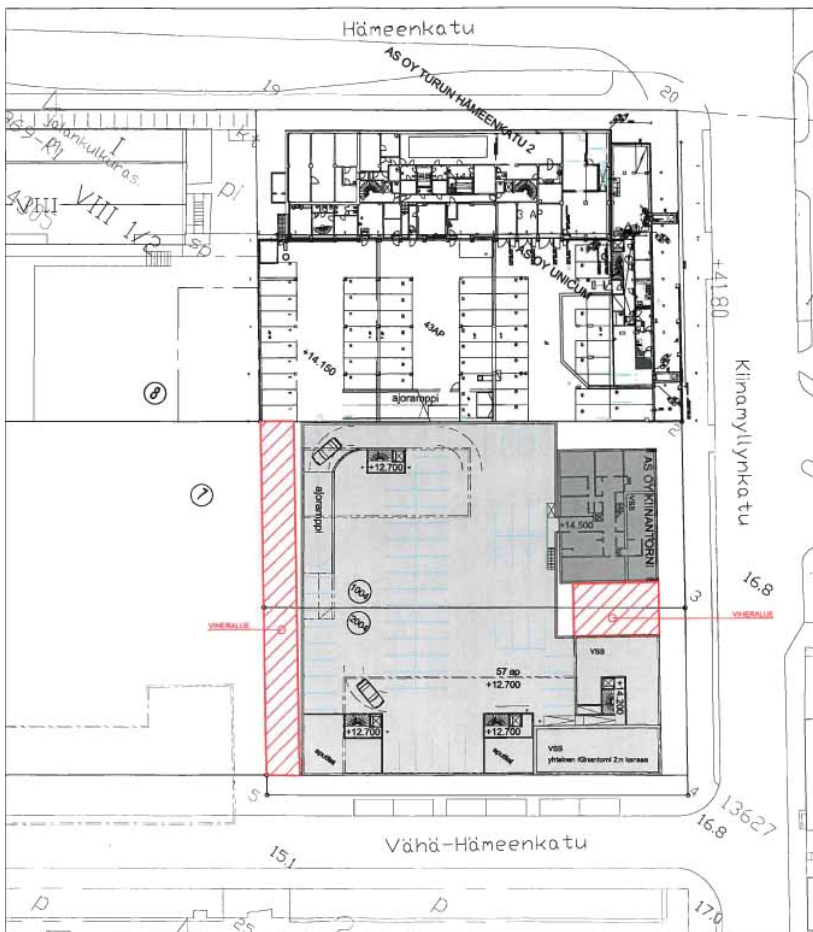
TEKNISET TIEDOT

Vanha säilytettävä asuin- ja liikerakennus (As. Oy Kinantorni)	max.2800 kem ²
+ ulakotilojen muuttaminen asunnoiksi:	max.7100 kem ²
Uusi asuin- ja liikerakennus (As. Oy Kinanmylly):	max.800 kem ²
Uusi asuinrakennus (As. Oy Kinantorni 2):	max.800 kem ²
yht.	10700 kem ²

1ap / 118kem ² :	91 ap
autoparkkoja esitetty:	85 ap (+ katu 6 ap)

AS OY KIINANMYYLLY + AS OY KIINANTORNI 2 (853-1-12-2004 ja 1004)
LUONNOS / Asema, 1.kerrosken pohja, 1:500 24.11.2010

ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY
LÄNTIEN RANTAKATU 9 01010 TURKU www.sigge.fi tel +358-2-2781300 fax +358-2-2115500 email sigge@sigge.fi



NYKYTILANNE

AS OY KIINANTORNI	
lotin 1004 pinta-ala:	1792 m ²
rakennuskoisuus 1.25x1792:	2240m ²
rakennuskoisuus käytetty:	2240m ²
rakennuskoisuus jäljellä:	- m ²

(pinta-ala laskot 7.8.1963 lupapöytäkirjan mukaisesti)

AS OY KIINANMYYLLY	
lotin 2004 pinta-ala:	1792 m ²
rakennuskoisuus 0.7x1792:	1254m ²
rakennuskoisuus käytetty:	1578m ²
rakennuskoisuus jäljellä:	- m ²

(tehokausiluku 0.7 vuoden 1964 rakennuslupajestyksen mukaisesti)

