

HERTTUANKULMA, KORTTELI 20

Kaavatunnus 853 27/2013

Asemakaava tullut voimaan 14.05.2018

Asemakaavasta poikkeamisen johdosta on pidetty 2kpl palaveria Turun kaupungin Rakennusvalvonnan, Kaavoituksen ja Katusuunnittelun edustajien kanssa. Palaverien muistiot ovat poikkeamishakemuksen liitteenä.

Korttelin kokonaisrakennusoikeuden määrään ei haeta poikkeamista.

Kortteli 20 rakennusoikeudet korttelialoittain:

AK-1 18000m²

AK-3 3400m²

AL-1 6000m²

LPA-1 7500m² (pysäköintilaitos)

AK-1 ja AK-3 korttelialojen rakennusoikeudet käsitellään kokonaisuutena (yht. 21400m²) ja sijoitetaan AK-1-, AK-3- ja LPA-1 -korttelialoille.

SELVITYS JA PERUSTELUT ASEMAKAAVASTA POIKKEAMISEEN

AK-1 -korttelialue

Muutos: Rakennukset eivät sijoitu tarkasti asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille.

Perustelu: Asemakaavassa esitetyt rakennusalat ovat hyvin tarkasti määriteltyjä, ja ohjaavat näin suunnittelua tiukasti. Poikkeamisessa korttelialueen rakennusten massoittelu on alkuperäisen asemakaavan hengen mukainen, mutta joustavampi sekä paremmin kaupunkikuvallisen ilmeen ja identiteetin vahvistumisen mahdollistava.

Muutos: 1/2 -kerroksiset ullakot suunnitellaan kokonaisina kerroksina.

Perustelu: AK-1 -korttelialueella on määritelty kahden rakennuksen ullakolle 1/2-kerroksen rakentamismahdollisuus. Vesikattojen koko korttelin kattavan monimuotoisuuden ja ilmeikkäämmän käsittelyn mahdollistamiseksi nämä ullakkokerrokset tehdään kokonaisina kerroksina. Ullakoille vesikaton alle sijoitetaan rakennuskohtaiset irtaimistovarastot.

AL-1 -korttelialue

Asemakaavamääräys: *Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen.*

Muutos: Kreivinaukion laidalla sijaitsevan rakennuksen maantasokerrokseen sijoitetaan asuntoja.

Perustelu: Rakennus (Kreivinaukion kaakkoisreunalla, Amtmanninkatu 6) sijoittuu yhtenäisesti Amtmanninkadun rakennusten kokonaisuuteen, ja tähän tulkittu AK-1 -korttelialueen asemakaavamääräystä ”Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen niin, että ne avautuvat pelkästään kadulle”. Katujulkisivu käsitellään alueen yleisen asemakaavamääräyksen mukaisesti:

”Kadun varrella sijaitsevien rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutason julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40%. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalivalinnoin, istutuksin ja taideteoksien.”

Asemakaavamääräys: Rakennuksen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Muutos: Rakennusten maantason kerroskorkeus on matalampi, noin 4 metriä.

Perustelu: Rakennukset liittyvät koko korttelin kattavaan pihakanteen, minkä korkeus määrittyy muiden kortteliin sijoittuvien rakennusten mukaan. Pihakannen korkeusasema ympäröiviin katualueisiin on noin 3,5-4 metriä. Muita rakennuksia vastaavalla kerroskorkeudella saavutetaan luonteva ja esteetön kulku pihakannelle, samalla säilyttäen riittävän huonekorkeuden kivijalkavyöhykkeen liike- / toimistotilojen tilavarausten muuntojoustavuuden säilyttämiseksi.

Muutos: Turnajaispolun ja Narrinpolun kulman rakennus ei sijoitu tarkasti asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle.

Perustelu: Asemakaavassa esitetyt rakennusala on hyvin tarkasti määritelty, ja ohjaa näin suunnittelua tiukasti. Poikkeamisessa kyseisen rakennuksen massoittelu on alkuperäistä hyvin lähellä, mutta joustavampi ja korttelikokonaisuutta tarkasteltaessa yhtenäisempi.

Muutos: Asemakaavassa määrättyä uloketta (u-1) ei rakenneta Turnajaispolun päälle.

Perustelu: Asemakaavassa on määrätty rakennettavaksi suuri uloke Turnajaispolun päälle, kuitenkin niin, että uloke ei ulotu turnajaispolun ylitse. Kaavassa sallitut tukirakenteet osuivat tällöin keskelle Turnajaispolkua. Korttelin viereisessä kulmassa (Turnajaispolku ja Hovineidon polku) olevaa vastaavaa uloketta ei ole alleviivatulla kaavamääräyksellä määritelty määräyksellä rakennettavaksi.

