

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 25. päivänä huhtikuuta 2008 päivättyä ja 29.9.2008 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavan muutoskarttaa. **(Kaivokatu 11 a) (5/2002)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 5/2002

Diarionumero: 11175-2001

Turun kaupunki

### ASEMAKAAVANMUUTOS

Kaupunginosa: 001 (I)

Kortteli: 20

Tontti: 8

### Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puhelin (02) 330 000.

Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: [iina.paasikivi@turku.fi](mailto:iina.paasikivi@turku.fi)

### Vireilletulo

Tontin omistaja on 5.11.2001 päivätyllä aloitteella anonut asemakaavan muuttamista. Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2002 ja osallisille on ilmoitettu kirjeitse kaavanmuutoksesta 25.2.2002 ja 10.4.2006 lähetettiin kirje asian käsittelyn jatkamisesta.

Asemakaavanmuutos on julkaistu vuoden 2007 ja 2008 kaavoitusohjelmassa.

### Hyväksymispäivämäärät

Kaavaluonnos (10.12.2007) hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 5.2.2008 § 76.

### Lausunnot

Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla 29.4.–26.5.2008. Lausunnot pyydettiin rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, aluepelastuslaitokselta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta.

### 1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustan itäisellä ruutukaava-alueella, ns. Kerttulinruudussa.

### 1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on määritellä tontin uudisrakentamiselle ympäristöön sopiva ja tarkoituksenmukainen rakennusala ja rakennusoikeus keskustan asumismahdollisuuksien lisäämiseksi.

### 1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.4.2006 (14.2.2002)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatoimisto laati 3.3.2003 päivätyn luonnoksen. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta teki päätöksen asian uudelleen valmisteleminen 15.4.2003 § 273/03. YKL päätti, että ennen asemakaavaluonnoksen uutta käsittelyä on laadittava täydennysrakentamismahdollisuuksia kartoittava selvitys laajemmasta kaupunkialueesta ns. Kerttulinruudun alueella.

Kaupunginhallitus päätti ottaa ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian vastaisena kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti 19.5.2003 pysyttää ympäristö- ja kaavoituslautakunnan asiassa tekemän päätöksen.

**Kerttulinruudun tulevaisuus keskusta-asuntoalueena -selvitys** laadittiin virkatyönä em. päätösten perusteella. Selvityksen perusteella asemakaavatoimisto katsoi, että kaavan sisältövaatimukset huomioon ottaen naapurustolle ei aiheuteta sellaista kohtuutonta elinympäristön laadun heikkenemistä, että sen perusteella muutoksesta pitäisi luopua.

YKL 13.6.2006 § 451: Luonnosehdotus palautettiin yksimielisesti uudelleen valmisteltavaksi sen selvittämiseksi, millaisia kaavoitustoimenpiteitä korttelissa on vireillä. 5.9.2006 pidettiin neuvottelu ko. tontin naapurikiinteistöjen kanssa siitä, olisiko tässä yhteydessä korttelissa valmiutta ottaa kantaa korttelin täydentämiseen myös muiden tonttien osalta. Naapurikiinteistöt Kaivokadun varrella, tontin molemmin puolin, ottivat jyrkän kielteisen kannan mihinkään muutokseen asemakaavassa. Neuvonpidossa esitettiin, että lautakunnan päätöskäsittelyyn vaihtoehtona tulee esittää se, ettei kaavaa muuteta (ns. 0-vaihtoehto).

YKL palautti asian uudelleen valmisteltavaksi § 788/2006: Kaavaluonnos palautetaan vielä maltillisemmän rakennusoikeudellisen vaihtoehdon löytämiseksi. Rakennuksen katto- korkeutta tulisi rajoittaa niin, ettei se nousisi yli vastapäisen entisen Sirkkalan kasarmirakennuksen kattokorkeuden. Rakennukseen ei tulisi sallia kadun yläpuolisia rakenteita/ulokkeita, vaan vihreä ja avoin näkymä pitkin Kaivokatua tulisi säilyttää. Luonnos (10.12.2007) hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 5.2.2008 § 76, äänin 9-4.

Ehdotukseen (25.4.2008) tehtiin vähäisiä korjauksia lausuntojen perustella (29.9.2008).

### 2.2 Asemakaavanmuutos

Tontille saadaan rakentaa asuinkerrostalo. Rakennusoikeus asuntorakentamista varten on 1800 k-m<sup>2</sup> ja 250 k-m<sup>2</sup> ensimmäisen kerroksen yhteistilaa mahtuu toteutumaan yhteensä seitsemässä kerroksessa. Rakennusosalalle on merkitty ylin korkeusasema.

Näihin mittoihin sopii 7-kerroksinen rakennus Kaivokadun varrelle niin, ettei parvekkeita tai ulokkeita saa ulottaa kadun rajan yli.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin omistajan on tarkoitus rakentaa uusi kerrostalo sitten kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

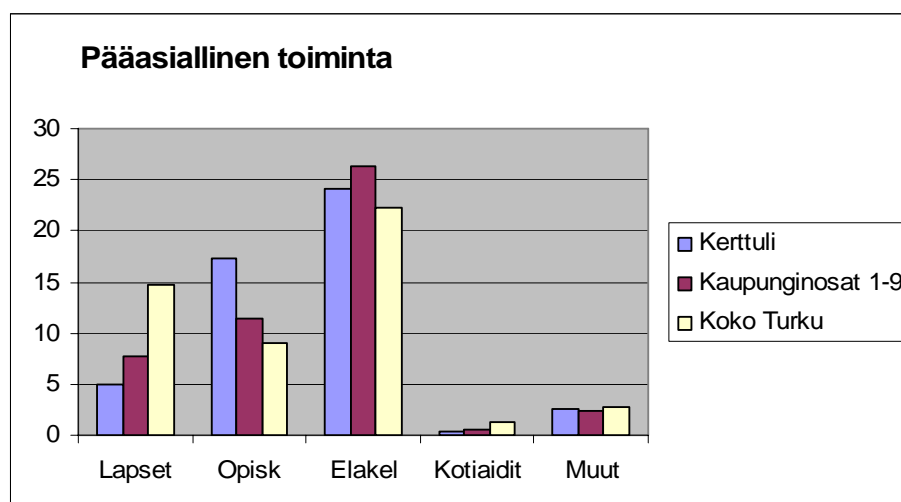
### 3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista



*Viistokuva kohti korttelia*

### Väestö

Kerttulinruudun tulevaisuus -selvityksessä käytiin läpi alueen väestörakennetta laajemmin (tiedot vuodelta 2006).