TEKNISET TIEDOT

Vanha säilytettävä asuin- ja liikerakennus (As. Oy Kinantorni)	max.2800 kem ²
+ ulakotilojen muuttaminen asunnoiksi:	max.7100 kem ²
Uusi asuin- ja liikerakennus (As. Oy Kinanmylly):	max.800 kem ²
Uusi asuinrakennus (As. Oy Kinantorni 2):	max.800 kem ²
yht.	10700 kem ²

1ap / 118kem ² :	91 ap
autoparkkoja esitetty:	85 ap (+ katu 6 ap)

AS OY KIINANMYYLLY + AS OY KIINANTORNI 2 (853-1-12-2004 ja 1004)
LUONNOS / Kellarikerroksen pohja, 1:500 24.11.2010

ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY
LÄNTIEN RANTAKATU 9 01010 TURKU www.sigge.fi tel +358-2-2781300 fax +358-2-2115500 email sigge@sigge.fi

Neuvotteluiden johdosta kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

1. Kiinamylynkadun puolella rakennusalojen väliin jäävää istutettavaksi merkittyä s-1 -alueen osaa pienennettiin, vaikka tällöin kaksi piha-alueella säilytettäväksi aiottua puuta joudutaankin kaatamaan.
2. Naapuritontin 7 rajalla olevaa n. 5 m leveää puilla ja pensailla istutettavaksi määrättyä alueen osaa ei ole syytä kaventaa ja korvauksena pihalta kaadettaville puille alueen kaavamääräys muutettiin muotoon: ”Lehtipuilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueella olevat puut ja pensaat on pyrittävä säilyttämään. Alueen puuston tulee muodostaa puurivi. Istutettavien lehtipuiden tulee olla kookkaita, vähintään kokoluokkaa rym 20–24”. (rym on rungon ympärysmitta senttimetreinä metrin korkeudelta mitattuna).
3. Piha-alueelle ei merkitä autojen pysäköintipaikkoja eikä poisteta toisen maanalaisen kellarikerroksen mahdollisuutta, mutta kaavan autopaikkamääräys muutettiin muotoon: ”Korttelialueella on osoitettava 1 autopaikka 130 kerrosalaneliömetriä kohti, pois lukien yhteiskäyttöön tarkoitettut tilat ja väestönsuojat, jotka eivät mitoiteta autopaikkoja. Autopaikkoja on kuitenkin osoitettava vähintään 1 autopaikka 2 asuntoa kohti sekä riittävä määrä merkittyjä autopaikkoja vieraspysäköintiä varten. Autopaikat on varattava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön”.
4. Riittävien leikki- ja oleskelualueiden varmistamiseksi korttelialueen leikki- ja oleskelualueita koskeva määräys muutettiin muotoon: ”Korttelialueen piha-alueella on osoitettava vähintään 150 m²:n suuruinen yhtenäinen, melulta suojattu, esteettömästi saavutettava ja muista pihatoiminoista suojaistutuksin erotettu leikki- ja oleskelualue”.

Nähtävillä olo

2.9.2010 päivätty ja rakennusvalvontatoimiston lausunnon ja neuvotteluiden johdosta 23.12.2010 muutettu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä muodossa.

4.4 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelialueen täydennysrakentaminen ympäristön mittakaavaan ja kaupunkikuvaan istuvalla tavalla sekä parantaa niin kevyen ja julkisen liikenteen kuin myös yksityisautoilun sujuvuutta ja turvallisuutta.

Yllä esitettyjen tavoitteiden toteutuminen edistää kaupunkikeskustan eheytymistä sekä elinvoimaisena ja vireänä pysymistä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä lähellä työpaikkoja ja palveluita sekä sujuvaa joukkoliikennettä tukee kestävästä kehityksestä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmissa.

Asemakaavaratkaisu on oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2020 ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toteuttava ja edesauttaa Turun seudun joukkoliikenne- ja liikennejärjestelmäraportissa 2020 esitetyn joukkoliikenteen runkoverkon toteuttamista. Ratkaisu ei myöskään tule vaikeuttamaan keskustan osayleiskaavatyötä.

Kaava-alueen ja ympäristön asumisviihtyvyyttä, turvallisuutta ja istuvuutta ympäröivään kaupunkirakenteeseen ohjaavat yksityiskohtaiset kaavamääräykset. Rakennusoikeudet on merkitty rakennusalakohteisina siksi, että niitä ei voi hyödyntää toisella rakennusallalla.

Alueella vallitsevan pohjavesitasapainon säilymisen vuoksi edellytetään korttelialueen rakentaminen toteutettavan niin, ettei siitä rakentamisaikana eikä pysyvästi aiheudu haitallista pohjaveden tason laskua.

