

Turun Herttuankulma

12.04.2021

Kiinteistötunnus: 853-61-16-2

Hankkeen nimi: As Oy Turun Mistral ja Koy Turun Malin Trällin kuja

Asemakaava 07.07.2018

Poikkeamat asemakaavasta

- 1. Kerrosluvun ylitys.** Asemakaavasta poiketen ullakko suunnitellaan julkisivulinjaan saakka ulottuvana. Pinta-alaltaan se on hieman yli puolet rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta.

Asemakaava:

Kerrosluku VII 1/2

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

Perustelu:

Kaupunkikuvallisesti asemakaava-alue on polveileva, jossa eri korkuiset rakennusmassat vaihtelevat jopa kortteleiden sisällä. Rakennuksen korottaminen puolikkaalla kerroksella tukee tätä asemakaavan tavoitetta.

Tavoitteena on muodostaa katutilan kannalta merkityksellinen yhtenäinen räystäälle ulottuva julkisivupinta. Korotus puolikkaalla kerroksella tukee myös suunnitelmissa esitettyä massoitteperiaatetta. Pitkä julkisivulinja Tukholmankadulle päin jaetaan korkeampaan ja matalampaan osaan. Jakoa on korostettu myös julkisivun vaihtelevalla aukotuksella ja detaljoinneilla, millä pyritään samaan pitkään julkisivuun vaihtelevuutta ja ilmeikkyyttä.

Alustavan luonnoksen mukainen laskelma:

Pinta-ala per kerros 1083 brm²

8.kerroksen pinta-ala asuinkerroksen osalta 628 brm²

- 2. Maantason kerroskorkeus.** Maantason kerroskorkeus toteutetaan matalammalla kerroskorkeudella n. 4 metrisenä.

Asemakaava:

AL-2 -korttelialue

Rakennuksen maantason kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Perustelu:

Ensimmäinen ja myös rakennuksen toinen kerros toteutetaan tavanomaista korkeampana n. 4 metrisenä. Kahden alimman kerroksen korkeampi kerroskorkeus tukee rakennuksen arkkitehtuuria ja se ilmentää kahden alimman kerroksen muusta rakennuksesta poikkeavaa käyttötarkoitusta.

- 3. Liike- ja toimistotila vaatimus.** Rakennuksen 1-2. kerrokseen sijoitetaan tehostetun palveluasumisen yksikkö.

Asemakaava:

AL-2 -korttelialue

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten.

Perustelu:

Herttuankulman alueelle halutaan luoda monipuolisia asumisen muotoja mukaan lukien ikääntyvä väestö ja välimuotoinen asuminen. Palveluasumisella korttelissa tarkoitetaan tehostettua palveluasumista. Tehostettu palveluasuminen tarjoaa ympärivuorokautista hoivaa ja apua kaikkina vuorokauden aikoina. Henkilökunta on paikalla vuorokauden ympäri. Asumismuoto on tarkoitettu esimerkiksi fyysisesti toimintarajoitteisille tai muistisairauksia sairastaville. Asukkaille on osoitettu omat asuinhuoneet ja lisäksi yhteistilat ovat kaikkien asukkaiden käytettävissä. Tehostettua palveluasumista on rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa.

Toiminta voidaan mieltää liiketoiminnalliseksi, koska palvelun tarjoaja on yksityinen taho. Toiminta tuo kortteliin työpaikkoja ja asuinhuoneiden lisäksi rakennetaan esimerkiksi sosiaali-, toimisto- ja neuvottelutiloja henkilökunnan käyttöön. Tehostettu palveluasuminen voidaan täten katsoa normaalista asumisesta poikkeavaksi.

Alustavan luonnoksen mukainen laskelma:

Palveluasumisen kerrosala: n. 1860 k-m²

Osuus koko rakennuksen kerrosalasta: n. 26%

4. Asuinhuoneiden avautuminen katualueelle. Osa vanhusten palveluasumisen yksikön asuinhuoneista avautuvat maantasokerroksessa pelkästään katualueelle päin.

Asemakaava:

AL-2 -korttelialue

Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen siten, että ne avautuvat pelkästään katualueelle.

Perustelu:

Kuten edellä kuvattiin, tehostettu palveluasuminen poikkeaa normaalista asumisesta ja voidaan rinnastaa ennemminkin hotellityyppiseen asumiseen. Asukkailla on käytettävissä oma asuinhuone, mutta sen lisäksi asukkaat voivat käyttää yhteisiä tiloja, kuten kotikeittiötä, ruokailu- ja oleskelutilaa. Näiden tilojen sijoittelussa on huomioitu, että ne avautuvat katualueen lisäksi myös korttelin yhteispihan suuntaan. Asukkaiden käytössä on lisäksi korttelin piha-alue sekä 2.kerroksessa yhteiskäyttöinen parveke. Esteettömyyden ja liikkumisen näkökannalta on järkevää, että palveluasuminen on sijoitettu maantasoon ja sitä seuraavaan kerrokseen.