Väestötiedot osoittavat odotetusti, että opiskelijat ovat yliedustettuna alueella. Tarkennettu asukkaiden ikäjakautuma osoittaa, että 20–25-vuotiaita on alueen koko väestöstä neljännes, 24,7 %. Toisaalta alueella on suhteellisesti suurituloisia hieman enemmän kuin hyvin ansaitsevia tai keskituloisia. Kiinteistötiedoista käy ilmi, että asuintaloista hyvin harvat ovat kokonaan vuokralaisten asuttamia tai pelkästään osakkeenomistajan omassa käytössä. Pienimmät asunnot ovat sijoitusasuntoja ja vuokrattuna opiskelijoille.

Talokohtaisesti tarkasteltuna rakentamisajankohta ja asuntajakautuma korreloi hyvin selvästi ikäjakautuman kanssa. Hyvin keskimääräinen asumisväljyys on 40 m<sup>2</sup> asukasta kohden. Kuitenkin asuntajakautuma vaihtelee melkoisesti. Suurimmat asunnot alueella ovat 1970-luvulla rakennetuissa taloissa, joissa on myös hyvin suuri asumisväljyys luonnollisen sukupolvilanteen mukaisesti.

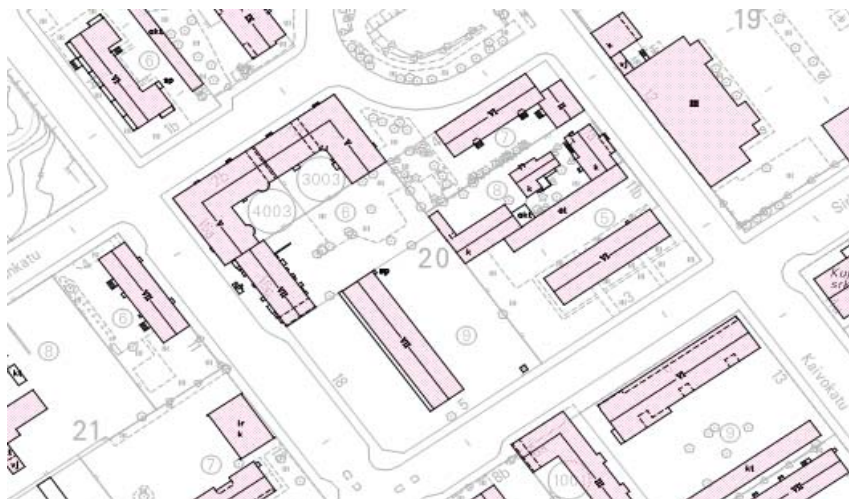
Uusimpien rakennushankkeiden toteutus osoittaa, että kaupallisesti on ollut kannattavaa rakentaa pienehköjä asuntoja sijoituskohteiksi. Vireillä olevien asemakaavanmuutosten kritiikissä on pelätty, että alue tämän kehityksen kautta leimautuu pelkästään ”ylioppilaskyläksi”. Yksinomaan pienasuntojen rakentaminen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista alueen tasapainoisen väestöllisen kehityksen ja yleisesti keskustan vetovoimaisuuden kannalta.

### Kaupunkikuva

Kaupunkikuvan muodostumista on Kerttulinruudun alueelta tarkasteltu avaamalla se rakennusten rakentamisajankohdan mukaan. Pääosa rakennuksista on 1960- ja 1970-luvuilta. Vallitsevin tilanmuodostuksen periaate on 6-7 -kerroksisten lamellitalojen ja matalien liike- tai huoltorakennusten vuorottelu ja ns. avoin rakennustapa.

Tämä alueella vallitseva piirre toteutuu myös nyt käsittelyssä olevassa korttelissa lisättyinä alueelle tyypillisin poikkeuksin. Kortteli rajoittuu Engelin asemakaavassa muodostettuun Kurjenkaivonkentän aukioon. Kaivokadun vastapäisellä puolella on valtakunnallisesti merkittävä entinen Sirkkalan kasarmialue. Kurjenkaivonkentän ja Kaarinankadun varrella on 1920-luvulla rakennetut, suuret asuintalot, Kerttulinkadun varrella yksi 1950-luvun kerrostalo ja kaikki muut kaavanmuutosalueen naapuritontit 1960-70 -luvuilla rakennettuja.

Avoin rakentamistapa merkitsee sitä, että asuinpihoja ei ole rajattu rakennuksin tai näköestein kadulle eivätkä rakennukset ole toisissaan kiinni, vaan kaikilla julkisivuilla on asuinhuoneitten pääikkunoita. Rakennusten sijoittaminen tontille on tapahtunut ilman suunnan, valon ja näkymien kannalta optimaalisesti, ei niin, että katutilalle olisi suunnittelussa annettu tietty tavoitteellinen muoto. Kadun varrella voi yhtälailla olla rakennuksen ”etupiha” tai ikkunaton kellarikerros. Hoidetut puutarhamaiset pihat ja varttunut puusto luovat yhtä kaikki alueelle leimallisia, arvokkaita ominaisuuksia.



## Suunnittelualueen rakennukset, historia ja erityisarvot

Tontilla sijaitsee vuonna 1950 rakennettu arkkitehti Viljo Laitsalmen suunnittelema omakotitalo ja vuonna 1958 Tauno Haroman piirtämä yksikerroksinen asuinrakennus sekä tontin perällä autotalli ja ulkorakennus vuodelta 1945-48. Turun maakuntamuseo ei asemakaavaavoituksen aloituskokouksessa ole esittänyt, että rakennuskantaa tulisi asemakaavanmuutoksella suojella.

### Palvelut

Kerttuliruudun alue on aidosti kantakaupungin asuntovaltaista keskusta-aluetta. Hämeenkatu on säilyttänyt liikekadun palvelutasonsa erikoisliikkeineen ja päivittäistavara kauppoineen suurten työpaikkakeskittymien, yliopistojen ja keskussairaalan ansiosta. Kerttulin vanhainkoti on koko kaupunkia palveleva yksikkö. Sen tiloissa toimii vanhusten avopalveluyksikkö ja senioriklubi.

Kerttulin koulu ja päiväkotitoiminta muodostavat merkittävän julkisten palvelujen keskittymän. Sirkkalankadun ja Kaivokadun kulmassa on Kupittaaan seurakuntakoti. Seikkailuleikkipuu- ja tarjoaa Kerttulin alakoulun iltapäiväkerhotilat.

Kerttulinruudussa on useita päivittäistavaroiden vähittäiskauppoja. Kupittaaan asemalla on market-tasoinen kauppa. Ravintoloita on useita mm. Hämeenkadulla ja Itäisellä Pitkälläkadulla.