Alueen vehreän yleisilmeen ja myös maaperän vesitasapainon säilymisen vuoksi tulee Kiinamylynkadun puoleisten rakennusmassojen välialueet ja korttelialueen länsiosa istuttaa. Ja koska tällä tontin 7 rajaa vasten olemassa olevalla vihervyöhykkeellä on myös historiallista palopuukujannetaustaa, on sillä kasvavat puut ja pensaat pyrittävä säilyttämään. Lisäksi alueen puusto tulee täydentää puuriviksi kookkailla vähintään rym 20–24 kokoluokan lehtipuilla. (rym on rungon ympärysmitta senttimetreinä metrin korkeudelta mitattuna).

Katuliikenteestä aiheutuvan melun torjunnan ja asumisviihtyvyyden vuoksi on Kiinamylynkatuun rajautuville rakennusaloille merkitty ne sivut joiden ulkoseinät, ikkunat ja muut rakenteet tulee äänieristää. Liikenteen tuottaman häiriön vuoksi myös kadun puoleisten rakennusten 1. maantasokerros ja Kiinamylynkadun puolella lisäksi 2. kerros tulee toteuttaa liike- ja toimistotiloina sekä niiden että asuntojen aputiloina. Korttelin sisäosia katuliikenteen synnyttämältä melulta ja muilta ilman epäpuhtauksilta suojaavat korttelialueen reunoille kehämäisesti katutiloja vasten sijoitetut rakennusmassat sekä Kiinamylynkadun puoleisten rakennusten välialueille rakennettavaksi määrätty korttelin yleisilmeeseen sopivat meluesteet.

Korttelin Hämeenkadulta alkavan Kiinamylynkadun alkupään yleisilmeen ja tyylin halutaan jatkuvan. Siksi kadun puoleiset rakennukset tulee rakentaa samaan räystäslinjaan naapuritontin 9 Kiinamylynkadun puolella olevan rakennuksen kanssa ja siksi rakennuksiin niiden kolmannesta maantasokerroksesta ylöspäin, osittain yleiselle jalankululle varatun 4 metriä leveään alueen päälle, saa rakentaa ulokkeen. Uloke helpottaa jalkakäytävän talviajan kunnossapitoa ja antaa suojaa jalankulkijoille. Lisäksi ulokkeisiin mahdollisesti rakennettavat kannatinpilaririvistöt rajaavat jalankulkualuetta muusta katutilasta.

Vähä Hämeenkadun alkupään kaupunkikuvallinen yleisilme kohentuu yhtenäistyvän rakennuskorkeuden ja katutason julkisivuun määrätyn näyteikkunapinnan myötä. Vähä Hämeenkadun katualueen leventämisen myötä myös kadun puurivi-istutukset saadaan täydennettyä Kiinamylynkadulle asti. Puurivi-istutukset paitsi että lisäävät alueen vehreyttä antavat ne kadulla ajavalle psykologisen viestin ajonopeuden hiljentämistarpeesta. Lisäksi katualueen leventäminen mahdollistaa katuvarten muutaman uuden autopaikan, joista alueella saatujen mielipiteiden mukaan on pula.

Kiinamylyn- ja Vähä Hämeenkadun risteysalueen turvallisuuden ja esteettömän näkyvyyden vuoksi on siihen rajautuvan tontin rakennuksen kulmaan jätettävä kulkuaukko ja Vähä Hämeenkadun katualueen kevyen liikenteen ylityskohta tulee rakentaa siten, että sen jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.