Muutos: VI -kerroksinen rakennus toteutetaan VII -kerroksisena.

Perustelu: VI -kerroksisena rakennusten massojen ja kerrosalojen ero kasvaa suhteettoman suureksi: Kreivinaukion rakennus jää toteutuksen kannalta pieneksi, kun taas Turnajaispolun ja Narrinpolun kulman rakennus kasvaa turhankin suureksi. Kulman rakennus jää kuitenkin yhä korttelialueen hallitsevaksi rakennusmassaksi, kuten asemakaavassa on ollut tarkoitus.

Muutos: Pihakansi (pi-a -alue) kattaa myös AL-1 korttelialan.

Perustelu: Koko korttelin yhtenäisyyden ja toiminnallisen kokonaisratkaisun mahdollistamiseksi pihakansi ulotetaan myös AL-1 -korttelialueelle.

AK-3 -korttelialue

Muutos: Rakennukset eivät noudata asemakaavassa määriteltyjä rakennus- ja korttelialoja.

Perustelu: Koko korttelin toiminnallinen ratkaisu ja vaiheistamisen mahdollistaminen poistaa LPA-1 -korttelialalle määritellyn suuren pysäköintilaitoksen rakentamistarpeen, ja täten myös AK-3 -korttelialueen rakennusten massoittelun lähtökohdat. Korttelin yhtenäisyyden ja

yleisilmeen vahvistamiseksi korttelialueelle sijoittuvat rakennukset mukailevat muun korttelin massoittelua.

Muutos: Rakennusten sisäänkäynti, pelastusliikenne ja kiinteistöhuolto järjestetään istutettavaksi määritellyn korttelialueen kautta.

Perustelu: Koko korttelin kattavan toiminnallisen yleisperiaatteen mukaisesti rakennusten sisäänkäynnit on sijoitettu suojaisille sisäpihoille, kuten myös pelastamista nopeuttavat katutasossa sijaitsevat pelastusajoneuvojen paikat. Korttelialueen Hoppmanninkadun varsi istutetaan asemakaavassa määritellyn mukaisesti.

AK-1 ja AK-3 -korttelialue

Muutos: Korttelialueiden rakennusoikeudet on käsitelty yhtenä kokonaisuutena.

Perustelu: Koko korttelin toiminnallinen ratkaisu poistaa LPA-1 -korttelialalle määritellyn suuren pysäköintilaitoksen rakentamistarpeen, ja täten myös AK-3 -korttelialueen rakennusten massoittelun lähtökohdat. Korttelin yhtenäisyyden ja yleisilmeen vahvistamiseksi korttelialueelle sijoittuvat rakennukset mukailevat muun korttelin massoittelua. Täten myös AK-3 -korttelialueen rakennusoikeuden erillisen määrittelyn tarve poistuu.

LPA-1 -korttelialue

Muutos: Pihakannelle sijoittuva autokatos ylittää LPA-1 -korttelialueen rajan.

Perustelu: Riittävän paikoituskapasiteetin saavuttaminen pienimuotoisella 1-kerroksisella autokatoksella vaatii osoitetun rakennusalan vähäisen ylityksen.

Muutos: Muiden kortteleiden rasitepaikat sijoitetaan pihakannen alle paikoitushalliin koko korttelin alueelle.

Perustelu: Koko korttelin paikoitusratkaisu poistaa LPA-1 -korttelialalle määritellyn suuren pysäköintilaitoksen rakentamistarpeen, jolloin rasitepaikat sijoittuvat tarpeen mukaan pihakannen alle paikoitushalliin tai pihakannelle autokatokseen.

Muutos: AK-3 -korttelialueen asuinrakennukset sijoittuvat osittain LPA-1 -korttelialueelle.

Perustelu: Koko korttelin toiminnallinen ratkaisu poistaa LPA-1 -korttelialalle määritellyn suuren pysäköintilaitoksen rakentamistarpeen, ja täten myös AK-3 -korttelialueen rakennusten massoittelun lähtökohdat. Korttelin yhtenäisyyden ja yleisilmeen vahvistamiseksi korttelialueelle sijoittuvat rakennukset mukailevat muun korttelin massoittelua sijoittuen osittain LPA-1 -korttelialueelle.

Yleistä

Muutos: Irtaimistovarastot sijoitetaan ullakkokerroksiin.

Perustelu: Alueen ympäröivissä kortteleissa käyttöön otetulla ratkaisulla mahdollistetaan katutason yleisilmettä parantavien käyttötarkoitusten sijoittaminen katutason kerroksiin.

Muutos: Pihakansi (pi-a) ulottuu koko korttelin alueelle.

Perustelu: Koko korttelin yhtenäisyyden ja toiminnallisen kokonaisratkaisun mahdollistamiseksi pihakansi ulotetaan koko korttelin alueelle.

Muutos: Pihakannta ei rakenneta raskasta pelastusajoneuvoa kestäväksi (kaavamääräys).

Perustelu: Pelastusajoneuvon pelastuspaikat on pääosin suunniteltu sijoitettaviksi katutasoon rakennusten välisille pihoille, jolloin pihakannen ei tarvitse kestää raskasta pelastusajoneuvoa. Näin pihakannen rakenteet voidaan tehdä enemmän viher- ja hulevesinäkökulmia painottaen, lisäten pihan viihtyisyyttä, monikäyttöisyyttä sekä esteettömyyttä.

Muutos: Pelastusajoneuvon ajoliittymät Amtmanninkadulta ja Narrinpolulta (liittymäkielto).

Perustelu: Pelastustoiminta on koko korttelissa järjestetty rakennusten välipihoilta pelastamisen helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi. Amtmanninkadulta ja Narrinpolulta liittymä sallittaisiin vain pelastusajoneuvoille järjestelyn yhdenmukaistamiseksi liittymäkiellosta huolimatta, kaikki muu liikenne on kielletty.

Muutos: Pelastusajoneuvolle osoitettu pelastuspaikat Narrinpolulta ja Hovineidonkujalta.

Perustelu: Näiltä korttelin Turnajaispolun risteyksissä sijaitsevilta paikoilta ei ole mahdollista osoittaa pelastuspaikkaa korttelin alueelta, vaan ne rakennettaisiin puistoalueelle (Narrinpolku) ja kevyenliikenteenväylälle (Hovineidonkuja). Puistoalueelle ja kevyenliikenteen väylälle sijoittuvat pelastuspaikat rakennetaan mahdollisimman tarkasti puisto- ja katusuunnitelmien pintarakenteet huomioiden. Pelastuspaikat tulevat vain tarpeen tullen pelastuskäyttöön, muuhun huolto- ym. liikenteeseen tai paikoitukseen alueita ei käytetä.

Pysäköinti

Korttelin oma autopaikoitus sekä LPA-1 -korttelialueelle osoitetut muiden korttelien rasitepaikat on järjestetty keskitetysti pihakannen alle paikoitushalliin sekä pihakannelle 1-kerroksiseen autokatokseen.

Tehokkaan keskitetyn ja helposti saavutettavan ratkaisun vuoksi on mahdollista hakea vähennystä paikoitusnormista mm. seuraavin perustein.

Muutos: Asukkaiden käyttöön osoitetaan pysyvästi yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus. 1 yhteiskäyttöautopaikka = 5 autopaikkaa, yhteensä enintään 10% autopaikkojen kokonaismäärästä.

Perustelu: Korttelin kokonaisratkaisu ja toiminnallisuus mahdollistaa tehokkaan ja toimivan autojen yhteiskäytön järjestämisen.

Muutos: Korttelin autopaikoitus on keksitetty suureen keskeisesti sijaitsevaan paikoitushalliin, mikä mahdollistaa autopaikkojen tehokkaan käytön nimeämättömästi ja vuorottaisesti. Vähennys kokonaisautopaikkamäärästä 10-30%.

26.6.2020

Perustelu: Korttelin kokonaisratkaisu ja toiminnallisuus mahdollistaa tehokkaan ja toimivan autojen vuorottaispaikoituksen järjestämisen sekä nimeämättömien paikkojen käytön.

Muutos: Asukkaiden käyttöön osoitetaan pysyvästi yhteiskäyttöpolkupyörien käyttömahdollisuus. 1 yhteiskäyttöpolkupyöräpaikka = 5 polkupyöräpaikkaa, yhteensä enintään 10% polkupyöräpaikkojen kokonaismäärästä.

Muutos: Pienille asunnoille (1h+kt) osoitetaan 1 polkupyöräpaikka / asunto.

Perustelu: Korttelin kokonaisratkaisu ja toiminnallisuus mahdollistaa tehokkaan ja toimivan polkupyörien yhteiskäytön järjestämisen. Lisäksi kortteliin järjestetään polkupyörien huoltotilat.

Turussa 26.06.2020

Ville-Veikko Heikkilä / Schauman Arkkitehdit Oy