### Virkistys

Kupittaaanpuisto on kaupungin tasolla merkittävä virkistys- ja urheilualue. Aurajoen varren historialliset puistot ja keskikaupungin virkistyspalvelut ovat kävelyetäisyydellä. Kurjenkaivonkenttä on lähipuisto, jossa on rakennettu leikkipaikka.

### Liikenne

Hämeenkatu, Uudenmaankatu, Itäinen Pitkätie ja Kiinamyllynkatu–Lemminkäisenkatu, ovat pääkatuja. Sirkkalankadun–Kerttulinkadun kautta kulkee paikallisliikenteen bussireitti. Pääkatujen bussireitit mukaan lukien alueen julkisen liikenteen palvelutarjonta on erinomainen. Kupittaaan asema on lähellä.

Alueen kadut on rakennettu melko leveinä ja niillä on noin 3 m jalkakäytävät. Alueen sisäisillä kaduilla on hyvää tilaa pyöräilylle. Erillinen jalkakäytävä on turvallisin mahdollinen kulkuväylä jalankulkijoille, lapsille ja vanhuksille.

### Ympäristöhäiriöt

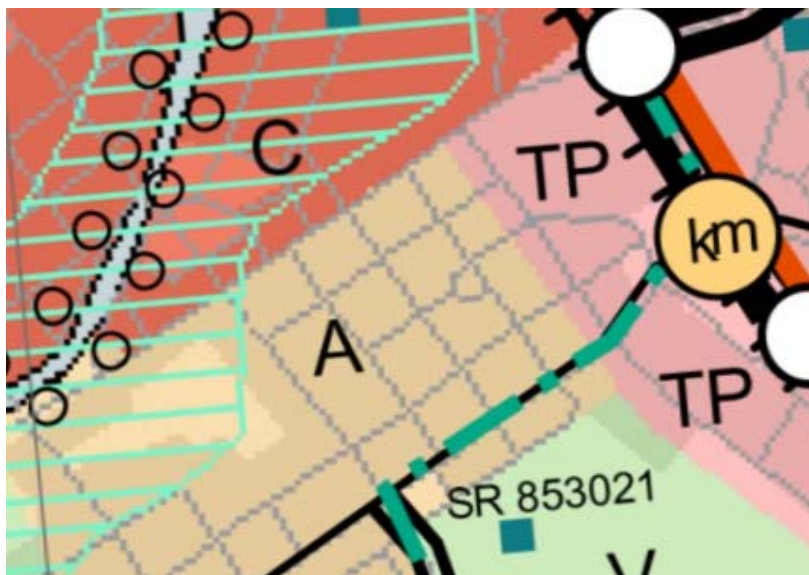
Alueella ei liene asumisen kannalta erityisiä ympäristöhäiriöitä.

### 3.1.4 Maanomistus

Tontti on hakijan yksityisessä omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

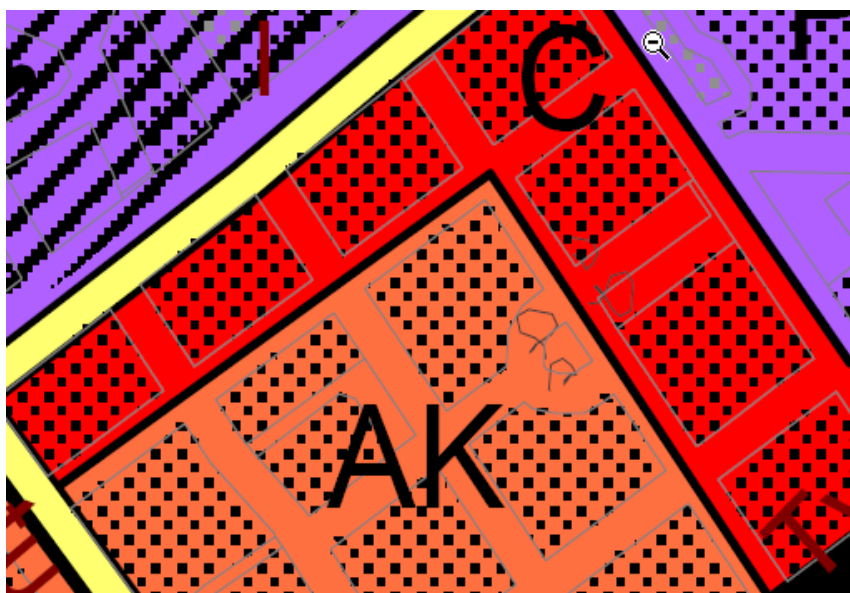
#### Maakuntakaava



Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002.

Tontti on keskellä maakuntakaavan asuntovaltaista aluevarausta. Kaava-alueen naapurissa Sirkkalan entinen kasarmialue on maakuntakaavan suojelukohde.

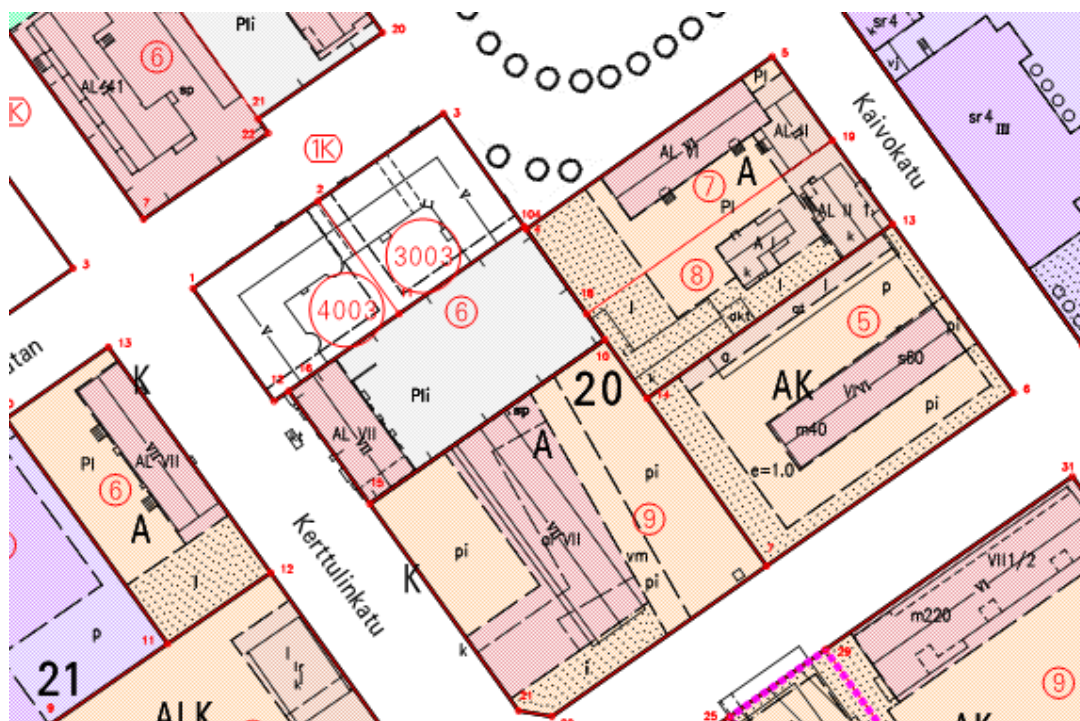
#### Yleiskaava



Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, pääkatuyhteys Itäiselle Pitkällekadulle ja Hämeenkadulle.