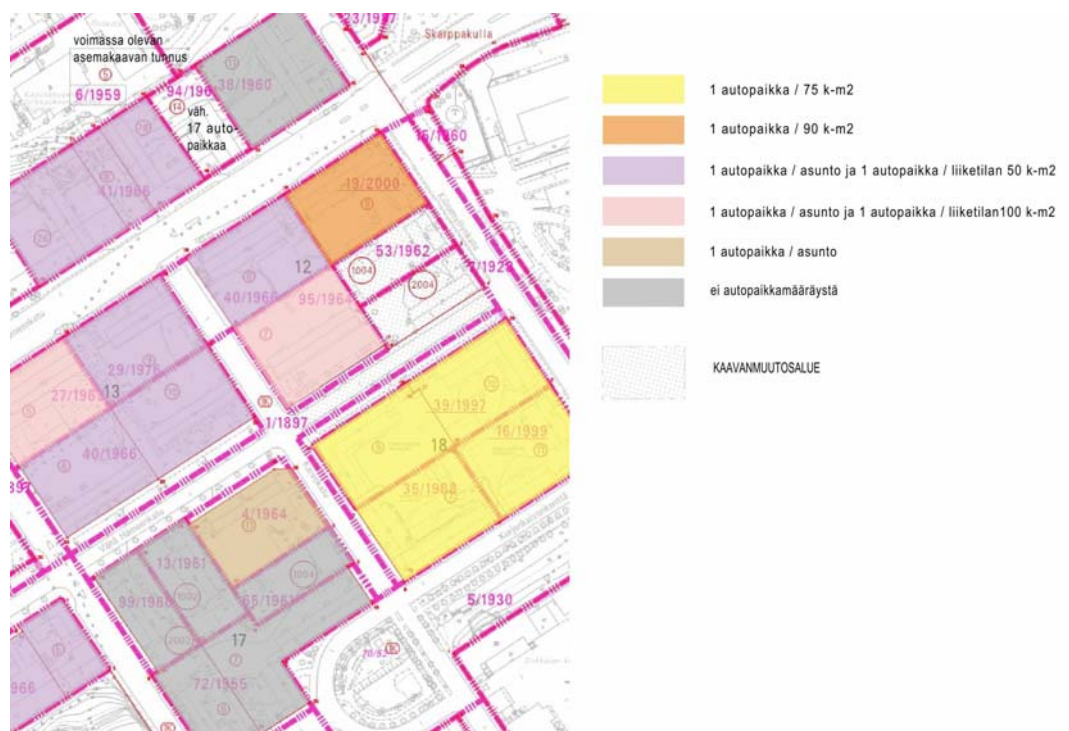
Korttelialueen tonteille liittyminen on kielletty Kiinamylynkadulta ja sallittu ainoastaan Vähä Hämeenkadun puolelta rakennukseen jätettävän kulkuaukon kohdalla, koska yhtenä kaavan tavoitteena on parantaa kaava-alueen ja lähiympäristön liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Samalla kaavassa varaudutaan joukkoliikenteen runkolinjan toteuttamiseen Kiinamylynkadulla, koska kaupunginhallitus on päätöksessään joukkoliikenteen runkolinjoista pitänyt mm. linjan 32/42, välillä Varissuo – Kauppatori – Perno, kehittämistä tärkeänä. Kyseinen linja kulkee kaava-aluetta idässä rajaavan Kiinamylynkadun kautta. Siksi korttelialueen Kiinamylynkadun puoleiselle osalle on myös merkitty aluevaraus yleistä jalankulkua varten jatkamaan Hämeenkadulta alkavaa tärkeää kevyen liikenteen reittiä ja vapauttamaan Kiinamylynkadun kapasiteettia muun liikenteen tarpeisiin.

Yllä kuvatut liikenteelliset ratkaisut ovat johtaneet siihen, että kaava-alueen kiinteistöiltä edellytetään yhteisjärjestelyjä tonttirajojen yli sekä maan päällä että maan alla ajoyhteyksien, autopaikoituksen, jätehuollon, jalankulun, leikki- ja oleskelualueiden yms. suhteen. Molemmat kiinteistöt tulevat hyötymään näistä toimintojen yhteisjärjestelyistä mm. taloudellisesti. Lisäksi ratkaisu tukee yhteiskunnallisesti kestävästä kehityksestä.

Kaava mahdollistaa kellarikerrosten välisen rajan ylittämisen myös naapuritontin 9 suuntaan. Näin kiinteistönomistajilla niin halutessaan on mahdollisuus yhteisesti hyödyntää maanalaista pysäköintitiloja ja/tai toteuttaa mahdollisimman sujuvia ajoyhteyksiä katu- ja tonttialueiden välillä edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin ja että tontin 9 parkkihallin kattoon ja seinällä sijoitettu kaukolämpölinja otetaan huomioon.

Kaavaehdotuksen autopaikkavaatimus ”vähintään 1 autopaikka 130 k-m² kohti, pois lukien yhteiskäyttöön tarkoitettut tilat ja väestönsuojat, jotka eivät mitoiteta autopaikkoja” on väljempi verrattuna kaava-alueen ympäristössä olevien kortteleiden autopaikkamääräyksiin, vrt. oheinen kaaviokuva.