Tukholmankadun suuntaan avautuvien asuinhuoneiden osalta yksityisyys paranee rakennuksen ja kevyenliikenteen väliin sijoittuvan viherkaistaleen ansiosta. Myös pihan puolella asukkaiden yksityisyyttä voidaan parantaa istutuksilla. Malin Trällin kujan puolella rakennus rajautuu suoraan kaupungin hallinnoimaan katualueeseen, eikä suunnittelussa voida taata istutusvyöhykettä rakennuksen edustalle. Kuitenkin täälläkin asukkaiden yksityisyys huomioidaan riittävällä ikkunapenkin korkeudella sekä lisäsuojalla ikkuna-aukkojen alareunassa, joka voidaan toteuttaa mm. läpinäkymättömällä kalvolla, ikkunan lasipinnan käsittelyllä tai sälekaihtimin. Asemakaavan mukaisesti huomioidaan myös riittävä äänieristys katualueiden suuntaan. Tukholmankadun suuntaan vaatimus 34dBA ja Malin Trällin kujalle päin 30dBA.

Korttelin maantasokerroksesta on saatu tällä suunnitteluratkaisulla elävä osa kaupunkiympäristöä ja se tukee myös asemakaavan tavoitteita.

5. Katutason umpinaisuus. Maantason julkisivuissa kaduille päin ei täyty asemakaavan ehto julkisivujen avonaisuudesta.

Asemakaava:

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

Perustelu:

Maantason katujulkisivuissa ei täyty asemakaavan ehto julkisivujen avonaisuudesta. Maantasossa on kuitenkin huomioitu julkisivun aukotuksen rytmi vastaavana kuin

ylemmissä kerroksissa, eikä julkisivu luo umpinaista vaikutelmaa. Koska maantasoon ja kadulle päin sijoitetaan edellisen kuvauksen mukaan tehostetun palveluasumisen asuinhuoneita, halutaan asukkaille taata tarvittava yksityisyys, jonka takia ikkunapenkkiä on nostettu reilusti katutasosta.

Lisäksi ikkuna aukotuksen koossa on huomioitava viihtyisän asumisen edellytykset ja energiatehokkuus, jotta toimintaan ja tilan kokoon nähden ylimitoitettut ikkunakoot eivät johda esimerkiksi asuintilojen liialliseen kuumentumiseen tai kylmentymiseen. Aukotusta on elävöitetty rapatuilla syvennyksillä tiilimuurauksessa, millä pyritään vahvistamaan mielikuvaa suuremmista ikkuna-aukoista.

Alustavan luonnoksen mukainen laskelma:

- Julkisivulla itään umpinaisen katujulkisivun pinta-ala $85 \text{ m}^2 : 118 \text{ m}^2 = 0,72$. Ikkuna-aukkojen osuus 28% katutason julkisivusta.
- Julkisivulla pohjoiseen umpinaisen katujulkisivun pinta-ala $175 \text{ m}^2 : 250 \text{ m}^2 = 0,70$. Ikkuna-aukkojen osuus 30% katutason julkisivusta.

6. Paloturvallisuus järjestelyt tontin rajalla. Tontin länsirajalla tontin rajaan kiinni rakennettavaan julkisivuun rakennetaan ikkunoita.

Asemakaava:

Palomuurin rakentamatta jättäminen sallitaan tonttien rajalle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Tontin rajassa kiinni olevaan julkisivuun saa rakentaa ikkunoita, mikäli kyseisen julkisivun etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on vähintään 8 metriä.

Perustelu:

Rakennuksen länsisiipi rakennetaan asemakaavan rakennusalueen puitteissa kiinni tontin rajaan. Länsi puolella olevalle tontille saa asemakaavan mukaisesti rakentaa yksi kerroksisen rakennuksen sekä kaksi tornitaloa. Tornitalojen etäisyys länsijulkisivusta on yli 8 metriä, mutta yksi kerroksinen rakennus täytyy asemakaavan mukaisesti rakentaa kiinni tontin rajaan.

Asemakaavan mukaisesti palomuuuri tontin rajalla voidaan jättää rakentamatta, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. Palomuuuri jätetään rakentamatta ja asiasta laaditaan yhteisjärjestelysopimus. Palomuuuri korvataan vastaavin osastointivaatimuksin ja hyväksytetään alueen viranomaisilla.

Ikkuna-aukotus rakennuksen länsipäädyssä tekee kokonaisuudesta mielenkiintoisemman tornitalojen suuntaan ja mahdollistaa viihtyisämmät asuntotyypit rakennuksen päädyssä.

7. Aputilojen mitoitus. Suunnitelmassa sovelletaan asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjetta.

Topten – yhtenäiset käytännöt:

Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje. Tätä ohjetta noudatetaan, ellei asemakaavasta muuta johdu.

Perustelu:

RT-kortissa RT 93-10945 mainitaan seuraavaa: *Erityisasumiseen, kuten hoito- ja majoituslaitoksiin ja palveluasuntoihin liittyviin säilytystiloihin ohjeita voidaan käyttää soveltuvin osin.*

Tehostettuun palveluasumiseen tarvittavat yhteistilat ja hoitoon vaadittavat aputilat on esitetty 1–2. kerroksissa. Asukkaiden käyttöön esitetään näiden lisäksi 25 kappaletta irtaimistovarastoja rakennuksen ullakolle. Asukkaiden huonokuntoisuuteen vedoten ei tehdä pyöräpaikoitusta. Henkilökunnan käyttöön mitoitetaan pyöräpaikkoja asemakaavan liiketilanormin *1 pyöräpaikka/150 k-m²* mukaisesti.

8. Pyöräpaikkojen mitoitus ja säilytyksen järjestäminen. Haetaan vähennystä pyöräpaikkojen määrään palveluasumisen osalta. Polkupyöräsäilytys järjestetään erillisessä ulkuvälinevarastossa.

Asemakaava:

Polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten on varattava tilaa seuraavasti: 2 pyöräpaikka/asunto, 1 pyöräpaikka/palveluasunto sekä 1 pyöräpaikka/150 k-m² liike- ja toimistotilojen osalta.

Muutos:

Polkupyörien säilytystä varten varataan tilaa *1 pyöräpaikka/150 k-m²* palveluasumisen osalta.

Perustelu:

Korttelin yhteispihan ja -järjestelyiden ansiosta voidaan järjestää tehokas ja toimiva polkupyörien yhteiskäyttö ja -säilytys. Palveluasumisen asukkaiden huonokuntoisuuteen vedoten ei toteuteta pyöräpaikoitusta asemakaavan normin mukaisesti. Henkilökunnan käyttöön mitoitetaan pyöräpaikkoja asemakaavan normin *1 pyöräpaikka/150 k-m²* mukaisesti.

Alustavan luonnoksen mukainen pyöräpaikkalaskelma:

Yksiöt	91 * 2 = 182 pp
Kaksiot ja suuremmat	49 * 2 = 98 pp
Palveluasuminen	1858 k-m ² / 150 = 12 pp
Yhteensä	292 pp

Polkupyöräpaikoista 50% osoitetaan säältä suojattuun ja lukittavaan säilytystilaan. Ulkovälinevarastot toteutetaan kahtena erillisenä katosrakennelmana yhteispihalla. Varastot toteutetaan viherkattoisina, kylminä ja yli 33% avoimina. Ulkovälinevarastot ovat pienehköjä n.45m² ja n.30 m², eikä niitä lasketa kuuluvaksi kerrosalaan. Ulos sijoitettuna mahdollistetaan helpommin ulkovälinevarastojen yhteiskäyttö ja ne ovat myös helpommin saavutettavissa ja käyttö valvottavissa. Korttelin katualueen elävyys lisääntyy, kun ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat muussa käytössä umpinaisten varastotilojen sijaan.

9. **Yhteys leikkipaikalle ja irtaimistovarastojen sijainti.** Asukkailla ei ole asemakaavan edellyttämää suoraa yhteyttä porrashuoneesta korttelille osoitetulle leikki- ja oleskelualueelle, vaan kulku tapahtuu Elin Sägerin kujan kautta. Korttelin irtaimistovarastot sijoitetaan myös kortteliin 9.

Asemakaava:

Asukkaiden käyttöön on osoitettava viihtyisää ja laadukasta leikkiin sekä oleskeluun soveltuvaa piha- tai kattoterassialuetta, jolle on suora esteetön yhteys asuinrakennusten porrashuoneista, ja jolla liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä 55 dBA.

Perustelu:

Herttuankulman asuinalue on suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Viihtyisyyttä on saatu lisättyä keskittämällä toimintoja yhteen. Herttuankulman alueen keskeinen ja toimintoja kokoava rakennus on korttelissa 9 sijaitseva pysäköintilaitos.

Kortteleiden yhteisjärjestelyiden ansiosta mahdollistetaan laadukkaan yhteisen leikki- ja oleskelualueen rakentaminen korttelissa 9 sijaitsevan pysäköintilaitoksen katolle. Leikkialue ei siis ole porrashuoneen välittömässä yhteydessä, mutta kulku kortteliin 9 on esteetön. Lisäksi omalla pihalla on mahdollistettu ulko-oleskelu tehostetun palvelutalon asukkaille omalla aidatulla piha- ja terassialueella sekä parvekkeella.

Irtaimistovarastot sijoitetaan autopaikkojen lisäksi viereiseen pysäköintilaitokseen korttelissa 9. Varastot sijoitetaan autopaikkojen välittömään läheisyyteen, mikä helpottaa mm. autonrenkaiden vaihtoa ja autolla kuljetettavien tavaroiden säilymistä. Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta sijoitus on myös perusteltu, kun ensimmäisten kerrosten julkisivut voidaan toteuttaa avoimempina umpinaisten irtaimistovarastojen sijaan.