## Asemakaava ja tonttijako

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 7.12.1960. Siinä aiempi yhtenäinen tontti Kaivokadun ja Kurjenkaivonkentän kulmassa jaettiin kahtia nykyisiksi tonteiksi I-20.-7 ja -8. Kurjenkaivonkentän puolella on 6-kerroksinen asuinrakennus ja Kaivokadun suuntaisesti 2-kerroksinen rakennus tontilla 7. Ko. tontilla 8 on 2-kerroksinen rakennusala ja pihalle päin 1-kerroksinen (A I). Käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennusten korttelialue ja rakennusoikeus 665 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 1376 m<sup>2</sup> (e = 0,48). Naapuritontilla 7 rakennusoikeus on 2525 k-m<sup>2</sup> (e = 1,83).



Korttelin muilla tonteilla asemakaavan mukainen ja toteutunut rakennusoikeus tonttitehokkuudella ilmaistuna on e = 1,0-1,3. Keskimääräisestä linjasta poikkeavat kaksi 1920-luvulla rakennettua tonttia korttelin Kaarinankadun puolella. Niillä tonttitehokkuus ylittää e = 3,0 rakentamisajankohtansa tavan mukaisesti.

## Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu 23.4.2008.

## 4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1. Asemakaavanmuutoksen tarve

Alueen omistaja teki 5.11.2001 kirjatulla anomuksella aloitteen tontin asemakaavan muuttamisesta.

Keskustan asukasluvun kasvattaminen, tai ainakin ylläpitäminen, monipuolisella asuntovaihtoehtojen turvaamisella on täydennyskaavoituksen strateginen peruste. Ympäristö on asumisviihtyisyyden kannalta sijaintina houkutteleva.

#### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 29.11.2001. Luonnoksen käsittely on ollut myös kaavoituksen käynnistämispäätös, koska tuolloin ei OAS ole mennyt erikseen lautakunnalle tiedoksi.

#### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Ennen asemakaavoituksen aloitusta Kerttulin asukasyhdistys ja naapuri kiinteistöjen omistajat pyysivät kaavoitustoimen johdon vastaanottoa ja esittivät vastustavansa kaikkea rakentamista ko. tontilla 11.12.2001.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vireilletuloilmoitus on lähetetty 25.2.2002 ympäristön asukkaille ja muille osallisille. Ilmoituksen perusteella taloyhtiöt osoitteessa Kurjenkaivonkenttä 4 ja Sirkkalankatu 3 sekä niiden asukkaat ja Kerttulin asukasyhdistys ottivat kantaa vastustaen asemakaavan muuttamista.

Aloituskokouksessa esitettiin ajatuksia siitä, että vaihtoehtoisilla suunnitelmissa voisi löytyä ratkaisuja mm. pihojen käytöstä ja autojen pysäköinnistä niin, että naapurustossa löytyisi neuvotteluhaluutta tontin rakentamiskäytökseen. Tällaista neuvotteluhaluutta ei ole löytynyt, vaan vastustus on ollut ehdotonta.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen valmistelun jatkumisesta lähetettiin osallisille 10.4.2006 päivätyllä kirjeellä.

**Asukasyhdistys Kerttuli r.y.:** Vain sellainen uudisrakentaminen, joka sijoittuu Kaivokadun varrelle kapearunkoisena eikä ylitä nykyisen omakotitalon harjakorkeutta.

**As Oy Kurjenkaivonkenttä 4:** "Tontille 8, jota voidaan tässä tapauksessa pitää tontinpuolikkaana, ei voi enää uudelleen saada vastaavan suuruista rakennusoikeutta, tämän ollessa jo käytetty. Uuden kerrostalon sijoittaminen ko. ahtaalle tontinpuolikkaalle ei ole missään suhteessa yhdenvertaista ja viisasta kaupunkisuunnittelua ja rakentamista:

- näkymät huoneistoista estyvät
- pimittää pihan ja huoneistot
- puut ja istutukset menestyisivät huonosti
- rakentaminen lisää liikennettä
- pysäköintipaikoista tulee pulaa
- emme sallii tonttimme kautta kulkua naapuritontille."

#### **Edellisen yhtiön asukkaat 16 kpl kirjelmiä**

Mielipiteet ja perustelut yhdenmukaiset yhtiön kirjelmässä esitetyn kanssa.

**Asunto Oy Turun Arseninkatu 3,** yhtiökokous 23.4.2002 velvoittanut hallituksen antamaan vastineen; 2.10.2002 hallituksen pj. Kari Akkola:

Vetoaa ko. tontin syntyhistoriaan "tontin puolikkaana", kuten edellisetkin ja katsoo, että rakennusoikeuden lisääminen ei voi olla perusteltua yhdenvertaisuudella, koska alueella on keskimäärin jo toteutunut yhdenvertaisuus (nykyiset tontit 5, 7 ja 8).

"Mikäli tontille no. 8 rakennettaisiin kerrostalo, se sijainnistaan riippumatta aiheuttaisi naapuritonteille sellaista elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, jota maankäyttö- ja rakennuslain 7 luvun 54 §:n 3 momentissa tarkoitetaan."



**Kaivokadun lääkintävoimistelu, Eva Salminen** 29.4.2002 on vuokralaisena ko. tontilla ja esittää mielipiteenään, että harvinaisen viehättävä rakennettu kokonaisuus tulisi säilyttää.

**Tontin 8 omistajana, Veijo Sammalmaa, Rakennustoimisto Asuntomestarit Oy** on 31.10.2002 varatuomari Jaakko Avolan avustamana antanut vastineen asemakaavanmuutoksen laatimisperusteista naapurien esittämiin mielipiteisiin nähden.

- 1) Yhdyskuntarakentamisen tiivistäminen (SisM:n yleiskirje jo vuodelta 1979 on edelleen ajankohtainen).
- 2) Rakennusoikeuden mitoittaminen yhdenvertaisuusperiaatteella ja MRL:n määräys asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnissa.
- 3) Kaupunkimaiseman muutokset eivät ole lain suojaama saavutettu etu.