SUUNNITTELUALUEEN YMPÄRISTÖN ASUIN- JA LIIKEKORTTELEIDEN SEKÄ ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTOKORTTELEIDEN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen autopaikkavaatimusta on ollut mahdollista väljentää siksi, että alue sijaitsee keskustan palveluiden äärellä ja hyvin lähellä monia työ- ja opiskelupaikkoja sekä erittäin hyvien kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tulevaisuudessa joukkoliikenneyhteydet entisestään paranevat mm. Kiinamylynkadun kautta kulkevaksi kaavaillun joukkoliikenteen runkolinjan myötä. Myös työpaikkoja alueen läheisyyteen on syntymässä lisää, kunhan Tyksin A-sairaalan päivystystä vastapäätä olevaan kortteliin suunniteltu laboratorio valmistuu. Korttelissa on vireillä kaavanmuutos työnimellä Micromedicum.

Alueen keskeisestä sijainnista johtuen on varsin todennäköistä, että kortteli-alueen asunnot tulevat toteutumaan pienikokoisina ns. sijoitusasuntoina jotta siksi kaava-alueen autopaikkamääräyksessä on tarpeen lisäys ”mutta kuitenkin vähintään 1 autopaikka 2 asuntoa kohti”. Siksi myös asuntojen minimikoko on määrätty vähintään 35 m²:ksi.

Korttelialueen autopaikkamäärän esittäminen ei ole mahdollista sillä asuntojen lukumäärä kuten yhteiskäyttö- ja väestönsuojatilojen kerrosalaneliömetrimääräkään ei ole vielä tiedossa. Autopaikkojen tarve tulee kuitenkin olemaan varsin huomattava, mistä johtuen kaava antaa mahdollisuuden kahden maanalaisen kellarikerroksen rakentamiseen mm. niitä varten. Autopaikat on myös varattava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön, jotta pysäköintipainetta ei suuntautuisi ympäristön katuvarsille.

Ja koska korttelialueen piha-alueen halutaan säilyvän mahdollisimman viihtyisänä, ei kaavassa autopaikkoja varsinaisesti esitetä sinne. Siksi myös tontin 1004 uudisrakennuksen ensimmäiseen maantasokerrokseen saadaan sijoittaa maanalaisten tilojen ja maanpinnan välinen ajoluiska sekä niiden välinen porras- ja hissiyhteys. Piha-alueesta on myös vähintään 150 m² osoitettava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueutta varten.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Vähä Hämeenkadun katualuetta levennetään tontin 2004 kohdalla 3 metriä mikä pienentää tontin kokoa 191 m². Tästä johtuen kaavanmuutoksen yhteydessä laaditaan sitova tonttijaonmuutos 001-12.-10.

Kaavassa aluetta osoitetaan Vähä Hämeenkadun katualueeksi sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Korttelialueen maanpäällinen rakennusoikeus on 10 700 k-m² ja lisäys voimassa olevaan asemakaavaan nähden on 7206 k-m². Kaava-alueen tonttitehokkuus $e = 3,15$ ja aluetehokkuus $e_a = 1,64$. Asemakaava-alueen mitoitus on esitetty tilastolomakkeessa, liite 3.

5.3 Aluevaraukset

AL-1 = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialue koostuu kahdesta tontista. Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos, jolla Kiinamylyn- ja Vähä Hämeenkadun kulmaan muodostuu tontti 10. Sen pohjoispuolella on Kiinamylynkatuun rajoitettu tontti 1004, jonka rajat säilyvät ennallaan.

Tontilla 1004 on kaksi rakennusala. Kiinamylynkadun varrella olevan rakennuksen kohdalle on merkitty VIII-kerroksinen 2800 k-m² käsittävä rakennusala (al-1). Sen kadun puoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema tulee olla +42.30. Rakennuksen pohjoisen ja kadun puoleisten sivujen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Rakennuksen Kiinamylynkadun puoleisen sivun kaksi ensimmäistä maantasokerosta tulee toteuttaa liike- ja toimistotiloina sekä niiden että asuntojen aputiloina. Kiinamylynkadun puolelle rakennuksen kolmannesta maantasokeroksesta ylöspäin saa rakentaa ulokkeen. Rakennuksen ullakolla olevista sauna- yms. tiloista saa rakennusosalalle merkittävää kerroslukua ylittäen enintään 200 k-m² muuttaa asuintiloiksi sillä edellytyksellä, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Tontin 1004 sisäpihalle on osoitettu IV-kerroksinen 800 k-m²:n suuruinen rakennusala (al-2), jolla asuinhuoneistojen pääikkunoita ei saa sijoittaa Kiinamylynkadun puoleiselle sivulle ja jolla parvekkeet tulee suunnata joko Kaivokadulle ja/tai Vähä Hämeenkadulle. Rakennusosalalle saa rakennusosalalla sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa kaksi kellarikerrosta muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja varten. Lisäksi rakennuksen ensimmäiseen maantasokerrokseen saa rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa paikoitustiloja, asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja sekä korttelialueen maanalaisten tilojen ja maanpinnan välisen ajoluiskan sekä porras- ja hissiyhteyden.

Muodostettavalle tontille 10 on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa VII 5/6 -kerroksisen 7100 k-m² käsittävän rakennuksen. Sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakennusosalalle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja varten. Rakennusalan länsiosaan on merkitty kulkuaukko, jonka tulee täyttää pelastustien vaatimukset. Myös Kiinamylyn- ja Vähä Hämeenkadun kulmaan on merkitty kulkuaukko.

Rakennuksen Kiinamylynkadun puoleisen sivun kaksi ensimmäistä maantasokerrosta ja Vähä Hämeenkadun puolella ensimmäinen maantasokerros tulee toteuttaa liike- ja toimistotiloina sekä niiden että asuntojen aputiloina. Vähä Hämeenkadun puoleisen katutason julkisivusta 1/3 tulee olla näyteikkunapintaa. Kiinamylynkadun puolelle rakennuksen kolmannesta maantasokerroksesta ylöspäin saa rakentaa ulokkeen. Kiinamylynkadun puolella rakennuksen pohjois- ja itäsivujen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Kiinamylynkadun puolella rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema tulee olla +42.30.

Korttelialueella asuinhuoneistojen minimikoon on oltava vähintään 35 m² ja Kiinamylynkatuun rajautuvien asuinhuoneistojen pääikkunat on pyrittävä järjestämään siten, etteivät ne suuntaudu yksinomaan kadun suuntaan.

Korttelialueen rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohja- ja orsiveden pinnan alenemista rakennustyön aikana eikä pysyvästi. Korttelialueen rakennusten pääasiallisena materiaalina tulee käyttää vaa-leasävyistä rappausta tai tiilimuurausta, jonka saumat ovat tiilen sävyä. Myöskään alustarakenteen tai elementtien saumat eivät saa olla näkyvissä. Parvekkeiden parvekelasitukset tulee toteuttaa jo rakennusvaiheessa.

Kiinamylynkadun puolella rakennukset on rakennettava kiinni korttelialueen itäosaan merkityn yleistä jalankulkua varten osoitetun alueenosan rajaan. Ajoneuvoilla korttelialueelle saa liittyä vain Vähä Hämeenkadun puolella olevan kulkuaukon kohdalta.

Korttelialueella on varattava 1 autopaikka 130 k-m² kohti, pois lukien yhteiskäyttöön tarkoitettut tilat ja väestönsuojat, jotka eivät mitoiteta autopaikkoja. Autopaikkoja on kuitenkin osoitettava vähintään 1 autopaikka 2 asuntoa kohti sekä riittävä määrä merkittyjä autopaikkoja vieraspysäköintiä varten. Autopaikat saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin ja uudisrakennusten ensimmäiseen maantasokerrokseen ja ne on varattava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön.

Korttelialueen keskiosa on osoitettu piha-alueeksi (pi-maa-1), jolle asema-kaavassa sallittua rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa katetun ajoluiskan ja kaksi maanalaisesta kerrosta pysäköintiä varten. Maanalaisiin kerroksiin saa lisäksi sijoittaa tilat väestönsuojaa, varastointia, kiinteistön hoitoa, jätehuoltoa, yhdyskuntatekniikkaa yms. varten. Maanalaisien tilojen pihakannen tulee täyttää pelastustien vaatimukset ja se tulee rakentaa vähintään 70 cm matalammalle kuin ympärillä olevien rakennusten asuintilojen lattiapinta, mutta ei kuitenkaan naapuritontin 9 pihakannen tasoa korkeammalle.

Rakennusten raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta ja rakennusten tekniset tilat saa rakennusalalla sallittua rakennusoikeutta ylittäen sijoittaa ullakolle. Teknisten tilojen rakenteiden tulee soveltua julkisivujen ja vesikaton yleisilmeeseen ja myös maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien rakenteiden ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maanalaisien tilojen ilmanvaihtohormit ja -laitteet tulee sijoittaa rakennusten vaipan sisään ja ilmastoinnin poistohormin on ulotuttava ympäristössä olevien korkeimpien rakennusten räystäskorkeuden yläpuolelle etäälle raitisilman sisäänotosta.

Korttelialueella tonttien välistä rajaa ei saa aidata ja korttelialueella on sallittava maanalaiset ja maanpäälliset yhteisjärjestelyt naapuritonttien kesken tonttirajojen yli ajoyhteyksien, autopaikoituksen, yhdyskuntatekniikan, huolto liikenteen, jätehuollon, jalankulun, leikki- ja oleskelualueiden, väestönsuojien yms. suhteen. Lisäksi naapuritontin 9 suuntaan sallitaan kellarikerroksissa korttelialueen rajan yli ajo. Maanalaisissa tiloissa korttelialueiden ja tonttien välisillä rajoilla saadaan palomuuuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.

Korttelialueen piha-alueella on osoitettava vähintään 150 m²:n suuruinen yhtenäinen, melulta suojattu, esteettömästi saavutettava ja muista pihatoinnoista suojaistutuksin erotettu leikki- ja oleskelualue. Kiinamylynkadun puolella rakennusten välialueet on merkitty istutettaviksi alueen osiksi. Näiden alueiden Kiinamylynkadun puoleiselle sivulle on rakennettava korttelialueen yleisilmeeseen sopivat asuinpihaa liikennemelulta suojaavat esteet, jotka on rakennettava rakennusten kanssa yhteen siten, että päiväajan melutaso pihalla ei ylitä 55 dBA.

Korttelialueen länsirajalle on merkitty lehtipuilla ja pensailla istutettava alueen osa, jolla olevat puut ja pensaat on pyrittävä säilyttämään. Alueen puuston tulee muodostaa puurivi ja istutettavien lehtipuiden tulee olla kookkaita, vähintään kokoluokkaa rym 20–24.

Katualue

Katualue on nimeltään Vähä Hämeenkatu – Lilla Tavastgatan. Kadulle on merkitty säilytettävät ja/tai istutettavat puut tai puurivit. Kadun itäpää on merkitty alueen osaksi, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan kevyen liikenteen yhteyden jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat (ks).

5.4 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Ns. Kerttulinruudun alueella on vain vähän kohtia, joissa täydennysrakentaminen on mahdollista ympäristön rakenteeseen soveltuena. Kaupunkikuvalisestisesti kaava muuttaa Kerttulinruudun reuna-alueella sijaitsevan korttelin ilmettä alueella yleisesti vallitsevasta ns. avoimesta rakennustavasta umpikorttelimaisempaan suuntaan. Näin rakennukset ja muut rakenteet toimivat ikään kuin suojamuurina vilkkaasti liikennöityjä katuja vasten parantaen ympäristön laatua suojaamalla korttelin sisäosia kaduilta kantautuvilta melulta ja muilta ilmansaasteilta.

Kiinamylynkadun puolella korttelin katujulkisivu yhtenäistyy, koska Kiinamylynkadun puoleisten rakennusten räystäslinja on samaa korkeustasoa naapuritontin 9 Kiinamylynkadun puolella olevan rakennuksen kanssa ja koska Hämeenkadulta alkava yleinen jalankulkuväylä jatkuu Vähä Hämeenkadulle asti osittain rakennusten katujulkisivun ulokkeen alla.

Vähä Hämeenkadun alkupäässä kaupunkikuvaa elävöittävät katutason julkisivun näyteikkunapinnat. Lisäksi kadun ilme yhtenäistyy, koska uudisrakennuksen kerroskorkeus on samaa tasoa katuvarrella jo olevien kerrostalojen kanssa ja koska kadun leventäminen mahdollistaa kadun bulevardimaisen tyylin täydentämisen Kiinamylynkadulle asti.

Väestöön ja asumiseen

Tulevien asukkaiden näkökulmasta alueen sijainti lähellä keskustan palveluita sekä työ- ja opiskelupaikkoja on erinomainen.

Kaava-alueen ja naapuruston kerrostalojen asunnoista avautuvat näkymät tulevat kaavan toteutumisen myötä väistämättä muuttumaan, vaikka tonttien rakennusmassat on pyritty sijoittamaan siten, että täydennysrakentaminen häiritsee ja varjostaa mahdollisimman vähän naapuritonttien näkymiä.

Palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavan toteutuminen edistää keskusta-alueen elinvoimaisuutta, koska asukasmäärä kasvaa ja uusiin liike- ja toimistotiloihin asettuvat yritykset lisäävät alueen palvelutarjontaa avaten myös uusia työmahdollisuuksia.

Liikennejärjestelyihin

Kaavan toteutuminen edesauttaa joukkoliikenteen runkolinjan toteuttamista joko pikaraitiotie- tai runkobussilinjana kaava-alueen itäosaa rajaavalla Kiinamylynkadulla. Lisäksi sekä kevyt- että ajoneuvoliikenteen sujuvuus ja turvallisuus paranevat, vaikka kasvava asukasmäärä ja uudet toimijat lisäävätkin kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikennemääriä.

Vähä Hämeenkadun leventämisen myötä katuvarteen on mahdollista lisätä muutama autopaikka, jotka alueen liiketilojen vetovoimaisuuden vuoksi olisi hyvä osoittaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Autopaikoituspainetta ympäristössä oleville katu- ym. alueille ei kaavan mukaisesta rakentamisesta pitäisi aiheutua sillä autopaikat on varattava korttelialueen asukkaiden ja toimijoiden käyttöön ja ne edellytetään toteutettavan korttelialueella yhteisjärjestelyin kiinteistöjen kesken.

Luonnonympäristöön

Alueen vehreys ei olennaisesti vaarannu vaikka osa korttelialueella kasvavista puista joudutaan mm. maanalaisen rakentamisen vuoksi kaatamaan sillä korttelin länsireunan puusto pääosin säilyy ja täydentyy, kuten myös Vähä Hämeenkadulla oleva puusto. Lisäksi on huomattava, että osa korttelialueen jalavista jouduttaisiin joka tapauksessa ennen pitkää kaatamaan niitä vaivaavan puiden kuolemaan johtavan jalavanpakuri -nimisen taudin vuoksi.

Ympäristön häiriötekijöihin

Rakennusmassojen sijoittelulla, rakennusten ja rakenteiden ääneneristävyyksivaatimuksilla, ikkunoiden ja parvekkeiden suuntauksella sekä parvekkeiden lasittamisella saadaan torjuttua liikenteestä aiheutuvia melu- ym. haittoja. Lisäksi on tiedossa, että yliopistolliseen keskussairaalaan suuntautuvan pelastushelikopteriliikenteen laskeutumis- ja nousupaikka on v. 2012 alussa siirtymässä pois A-sairaalan edustalta Helsingin valtatie itäpuolelle valmistuvan T-sairaalan katolle.

Korttelin rakentamisen aloittavat purku- ja kaivutyöt, kuljetukset sekä itse rakentamisvaihe tulevat häiritsemään lähiseudun asukkaita. Tämä vaihe on kuitenkin rajallinen ja alueen rakentajan/rakennuttajan tehtävänä on huolehtia, että häiriötilanteet minimoidaan ja ettei rakentamistyön aikana eikä pysyvästikään aiheudu esim. sellaista pohjaveden pinnan alenemista mikä vaingoittaisi olemassa olevien rakennusten ja katujen perustoja.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Täydennysrakentaminen ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen osalta suuria toimenpiteitä, mutta Vähä Hämeenkadun katualueelle istutettava uusi puurivi saattaa edellyttää joidenkin yhdyskuntateknisten johtojen siirtämistä.

Talouteen

Yhteiskunnan kannalta on taloudellista tiivistää keskusta-alueen kaupunkirakennetta, koska mm. palvelut ja yhdyskuntatekniset verkostot ovat jo olemassa. Myös kiinteistönomistajille on eduksi saada tonttimaa mahdollisimman tarkoin hyödynnettyä, koska keskusta-alueen asunnoille on kysyntää.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoituksen yhteydessä kaupungin ja maanomistajien välille laaditaan maankäyttösopimus, jolla sovitaan mm. kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteisiin aiheuttamien kustannusten jakamisesta.

Tonteilla rakentamistoimet voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Vähä Hämeenkadun katu-alueella kaavan mahdollistamat muutostyöt voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun sen katusuunnitelma on laadittu ja vahvistettu.

Turussa 2. päivänä syyskuuta 2010
Muutettu 23.12.2010 (lausunto ja neuvottelut)

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen

Kaavasuunnittelija Marja Westerlund

HAVAINNEKUVA IDÄSTÄ / ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY, 2.9.2010