#### Alustava luonnos

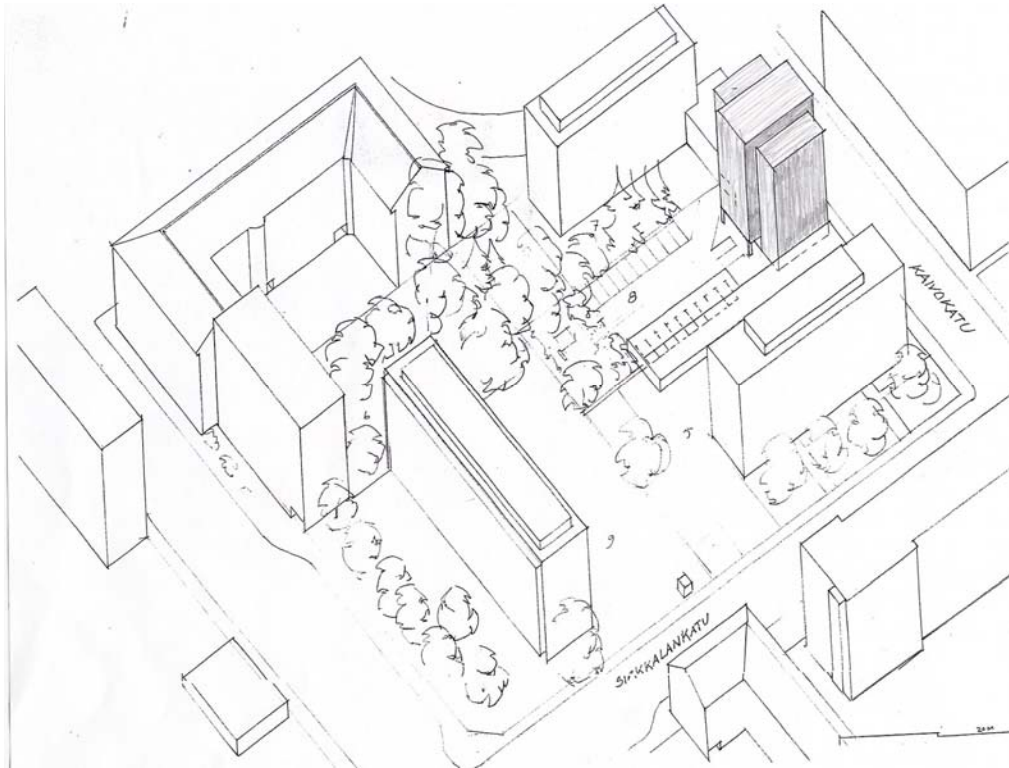
Anoja on esittänyt, että rakennuksen kerrosala olisi  $2370 \text{ k-m}^2$  ilman yhteistiloja ( $e = 1,7$ ). Asuinrakennuksen runkosyvyys (leveys naapurin rajalla) olisi 20 m ja ikkunoita tulisi naapurin suuntaan. Asemakaavatoimisto katsoo, että ikkunoita ei voida sallia rajalle.

#### Ensimmäinen luonnos 3.3.2003

Luonnoksessa on esitetty tontille rakennusala 7-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseksi Kaivokadun varrelle siten, että rakennusala on rajattu molempien naapurirajojen puolella mahdollisimman kapeaksi, koska naapureiden keskeinen huolenaihe on näkymien peittyminen. Rakennusoikeus on kuudessa asuinkerroksessa yhteensä  $1800 \text{ k-m}^2$  ja ensimmäisessä, katutaso kerroksessa  $250 \text{ k-m}^2$  yhteistiloja tai osittain mahdollisia liiketiloja varten. Näin tontin tehokkuudeksi muodostuu  $e = 1,48$  (kellaritilat mukaan lukien), mikä lienee kohtuullisen yhdenvertainen ympäristön kanssa. Rakennusala on laajennettu Kaivokadun yläpuolelle noin 1 m ulokkeena, jotta kerroksen ala tulee riittäväksi järkevän asunajakautuman suunnittelemiseksi.

Autopaikkoja vaaditaan  $1 \text{ ap}/80 \text{ m}^2$ . Autopaikat mahtuvat tontille maantasototeutuksena. Naapuritontin (Sirkkalankatu 3) autotallien vierelle voidaan rakentaa katettuja autopaikkoja rakennusallalla al. Tontin 7 suuntaan pihamaa on avoin eli naapuripihan valoisuus paranee nykyiseen verrattuna, jos tällä pihalla olevat rakennukset puretaan. Tontin perälle on merkitty istutettavaksi leikkialue. Näin korttelin sisäosaan muodostuu suuri, yhtenäinen avoin "puutarhamaa". Nyt alueella on vanha autoverstaas.

Vuorovaikutus ja osallistuminen jatkuu kohdassa; Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.



*Havainnekuva ensimmäisestä luonnoksesta IP*

#### **4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Asemakaavanmuutoksella on tavoitteena luoda keskustassa hyvin asumiselle sopivassa ympäristössä uudisrakentamiselle sellaisia paikkoja, joilla on mahdollista toteuttaa laadukasta asuntorakentamista.

##### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Asemakaavatoimisto laati 3.3.2003 päivätyn luonnoksen. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta teki päätöksen asian uudelleen valmistelemisesta 15.4.2003 § 273/03:  
"Päätös: Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

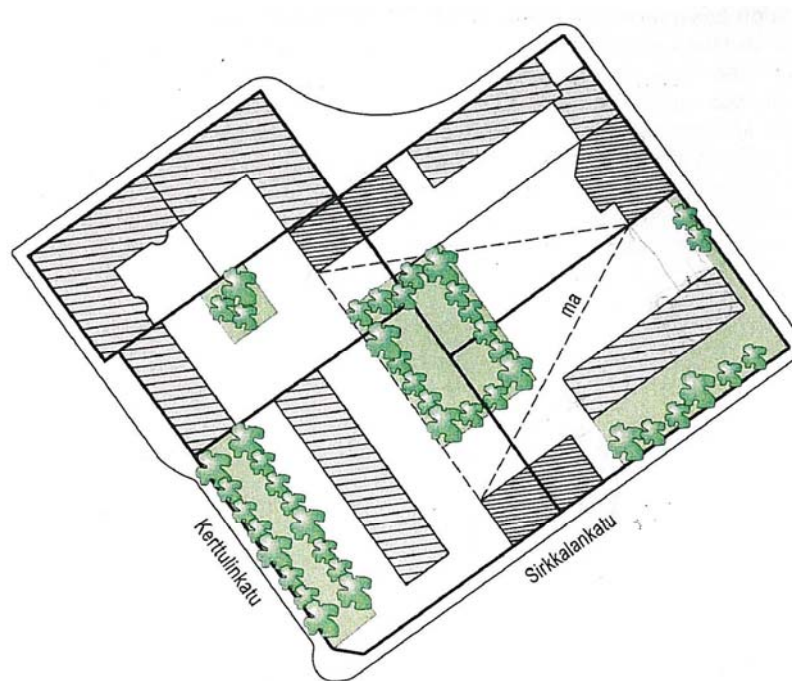
Päätös tehtiin äänestyksen jälkeen äänin 8-4 Lundahnin tehtyä Leivon kannattamana seuraavan ehdotuksen: "Asemakaavatoimiston esittämä asia asemakaavanmuutosluonnos Kaivokatu 11 a sijaitsee niin sanotulla Kerttulinruudun alueella, joka on osiltaan toteutettu avokortteliratkaisuin sekä alueen kokonaisuutta ajatellen oikean suuntaisilla rakennusoikeuksilla. Esitetty rakennusoikeuden lisäys on osaltaan muuttamassa em. kokonaisuutta. Koska alueella sijaitsee muitakin samantyyppisiä rakennusoikeuden lisäysmahdollisuuksia, jotka toteutuessaan muuttaisivat alueen kokonaisuutta ja ilmettä oleellisesti, tulee em. asemakaavaluonnos palauttaa. Palautuksen yhteydessä tulee selvittää kohteet, joihin lisärakennusoikeutta mahdollisesti sijoittuu. Selvitettävä alue rajautuisi Hämeenkatu - Itäinen Pitkäkatu ja Kiinamyllynkatu - Kellonsoittajankatu. Selvityksen jälkeen tulee määrittää, miten alue muuttuu, jos ajatellut muutokset toteutetaan."

Kaupunginhallitus päätti ottaa ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian vastaisena kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallitus päätti 19.5.2003 pysyttää ympäristö- ja kaavoituslautakunnan asiassa tekemän päätöksen sekä päätti lisäksi, että asia on saatettava lautakunnan uudelleen käsiteltäväksi 30.9.2003 mennessä.

**Kerttulinruudun tulevaisuus keskusta-asuntoalueena -selvitys** laadittiin virkатыönä em. päätösten perusteella. Selvitys esiteltiin yleiskaavatoimiston asiana. Lautakunta päätti 25.4.2006 § 326 merkitä tiedokseen tehdyn selvityksen ja päätti edelleen, että selvitys otetaan huomioon soveltuvin osin asemakaavanmuutosten ja yleisten alueitten suunnittelun yhteydessä. Selvitys näyttää sivulla 30-31 esimerkkinä, miten kyseistä korttelia I-20 voidaan täydentää ja silti säilyttää korttelin pihan avaruus ja vehreys.

**YKL 13.6.2006 § 451:** Lautakunnan käsittelyyn esitetty luonnos palautettiin yksimielisesti Hukkasen Leivon kannattamana tekemästä ehdotuksesta uudelleen valmisteltavaksi sen selvittämiseksi, millaisia kaavoitustoimenpiteitä korttelissa on vireillä.

Asemakaavatoimisto kävi neuvottelun 5.9.2006 ko. tontin naapurikiinteistöjen kanssa siitä, olisiko tässä yhteydessä korttelissa valmiutta ottaa kantaa korttelin täydentämiseen myös muiden tonttien osalta. Neuvottelussa oli esillä suunnitelmakaaviot korttelin täydentämisestä siten, kuin ympäristö- ja kaavoituslautakunnan luonnoskäsittelyn yhteydessä erillisellä kaaviolla osoitettiin. Naapurikiinteistöt Kaivokadun varrella, tontin molemmin puolin, ottivat jyrkän kielteisen kannan mihinkään muutokseen asemakaavassa. *Neuvonpidossa esitettiin, että lautakunnan päätöskäsittelyyn vaihtoehtona tulee esittää se, ettei kaavaa muuteta.*



*Kuva esityksestä, miten korttelissa voidaan täydentää rakennetta myös muilla tonteilla.*

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 0-vaihtoehto

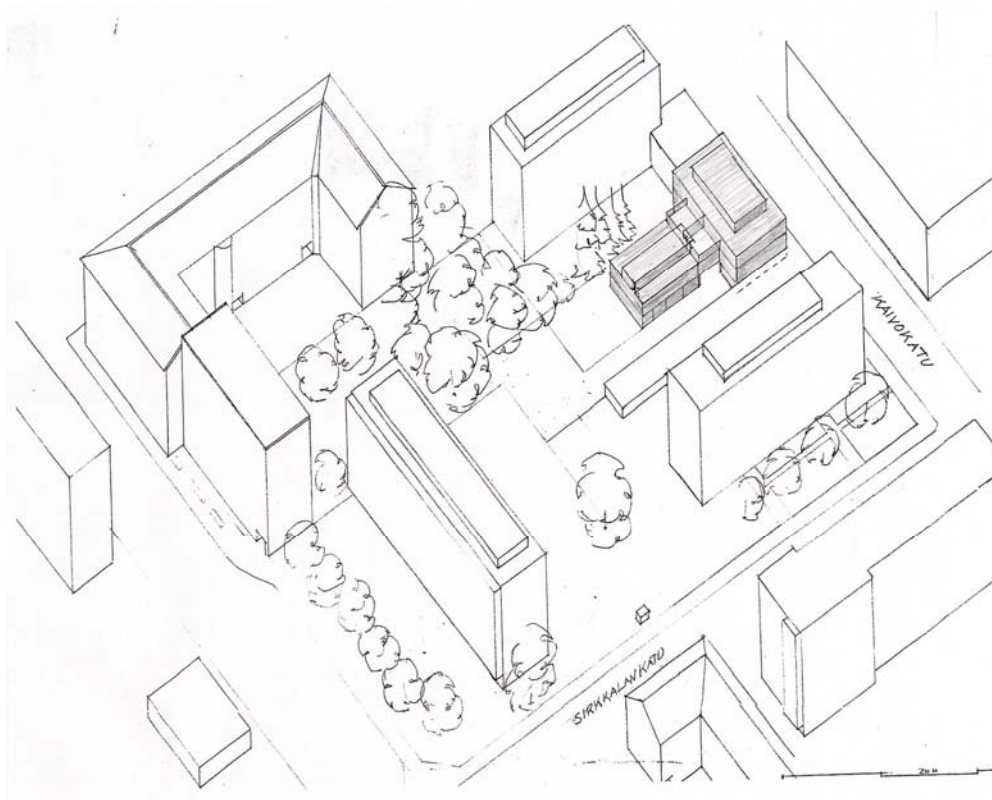
Asemakaavanmuutoksesta päätettäessä on aina toisena vaihtoehtona se, että voimassa oleva asemakaava jää voimaan, jos asemakaavaa ei voida pitää niin vanhentuneena, että sen sallima maankäyttö on jollakin tavalla uhkana ympäristölle.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 7.12.1960. Ko. tontilla 8 on 2-kerroksinen rakennusala ja pihalle päin 1-kerroksinen (A I). Käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennusten korttelialue ja rakennusoikeus 665 k-m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 1376 m<sup>2</sup> (e = 0,48). Naapuritontilla 7 rakennusoikeus on 2525 k-m<sup>2</sup> (e = 1,83).

Tontin 7 omistaja, As. Oy Kurjenkaivonkenttä 4, on hakenut 25.5.2006 tontin kauppasopimuksen yhteydessä sovittua rasitteen perustamista neljän autopaikan saamiseksi tontilla 8. Naapuri on neuvottelussa vedonnut, että tämä otetaan huomioon asemakaavanmuutoksen valmistelussa. Kauppasopimuksessa on kuitenkin rasiteoikeus myös siihen, että kaikille tontille 8 varatuille autopaikoille saadaan liikennöidä tontin 7 kautta. Tätä rasitteen osaa vastaan tontin 7 asukkaat ovat ottaneet aiemmin kantaa: "Emme salli tonttimme kautta kulkua naapuritontille" (As. Oy Kurjenkaivonkenttä 4:n kannanotto edellä).

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu rakennuslain aikana ja silloin rakennettaessa noudatetaan kaavan tulkinnassa rakennuslain säädöksiä mm. maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisesta. Jos tällä kaavalla rakennettaisiin uudisrakennus, tulisi varmasti maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen mahdollisuus käytettäväksi, koska asemakaavan rakennusalan rajausta ja kerrosluku vastaa tiukasti annettua numeerista rakennusoikeutta eikä rakennuksen asuntojen suunnittelu maan tasolle ilman varastotiloja ole kaupungin keskustassa tarkoituksenmukaista.

Asemakaavan muutosluonnoksen keskeinen ristiriita on lähimpien naapurien maiseman muutos ja tontin käyttö tehokkaampaan asuntorakentamiseen. Maisema muuttuu myös voimassa olevan asemakaavan mukaisella rakentamisella. Kaavan mukainen kerrosluku ei kerro rakennuksen korkeutta, vaan maanpäällinen kellari ja mahdollinen ullakko sekä valittu kerroskorkeus vaikuttavat rakennuksen kokonaiskorkeuteen. Jos rasiteoikeus perustetaan, tulee rakennettavalle tontille liikennöinti myös mahdolliseksi naapuritontin 7 kautta.



*Aksonometrinen piirros 0-vaihtoehdon mukaisesta mahdollisesta rakentamisesta*

Tontilla 8 on rakennusoikeutta huomattavasti vähemmän kuin muilla korttelin tonteilla ( $e = 0,48$ ). Asemakaavan- ja tonttijaon muutoksella on oma historiallinen taustansa, joka on perustunut siihen, että tontilla 8 oli tuolloin omistajan asuma, suhteellisen uusi asuinrakennus. Tarkoituksenmukaisen maankäytön ja keskusta-asumisen lisäämisen kannalta täydennysrakentaminen on perusteltua. Yhden tontin kokoiselle asemakaavan muutokselle ei ole estettä.

#### Luonnos 3.3.2003

Ensimmäisessä luonnoksessa rajattiin rakennusala niin, että se on mahdollisimman vähän naapurien näkymien edessä pihalla. Kun tontin rajalle ei voida sallia huoneitten pääikkunoita, asemakaavatoimisto esitti n. 1 metrin ulokkeen sallimista kadun jalkakäytävän yläpuolelle tarkoituksenmukaisen asuntopohjan mahdollistamiseksi, osittain kaupunkikuvallisen jännitteen luomiseksi. Kun luonnosta käsiteltiin uudelleen päivättyinä (30.5.2006) lautakunta päätti, että ulokkeesta tulee luopua, YKL 12.12.2006:

”Rakennuksen kattokorkeutta tulisi rajoittaa niin, ettei se nousisi yli vastapäisen entisen Sirkkalan kasarmirakennuksen kattokorkeuden. Rakennukseen ei tulisi sallia kadun yläpuolisia rakenteita/ulokkeita vaan vihreä ja avoin näkymä pitkin Kaivokatua tulisi säilyttää”

#### Luonnos 10.12.2007

Uudelleen käsittelyyn valmistellussa kaavan muutosluonnoksessa rakennusalalta poistettiin mahdollisuus ulokkeen rakentamiseen Kaivokadun yläpuolella. Samalla kiellettiin rakennusjärjestyksen sallima katualueen rajan ylitys parvekerakentein. Rakennusala laajennettiin pihalle päin, jotta taloon voidaan suunnitella järkevän kokoinen asuinkerros ja huoneistojako. Rakennuksen ylin korkeusasema määriteltiin Sirkkalan kasarmin ja ympäröivien rakennusten katon ylimmän korkeusaseman perusteella.

As. Oy. Arseninkatu 3 osoitteessa Sirkkalankatu 3 otti kantaa lautakunnan listalla 29.1.2008 olleeseen luonnokseen. Naapuri katsoo, ettei asukkaiden mielipiteitä ole lainkaan otettu huomioon ja kaupungin strategian mukainen keskusta-asumisen täydentäminen tulee hoidetuksi muualla, ns. Kupittaa 10 korttelin asemakaavan muutoksella.

\*Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti hyväksyä 10.12.2007 päivätyn luonnoksen laadittavan ehdotuksen pohjaksi. Päätös tehtiin äänestyksen jälkeen äänin 9-4 Paaston ehdotettua Oksasen kannattamana ehdotuksen hylkäämistä.

Paaston ehdotus:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää hylätä 10.12.2007 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen I kaupunginosan korttelin 20 tontille 8, ja toteaa samalla, että voimaan näin ollen jää valmistelussa mukana ns. 0-vaihtoehtona ollut 7.12.1960 tontille vahvistettu asemakaava, koska se paremmin vastaa lautakunnan edellisessä palautuspäätöksessään edellyttämää maltillista rakennusoikeudellista vaihtoehtoa ja säilyttää vihreän ja avoimen näkymän pitkin Kaivokatua latistamatta kasarmirakennuksen mittasuhteita. Paaston ehdotuksen puolesta äänestivät Paaston lisäksi Heikkilä, Oksanen ja Rantanen. Luojola, Koskinen, Leivo, Alakurtti, Vierimaa, Lammi, Kari, Manni ja Hellstén äänestivät esittelijän ehdotuksen puolesta. \* (lisäys 29.9.2008)

### Lausuntojen perusteella tehdyt korjaukset (lisäys 29.9.2008)

**Pelastuslaitos** esitti lausunnossaan kritiikkiä pelastusteistä. Kaavaehdotukseen lisättiin pihamaalle likimääräinen korkeusasema (+20,00), mikä tarkoittaa, että piha on ympäröivän maankamaran tasolla. Pihaa ei saa rakentaa korotettuna tasona ja mikäli maanomistaja pääsee sopimukseen naapuritontin kanssa, pelastustie voi kulkea myös naapurin pihan kautta. Naapuri on hakenut vastaavasti rasiitteen perustamista neljän autopaikan saamisesta ko. tontille vanhan myyntisopimuksen perusteella. Pihan kantavuudesta on lisätty määräys. Rakennukseen jätettävän kulkuaukon tulee täyttää pelastustien vaatimukset, mikäli pelastustiestä ei päästä sopimukseen korvaavin järjestelyin.

**Rakennusvalvonta** esitti, että rakennuksen julkisivujen toteutuksesta tulee lisätä määräys: Julkisivujen tulee olla paikalla rakennetut. Määräys on lisätty.

**Ympäristönsuojelutoimisto** totesi, että tontilla on toiminut autokorjaamo ja esitti lisättäväksi määräystä: "Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä." Määräys on lisätty kaavakartalle.

Maanomistaja on esittänyt, että kaavamääräyksessä asuinrakennukseen ensimmäiseen kerrokseen sallittu 250 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus asuntojen yhteistiloja varten tulisi olla toteutettavissa myös kerroksiin. Asemakaavan tarkoitus on ollut osoittaa erikseen 250 k-m<sup>2</sup> tilaa, jota ei arvoteta samanarvoiseksi kuin asuntokerrosala ensimmäisessä kerroksessa sen takia, koska nykylain mukaan ensimmäinen kerros on kerrosalaan luettavaa tilaa, mutta katutaso kerrokseen ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa asuntoja. Tämän tilan toteuttaminen kerroksissa ei palvele asemakaavan tarkoitusta.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutos käsittää yhden tontin (I-20.-8)

Tontin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Se vastaa korttelin 20 muiden tonttien käyttöä. Vanhastaan keskustan kerrostalotonteilla on liiketilan rakentaminen ollut sallittua. Tällä korttelialueella sallitaan ensimmäisen kerroksen yhteiskäyttöön (huoltotilat) rakennettavia tiloja käyttää myös liiketilana. Rakennusala on rajattu niin, että uusi rakennus kapenee tontin pohjoispuolisen naapurin rajalle siten, ettei siihen kiinni rakennetun kaksikerroksisen rakennuksen asuntojen valonsaanti merkittävästi heikkene.

Tontin asuinrakennusoikeus on 1800 k-m<sup>2</sup>. Sen lisäksi saadaan rakennuksen alimpaan kerrokseen rakentaa 250 k-m<sup>2</sup> asuntojen yhteistiloja. Osa kerroksesta jää ajoportiksi (kulkukoukko).

Autopaikkoja on rakennettava yksi 80 asuinkerrosneliömetriä kohti. Autopaikkoja saadaan rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle maan alle. Autopaikat sopivat myös maan tasolle ja autopaikkojen rakennusalalle.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan suunnittelussa ympäristön muotoutumisen tärkein tavoite on ollut se, että uudisrakentaminen sijoittuu kadun varrelle. Korttelin sisälle jää nykytilannetta väljempi ja avarampi pihatila. Tontin perällä on istutettava alueen osa eikä sen kohdalle saa rakentaa kellareita. Istutettavan alueen tarkoitus on taata uuden puuston kasvuedellytykset korttelin sisällä. Kannelle istutetulla alueella ei koskaan kasva pitkään menestyviä puita.

Rakennuksen sijainti suhteessa naapurustoon ja katunäkymiin on ollut kaavaprosessissa erityisen tarkastelun kohteena. Luonnoskäsittelyssä tähdennettiin katunäkymän väljyyttä ja rauhallisuutta. Rakentamisen korkeus on sidottu naapurirakennusten kattokorkeuteen.

Ehdotuksen valmistelussa rakennuksen ylin korkeusasema, +42,35, korotettiin 65 cm:llä +43,00 rakennussuunnittelun perusteella. Alinta kerrosta ei voi rakentaa niin matalana, että kulkuväylä ei toimi ja asuinkerroksille on rakentamismääräysten perusteella minimikerrokskorkeus. Katon rakenteisiin ei alemmalla korkeusasemalla jäänyt enää tilaa. Ympäristön laadun kannalta näyttäisi olevan merkittävämpää se, että rakennuksen edellytetään olevan tasakattoinen, (ullakon rakentaminen kielletty) kuin tarkka rakennuksen korkeuden määrittäminen suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Rakennuksen kattolinja ei tule kiinni mihinkään naapuriin.

Ehdotukseen on tehty lausuntojen perusteella määräysten tarkennuksia, kuten kohdassa 4.5. kuvataan.

### 5.3 Aluevaraukset

Korttelialueen käyttötarkoitus on AK-1, asuinkorttelialue.

### 5.4 Kaavan vaikutukset

Rakennusoikeus lisääntyy 1385 k-m<sup>2</sup>. Tonttiteholuku on kokonaisrakennusoikeuden, 2050 k-m<sup>2</sup> mukaan  $e = 1,48$ . Asuntopinta-ala (1800) jaettuna kerrosluvulla 6 (asuinkerrokset) osoittaa kerroksen alaksi 300 m<sup>2</sup>. Kerroksessa voidaan toteuttaa asuntoja jopa seitsemän, jos pienin mahdollinen asuntopinta-ala toteutetaan, yhteensä 42 asuntoa. Jos asuntojen keskipinta-ala on 55 m<sup>2</sup> (60 k-m<sup>2</sup>), asuntoja tulisi 30 kpl. Asuntojakautumalla on

ympäristölle merkitystä. Pelkät pienasunnot ovat houkutteleva kaupallinen vaihtoehto opiskelija- ja työpaikkakeskittymien takia (ks. kohta 3.1 Väestö). Autopaikkoja tulee rakentaa suhteessa pinta-alaan 1 ap/80 asuink-m<sup>2</sup>. Autokatokselle on rakennusoikeus naapurin rajalla, naapurin autokatoksen kanssa yhteen rakentaen. Autokatoksen rakennusoikeus on yhtä kuin rakennusalan mitat, 168 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja saadaan kuitenkin rakentaa rakennusoikeutta ylittäen kellariin ja pihan alle (lisäys 29.9.2008).

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä kun asemakaavan muutos on saanut lain voiman.

Turussa 25. päivänä huhtikuuta 2008  
Muutettu 29.9.2008

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi