

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä elokuuta 2011 päivättyä asemakaavakarttaa ”**Hansakatu**” (4/2010)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus 4/2010
Diarionumero 2822-2007
Kaavan nimi: Hansakatu

TURUN KAUPUNKI

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Virkistysalue:	Mathilda Wreden puisto (osa)	Mathilda Wredes park (del)
Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	12	12
Kadut:	Hansakatu Malminkatu (osa) Puutarhakatu (osa) Tallimäenkatu Vaihdekatu	Hansagatan Malmgatan (del) Trädgårdsgatan (del) Stallbacksgatan Växelgatan
Virkistysalue:	Tallimäenpuisto (osa)	Tallimäkiparken (del)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	12	12
Kadut:	Hansakatu Hansakuja Malminkatu (osa) Puutarhakatu (osa)	Hansagatan Hansagränden Malmgatan (del) Trädgårdsgatan (del)
Virkistysalue:	Tallimäenpuisto (osa)	Tallimäkiparken (del)
Suojaviheralue:	Hansapuistikko	Hansaskvären

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos IX-12.-10

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

Valmistelija toukokuun 2011 loppuun kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo, kesä–syyskuussa 2011 kaavoitusarkkitehti Seppo Kurtti ja lokakuusta 2011 eteenpäin Anna-Leena Jokitalo (anna-leena.jokitalo@turku.fi).

Kaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu toukokuussa 2010 lähettämällä osallisille ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä vuosina 2010 ja 2011 kaavoituskatsauksissa. Kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 14.6.2011.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualue sijaitsee 8. ja 9. kaupunginosassa rajautuen kaupunginosassa 8 kortteliin 14/ tontit 1 ja 2 sekä Mathilda Wreden puistoon. Kaupunginosassa 9 suunnittelualue rajautuu kortteliin 14/tontti 2, Polttimonkatuun, Tallimäen kenttään, Malminkatuun, kortteliin 4/tontti 1002, Pakkarinkatuun, kortteliin 11/tontti 2, Tallimäenpuistoon, Puutarhakatuun, kortteliin 10/tontit 10 ja 22, Ratavahdirinteeseen ja Hansapuistoon. Alueen pinta-ala on noin 1,67 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muuttamisen tarkoituksena on mahdollistaa IX kaupunginosan kortteliin 12 rakentaminen asuinkerrostalojen korttelialueena, mahdollistaa linja-autoliikenne Kakolanmäelle, parantaa koulun välituntipihatilannetta, selkeyttää olemassa olevaa katuverkostoa ja katunimistöä sekä samalla yhdistää katualueella voimassa olevia vanhoja asemakaavoja.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), pvm 26.4.2010, päivitetty 30.12.2010 ja 30.6.2011
2. Asemakaavakartta pvm. 18.8.2011
3. Tilastolomake pvm. 18.8.2011
4. Tie- ja raideliikennemeluserveys, Puutarhakatu 50; Promethor Oy 23.12.2010

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos on tullut vireille Nurmi-Yhtiöt Oy:lle vuonna 2007 myönnetyn suunnitteluvarauksen perusteella.

Osallisille tiedotettiin asemakaavanmuutoksen vireille tulosta postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen, ja kaavoituskatsauksissa 2010 ja 2011.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli 27.5.2011 päivätyn kaavamuutoslunnon kokouksessaan 14.6.2011 (§ 281 YKL) hyväksyen sen samassa kokouksessa.

Asemakaavaehdotuskartta, pvm. 18.8.2011.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot 6.9.–12.10.2011.

2.2 Kaavaehdotuksen kuvaus

Puutarhakatuun ja Hansakatuun rajautuvan korttelin 12 autohuoltorakennusten korttelialue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja siihen liitetään osia kaikista ympäröivistä kaduista. Mainituilla muutoksilla saadaan synnytettyä selkeä kaupunkikuvallinen kokonaisuus, joka täydentää Port Arthurin alueen kaupunkirakennetta Puutarhakadun varrella.

Hansakadun ja Malminkadun kulmaan Juhana Herttuan lukion edustalle kaavoitetaan suojaviheralue. Katulinjauksen muutoksilla mm. mahdollistetaan sujuva linja-autoliikenne Kakolan alueelle. Kaavamuutoksen yhteydessä saadaan myös selkiytettyä katunimistöä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnitteluala sijoittuu kaupungin ruutukaava-alueen länsiosaan puutalovaltaisen Portsan alueen lounaispuolelle. Suunnittelualan pinta-ala on 1,6676 hehtaaria. Maanomistaja on Turun kaupunki.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluva kortteli muodostuu yhdestä tontista, jonka koko on 1565 m² ja rakennusoikeus 1565 k-m². Tontilla toiminut huoltoasema on purettu ja toiminta lakannut. Korttelialue on rakentamaton so- rakentaa. Korttelialueesta kaakkoon sijaitseva katualue on nykyisin puuton- ta nurmikenttää.



Kaavanmuutosalueen koillispuolella on 1900-luvun alussa rakennettuja yksikerroksisia Port Arthurin puutaloalueeseen kuuluvia asuintaloja ja 1940-50-luvulla rakennettuja 4-kerroksisia kerrostaloja. Luoteispuolella ovat 2000-luvulla valmistuneet 9- ja 6-kerroksiset asuinkerrostalot. Itäpuolella ovat Kakolanmäen jätevedenpuhdistamon 3-kerroksinen toimistorakennus sekä Malminkadun varrella Tallimäen kentän puistoalue, jolla on kaksi väliaikaista parakkikoulurakennusta. Eteläreunalta alue rajautuu 1900-luvun alussa rakennettuihin yksikerroksisiin puurakennuksiin. Länsipuolella alue rajautuu Juhana Herttuan koulun tonttiin ja Tallimäenpuiston kenttään. Puistoalueilla ja katujen varsilla on pääosin hyväkuntoisia lehtipuita.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee runsaan kilometrin päässä ydinkeskustan tarjoamista palveluista. Alue kuuluu keskustan terveysaseman piiriin, joka sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Käsityöläiskadulla.

Lähimmät päiväkodit ovat Satuportsa (Puutarhakatu 46) sekä ranskankielinen L'hexagone (Linnankatu 64). Lähin perusopetuksen 1.-6. luokkasteiden koulu, Topeliuksen koulu, sijaitsee Pakkarinkadulla ja lähin yläasteen koulu ja lukio sijaitsevat Juhana Herttuan koulutalossa Hansakadulla. Koulurakennukset sijaitsevat asuinkerrostalokorttelista n. 250 metrin päässä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Verkostot on rakennettu katujen ja osin suunnitellun asuinkerrostalojen korttelin alueelle. Suunnittelualueella sijaitsee Elisan, DNA:n, Kiinteistöliikelaitoksen, TeliaSoneran, Turku Energia Oy:n, Turku Energia Sähköverkot Oy:n ja Vesiliikelaitoksen kaapeleita ja johtoja, joiden siirtämisestä tulee huolehtia ennen kohteen rakentamisen aloittamista.

Ympäristön häiriötekijät

Luonnosvaiheessa on teetetty tie- ja raideliikennemeluselvitys (Promethor Oy 23.12.2010). Meluselvityksen perusteella ääneneristysvaatimukset aiheutuvat liikennemelun keskiäänitasosta, sillä junarata on sen verran kaukana, että maksimimelutasot jäävät pieniksi. Laskentojen mukaan oleskelupiha-alueiden keskiäänitaso alittaa ohjearvot niin päivä- kuin yöaikaan. Julkisivuilla ääneneristävyysvaatimukset ovat normaalia tasoa ja ne saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella. Vaihdekadun ja Puutarhakadun puoleisten parvekkeiden suositellaan olevan lasitetut.

Sataman junaliikenteen käyttämän alhaisen nopeuden vuoksi syntyvä tärinä ei aiheuta vaurioriskiä rakenteille.

Suunnittelualueella on aiemmin ollut huoltoasema, jonka toiminnasta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Entisen huoltoasemakiinteistön alueella on tehty maanvaihto ja puhdistus vuonna 2005. Entisellä käyttötarkoituksella ja korttelirajauksella ei riskiarvioinnin mukaan ole tarvetta toimenpiteisiin; kaivettaessa pitäisi olla paikalla ympäristötekniikan valvoja. Nykyisillä katualueilla kuitenkin on saastuneita maita: rajapinnassa on korkeitakin pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Koska asemakaavaa muutettaessa korttelialuetta laajennetaan, tulee suunnitelman pohjalta tehdä uusi riskiarviointi siitä, riittävätkö tehdyt toimenpiteet. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Myös injektoidusta orsivedestä ja vaikutuksista saasteiden liikkumiseen tulee ottaa selvää.

Liikenne

Suunnittelualueen vierestä liikennöivät Puutarhakatua ja Ratavahdinrinnettä pitkin Turun joukkoliikenteen linjat 4, 40, 90, 91 ja 420.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Asemakaavalla tulee edistää mm.

- olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja eheyttämistä
- pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A): valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pieneköjä teollisuusalueita sekä seutu- teitä, pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Siinä alue on pohjoisosaltaan kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK): Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Muu osa kaavamuuotosalueesta on yleiskaavassa pääosin julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY): Alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Kaavamuuotosalueen eteläosa kuuluu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvalisesta, maisemallisesta tai luonnonoloiltaan arvokkaaseen alueeseen, jolla tehtävät muutokset tulee tehdä niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella. Kaavamuuotosalueen kautta kulkee pääviheryhteys.

Voimassa oleva asemakaava ja rakennusjärjestys

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartalla:

Tontilla 1 voimassa oleva asemakaava A12/1958 on vahvistettu 28.7.1958 ja siinä tontti on osoitettu yksikerroksisen autohuoltorakennuksen kortteli- alueeksi ja sen rakennusoikeus on 1565 kerrosalaneliometriä (rakennusjär- jestyksen mukaan).

Katualueilla ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

Malminkatu (8/1939 – vahvistettu 26.04.1940)
 Tallimäenkatu (8/1939 – vahvistettu 26.04.1940)
 Katunimet n:o 256-274 (74/1952 – vahvistettu 13.03.1953)
 Vaihdekatu (12/1958 – vahvistettu 28.07.1958)
 Hansakatu (12/1958 – vahvistettu 28.07.1958)
 Hansakatu (70/1959 – vahvistettu 08.12.1959)
 Vaihdekatu (4/1965 – vahvistettu 14.04.1966)
 Puutarhakatu (30/1986 – hyväksytty/vahv. 24.04.1989)
 Puutarhakatu (12/2008 – hyväksytty/vahv. 15.06.2009).

Lähivirkistysalueilla ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

Tallimäenpuisto (4/1965 – vahvistettu 14.04.1966)
Mathilda Wreden puisto (36/1999 – hyväksyty/vahv. 08.10.2001).

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontin 1 tonttijako on hyväksytty 4.12.1958 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 11.7.1962.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maaston-tarkistus on suunnittelualueella suoritettu viimeksi 3.6.2011.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nurmi-Yhtiöt Oy:lle on vuonna 2007 myönnetty suunnitteluvaraus. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi helmikuussa 2010 ja lautakunta on hyväksynyt asemakaavamuutosluonnoksen 14.6.2011 (§ 281 YKL) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

4.2 Osallistuminen, yhteistyö ja suunnittelu

Osalliset

Osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, maanomistajat ja yritykset
- viranomaiset yms.: Kaupungin asiantuntijaviranomaiset eri hallintokunnissa ja liikelaitoksissa (rakennusvalvontatoimisto, suunnittelutoimisto/liikennesuunnittelu, ympäristönsuojelutoimisto, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turun seudun puhdistamo Oy, Turku Energia Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy) päättäjät, teknisen huollon toimijat, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Toispual jokka ry. ja Portsa ry.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistuminen sekä vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen aikana on kuultu naapuritaloyhtiön (As Oy Turun Kontu), koulun sekä Portsa ry:n edustajia. Suunnittelutoimiston kanssa on erityisesti neuvoteltu katualuejärjestelyistä ja liikennevirroista.

Asiassa on järjestetty tammikuussa 2011 yleisötilaisuus, jossa on esitelty alustavat suunnitelmat korttelialueen ja katualueen muutoksista sekä kuultu ja kirjattu läsnä olleiden esittämät mielipiteet asiasta.

4.2.1 Vireille tulo ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2010 ja 2011. Osallisille lähetettiin toukokuussa 2010 kirjeitse ilmoitus vireilletulosta sekä 26.4.2010 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä Turku-Pisteessä, Puolalankatu 5 sekä asemakaavatoimiston internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esittelystä asemakaavan muutos-hankkeesta saatiin määräaikaan mennessä kolme kirjallista mielipidettä. Mielipiteet ja alla olevat asemakaavatoimiston vastaukset niihin esitettiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnan listatekstissä kaavamuuosluonnoksen käsittelyn yhteydessä.

As Oy Turun Kontu, Puutarhakatu 46, 27.5.2010:

- 1) OAS:ssa esitettyihin täydennysrakentamisen tavoitteisiin tulisi kirjata laadulliset ja määrälliset peruslähtökohdat.
- 2) Uudisrakentamisen rakennustehokkuus ja kerroskorkeudet korkeintaan ympäristöään (Puutarhakatu 46) vastaavat. Uudisrakentamisen tulee myös muotokieleltään ja väritykseltään sopeutua ympäristöön.
- 3) Haluamme varmistaa nykyisen Hansakadun katualueen säilymisen niiltä osin, joilta on kulku pysäköinti- ja piha-alueillemme. Liiketoiminnan edellytyksenä on, että kadulla säilytetään jakeluauton vaatimukset täyttävä ajorattamitoitus ja kääntöpaikka.
- 4) Lisärakentamisen tuomat pysäköintipaikkojen lisätarpeet tulee ratkaista kaavamuuoksen yhteydessä.
- 5) Koemme erittäin tärkeäksi, että kadunvarsipysäköintipaikat säilytettäisiin ja mahdollisesti niitä lisättäisiin.
- 6) Toivomme, että suunnitteluvarauksen ja sen osana olevan viitesuunnitelman sitovuutta ja vaikutusta tarkennetaan. Emme halua, että muodostuu käsitys, että suunnitteluvaraus sitoisi tai muodostaisi mitään ennalta asetettuja tavoitteita.

Asemakaavatoimisto:

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään, kun kaavoitusta ollaan aloittamassa. Tuolloin ei voida lain mukaan sitoutua mihinkään määrällisiin lähtökohtiin, vaan rakentamisen volyymi määräytyy kaavaprosessin aikana. Laadulliset lähtökohdat kohteessa ovat korkeat, mitä kuitenkaan ei ole katsottu tarpeelliseksi kirjata OAS:iin, joka pyritään pitämään ymmärrettävyyden vuoksi selkeänä ja suppeana.

2) Pohjoinen uudisrakennus mukautuu Puutarhakatu 46 kadunpuoleisen rakennuksen korkeuteen ja eteläinen Puutarhakatu 46 Kakolanmäen puoleisen rakennuksen korkeuteen. Uudisrakentamisen rakennustehokkuutta on voitu nostaa 1940-luvulla rakennettuihin kerrostalotontteihin verrattuna, koska pysäköinti on sijoitettu pääosin maan alle, jolloin pihatilaa jää tarpeeksi leikille ja oleskelulle. Uudisrakentaminen pyritään sopeuttamaan ympäröivään monimuotoiseen ja -ikäiseen rakennuskantaan. Lopullisen päätöksen rakennettavan kokonaisuuden ulkonäöstä tekee rakennuslautakunta hyväksyessään rakennusluvan.

3) Hansakadun (kaavamuutoksessa Hansakuja) katualue muodostetaan kaavamuutoksella esitettyjen toivomusten eli nykytilanteen mukaiseksi – nykytilannehan ei ole voimassa olevan kaavan mukainen.

4) Lisärakentamisen vaatimat pysäköintipaikat on sijoitettu tontille.

5) Hansakujalle on edelleen mahdollista sijoittaa kadunvarsipysäköintiä.

6) Suunnitteluvarauksen myöntäessään kunta ei sitoudu suunnitteluvarauksen laatimisiin suunnitelmiin. Asemakaavan sisältö ratkaistaan lain mukaisesti vasta avoimessa ja vuorovaikutteisessa asemakaavoitusprosessissa.

Puutarhakatu 46:n asukas 4.6.2010:

1) En halua vastustaa ydinkeskustan tuntumaan kohdistuvaa tiivistä rakentamista, vaan kommentoida sen laatua ja esteettisiä ominaispiirteitä.

2) Älkää antako meille elementtien määrittelemää keskinkertaisuutta. Portsa ja sen laitamat ovat värikkään, monimuotoisen ja materiaaleiltaan kirjavan rakentamisen aluetta. Rohkea ja perusteltu nykyarkkitehtuuri sujahtaisi hyvin joukkoon. Aurajoen alajuoksun rantojen asuinrakennuksia suunniteltiin ja toteutettiin edellisen laman kourissa; toivottavasti niiden latteaa henki ei pesiydy Portsaan.

3) Toivon, että asuntoni päätyikkunasta tulevaisuudessakin näkyisi Tallimäenpuiston tammia sekä se omintakeinen, tuleva pienkerrostalo, joka sulautuu 1940-luvun ja 2000-luvun alun kerrostalojen välimaastoon.

Asemakaavatoimisto:

1) Maankäyttö- ja rakennuslaissa alueiden käytön suunnittelun yhdeksi tavoitteeksi asetetaan rakennetun ympäristön kauneuden edistäminen. Lopullisesti rakennettavan kokonaisuuden laadun ja esteettiset ominaispiirteet määrittää rakennuslautakunta rakennuslupapäätöksellään.

2) Asemakaavaluonnoksella pyritään korkeatasoiseen toteutukseen. Luonnoksen mukaan rakennuksen julkisivut tulee rakentaa paikalla ja pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla rappaus siten, että alusrakenteen saumoja ei näy.

3) Kaavaluonnoksessa esitetty uudisrakennusten sijoittelu on sellainen, että Puutarhakatu 46:n Kakolanmäen puolella olevan talon päätyasunnosta näkyy jatkossakin Tallimäenpuiston puita.

Portsa ry 9.6.2010:

- 1) Suunnittelussa tulisi huomioida sataman puolella Konnun pääikkunat.
- 2) Vanha asuntokanta tulisi huomioida myös liikennemelun osalta.
- 3) Konnun kannalta tulisi arvioida vaikutuksia kahden vaihtoehdon näkökulmasta; joko ko. kiinteistön viereen tulisi taloja tai vaihtoehtoisesti viereen siirtyisi liikenne, mutta näkymät säilyisivät paremmin.
- 4) Yhteyttä Kakolaan suoraan Puutarhakadulta pidettiin tärkeänä.
- 5) Kaupunkikuvallisesti ympäröivät rakennukset ja näkymä Kakolanmäelle Pansion suunnasta tulee huomioida, jolloin maksimikerrosluku on 4 krs (5 krs peittää Kakolan näkymisen).
- 6) Uudisrakentamisessa pyydetään huomiomaan ympäröivä rakentaminen pääasiallisen materiaalin osalta ja pääasialliseksi materiaaliksi ehdotetaan rappautta / ja vaihtoehtona puukerrostalojen rakentamista.
- 7) Suunnittelussa tulee huomioida koulun liikenneturvallisuus ja koululle riittävät kevyen liikenteen väylät, koululaisten turvallisuuden kannalta myös Kakolan lietekuormat/ näkymät reiteille tulee huomioida.
- 8) Esitetään tutkittavaksi myös Malminkadun katkaisua ja koulujen tonttien yhdistämistä turvallisuuden lisäämiseksi.
- 9) Esitämme OAS:n tarkistamista siten, että portsalaisille järjestetään esittelytilaisuus kaavaluonnosvaihtoehtojen valmistuttua. Lisäksi Portsa ry toivoo mahdollisuutta kannanottoon myös kaavaluonnoksiin.
- 10) Mahdollinen lausuntopyyntö pyydetään lähettämään suoraan Portsa ry:lle ja huomiomaan, että kannanoton esittämiselle tulisi varata myös riittävästi aikaa.
- 11) KatuOAS:n osalta kiinnittäisimme huomiota siihen, että katusuunnitelma ei voi saada lainvoimaa, jollei sen pohjaksi tarkoitettu asemakaava ole ensiksi saanut lainvoimaa.

Asemakaava- ja suunnittelutoimisto:

- 1) Uuden rakennuksen etäisyys Konnun Puutarhakadun varrella olevan rakennuksen päädyistä on noin 23 metriä. Mainitun Konnun talon toinen pääty on puolestaan 22,5 metrin etäisyydellä Kontuun kuuluvasta Annankadun varressa olevasta rakennuksesta. Konnun Kakolanmäen puolella olevan rakennuksen etäisyys eteläiseen uudisrakennukseen on noin 38 metriä. Uusi rakentaminen ei siis tule erityisen lähelle olemassa olevaa asuinrakentamista.
- 2) Tehdyn tie- ja raideliikennemeluselvityksen mukaan uudisrakentaminen suojaa vanha asuntokantaa liikennemelulta.

- 3) Katualue Konnun vieressä säilyy nykyisen kaltaisena kaavaluonnoksessa. Kaiken – myös jätevedenpuhdistamolle menevän ja koulujen suuntaan ajavan – liikenteen ohjaaminen Konnun vieritse ei ole käytännössä mahdollista isojen autojen vaatimien kääntymistilojen ja rinteiden jyrkkyyden vuoksi. Asuinrakentamisen tuominen lähemmäs Konnun tonttia puolestaan on hankalaa katualueen alla olevien suurten johtojen vuoksi.
- 4) Kaavaluonnos mahdollistaa suoran kevyen liikenteen yhteyden Puutarhakadulta Kakolaan Hansakujan päästä lähteviä portaita pitkin.
- 5) Näkymä Kakolanmäelle Pansion suunnasta on suurelta osin peittyneet jo, kun Puutarhakadun pohjoispuolelle on rakennettu korkea kerrostalo. Näkymä Ratavahdinrinteestä Kakolanmäelle peittyy uudisrakentamisen myötä.
- 6) Mielenpitemukaisesti kaavaluonnos edellyttää pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi rappausta ympäröivän rakentamisen mukaisesti.
- 7) Kaavaluonnoksen yhteydessä on laadittu luonnosta myös Hansakadun ja Hansakujan liikennejärjestelyistä. Kaavaluonnokseen on varattu katualueita niin, että koululle voidaan tehdä pyörätieyhteydet mahdollisimman turvallisesti.
- 8) Malminkadun alueen liikennejärjestelyt liittyvät laajempaan kokonaisuuteen, jota tutkitaan yleiskaavatyön yhteydessä syksyllä 2011.
- 9) Esitettyyn mielipiteeseen pohjautuen kaavamuutoksesta järjestettiin yleisötilaisuus 18.1.2011. Tilaisuudessa esiteltiin kaavamuutoksen lähtökohtia ja alustava luonnos. Mielipiteitä voi jättää koko kaavaprosessin ajan.
- 10) Mielipide otetaan huomioon lausuntoa pyydettyä.
- 11) KatuOAS:ia voidaan täydentää niin, että lukijalle ei synny mielipiteessä esitettyä virheellistä käsitystä, että katusuunnitelma voisi tulla lainvoimaiseksi ennen asemakaavaa.

4.2.2 Yleisötilaisuudessa 18.1.2011 ja sen jälkeen esitetyt mielipiteet

Kaavoituksesta järjestettiin 18.1.2011 yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavamuutoshankkeen vaiheet sekä suunnitteluvarauksen haltijan konsulttien (Schauman Arkkitehdit Oy ja AIRIX Ympäristö Oy) yhteistyössä ympäristö- ja kaavoitusviraston kanssa laatimat alustavat suunnitelmat korttelialueen ja muiden alueiden muutoksista.



Yleisötöilaisuudessa esitettiin seuraavanlaisia kysymyksiä ja huomautuksia:

1) Oltiin huolissaan alueen lisääntyneestä autoliikenteestä ja pelättiin uudisrakentamisen lisäävän ja "sumppuunnuttavan" liikennettä entisestään. Puutarhakadun läpiajo ei saa olla liian sujuvaa ja houkuttelevaa. Jalankulkijoiden, erityisesti koululaisten, asema liikenteen osallisina aiheuttaa huolta. Uusien rakennusten parkkitilaan ajamisen epäiltiin aiheuttavan melua. Kysyttiin myös, tuleeko Hansakadusta "iänikuinen käänköpaikka".

2) Kaavamuutokseen sisältyvän kahden uuden kerrostalon suhteen epäileviä ovat erityisesti As Oy Turun Konnun asukkaat: Auringonvalo vähenee, puistonäkymät sataman suuntaan menetetään. Kerroksia ei tahdota viittä enempää ja toivotaan, että uudet talot suunniteltaisiin tyyllisesti vanhaan ympäristöön (= Konnun kaksi taloa) sopiviksi. Pelättiin, että uusista kerrostaloista pääsee näkemään suoraan As Oy Konnun asuntoihin ja toivottiin, että uudisrakentamisen parvekkeiden suuntauksessa otetaan Konnun talot huomioon. Muutenkin toivottiin laatua rakentamiseen - myös pihan puolelle. Myös pihan vihreys on tärkeä tekijä.

3) Uudisrakennusten arkkitehtuurista sanottiin olevan "innovatiivisuus kaukana". Kysyttiin voisiko kohteen toteuttaa puurakentamiskohteena.

Asemakaava- ja suunnittelutoimisto:

1) Hansakadun kaavaluonnos ei lisää liikennettä, jos tilannetta verrataan nykyisen kaavan mahdollistamaan huoltoaseman rakentamiseen. Tarkempi liikenne- ja katusuunnittelu jatkuu kaavaehdotuksen valmistelun aikana, ja siinä otetaan huomioon kaikki lähiympäristön maankäytön muutokset ja pyritään löytämään parhaat mahdolliset ratkaisut mahdollisiin liikenneongelmiin.

Jo nyt luonnostellut uudet kävely- ja pyöräily-yhteydet parantavat selvästi mm. koululaisten turvallisuutta. Tulevalle Hansakujalle tuskin ajavat kääntymään muut kuin pysäköintipaikan etsijät. Kaavaluonnoksessa kujalla ei ole huomattavaa määrää pysäköintipaikkoja, joten ne täyttynevät lähiasukkaiden autoista eivätkä houkuttele satunnaisia pysäköijä.

2) Uudisrakentaminen ei sijoitu lähemmäs Kontua kuin Konnun rakennukset toisiaan (ks. Portsa ry:n mielipiteeseen annettu vastaus), joten myöskään riski näkymistä suoraan asuntoihin ei ole entistä suurempi. Kaupungin tiivisyydessä näkymät rajautuvat; esitetyt uudisrakennusmassat kuitenkin ovat pieniä ja myös niiden välistä näkee Tallimäenpuistoon. Yleisötilaisuuden jälkeen lähemmäs Kontua sijoittuvan uudisrakennuksen korkeus madallettiin kuudesta viiteen kerrokseen ja sen Konnun puoleista päätyä kavennettiin, jolloin myös rakennusoikeuden määrä väheni. Rakennuslupavaiheessa arkkitehti sovittaa uusien rakennusten arkkitehtonisen ilmeen 1940- ja 2000-luvun rakennusten väliin; rakennusluvasta päättää rakennuslautakunta. Pääosa uudisrakennuksen parvekkeista sijoittuu luontevasti lännen puolelle eli ei Konnun suuntaan. Yleisötilaisuuden jälkeen istutettavien alueiden sekä leikki- ja oleskelualueiden osuutta tontista on lisätty. Vastaavasti pihakannelle sijoittuvien autopaikkojen määrää on vähennetty.

3) Kohteen arkkitehtoninen ilme näkyy vasta myöhemmin tehtävistä rakennuslupakuvista, kaavoitusvaiheessa tutkitaan rakennusten sijoittumista, korkeuksia ja muita mittoja. Uudet rakennukset sijoittuvat rapattujen rakennusten väliin, joten rappauksen voi katsoa olevan kaupunkikuvaan hyvin sopiva materiaali.

Turun luonnonsuojeluyhdistys ry (TLSY) 19.1.2011:

1) Muistuttaa alueen tärkeydestä pääviheryhteyden osana. Turun kulttuuripääkaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman suunnitelmaselostuksessa alue näyttäytyy luontevana osana suunniteltua puiston laajenemisosaa. Kulttuuripääkaupunkipuiston, myöhemmin kansallisen kaupunkipuiston statuksen toivottavasti saavan alueen, laajeneminen Kakolanmäelle olisi hyvä ulottaa Hansakadun asemakaavanmuutosalueelle, joten edellytykset laajennukselle tulee säilyttää kaavaa muutettaessa. Tallimäenpuistoa ja Matilda Wreden puistoa voisi täydentää viherkäytäväksi Iso-Heikkilän ja Pitkämäen suuntaan.

2) Kaavaa varten laadituista ja laadittavista selvityksistä puuttui maininta luontoselvityksestä. Ajantasainen luontoselvitys tulee liittää suunnitelmaan.

Asemakaavatoimisto:

1) Olemassa oleviin puistoalueisiin ei kaavamuutoksella aiheuteta suuria muutoksia, joten mielipiteessä esitetty kulttuuripääkaupunkipuiston laajeneminen Kakolanmäelle on mahdollista kaavamuutoksesta huolimatta. Katualueita ei kaavamuutoksessa liikenteellisistä syistä voida muuttaa puistoiksi, joten varsinaisen viherkäytävän syntyminen ei ole mahdollista. Hansakujaa on vehreytetty edellyttämällä puurivin istuttamista tontin reunaan kujan äärelle. Puiden istuttaminen katualueelle ei kadun alla kulkevien johtojen vuoksi ole mahdollista.

2) Ympäristö- ja kaavoitusviraston ympäristönsuojelutoimiston näkemyksen mukaan alueelta ei tarvitse tehdä luontoselvitystä. Nykyisiin puistoalueisiin ei kohdistu suuria muutoksia ja uudisrakentamiseen osoitettava alue on nykyisin katualuetta ja sorakenttää, jonka alueelle on tehty maanvaihto muutama vuosi sitten.

As Oy Turun Kontu, Puutarhakatu 46, 17.2.2011:

1) Puutarhakadun puoleisella rakennusosalalla ei pidä sallia 6 kerroksista osuutta. Katujulkisivu, räystäskorkeus ja harjakorkeus on pidettävä koko Puutarhakadun puoleisella katuosuudella ja Puutarhakadun/Vaihekadun risteysalueella korkeintaan Puutarhakatu 46 mukaisena.

2) Uudisrakentamisen rakennustehokkuus ja kerroskorkeudet korkeintaan ympäristöönsä (Puutarhakatu 46) vastaavat. Uudisrakentamisen tulee olla alisteinen olemassa olevaan kaupunkiympäristöön ja rakennuskantaan.

3) Tonttitehokkuuden (rakennusoikeuden) kohtuullistaminen, jotta uudisrakentaminen huomioisi ympäröivän rakennuskannan ja sille ominaisen väljyyden paremmin.

4) Toivomme, että jatkosuunnittelussa tutkitaan vielä mahdollisuutta järjestää liikenne maanalaiseen pysäköintihalliin Vaihekadun puolelta.

- Rakennuksien sijoittelu ja etäisyys sekä katualueen laajuus, pysäköintijärjestelyt ja tarvittava käänköpaikka Hansakadun päässä on huomioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämämme mielipiteen mukaisesti.

Asemakaava- ja suunnittelutoimisto:

1) Yleisötilaisuuden jälkeen suunnitelmaa on muutettu siten, että Puutarhakadun puoleiselle rakennusosalalle voi rakentaa korkeintaan viisikerroksisen rakennuksen. Uudisrakennuksen katujulkisivu on Puutarhakatu 46:n kadunpuoleisen rakennuksen harjakorkeutta matalampi.

2) Uudisrakentamisen rakennustehokkuus on suurempi kuin Puutarhakatu 46:ssa, mutta matalampaa rakentamistehokkuutta vaativasta autopaikkojen sijoittamisesta pihalle onkin uudiskorttelissa luovuttu sijoittamalla pääosa autopaikoista maan alle. Tämä lisää viihtyisyyttä ja väljyyttä. Maastoon sijoittuvien rakennusten korkeudet maisemassa ovat Konnun harjakorkeuksia matalammat suuremmasta kerrosluvusta huolimatta.

3) Korttelialueen rakennusoikeutta on yleisötilaisuuden jälkeen pienennetty poistamalla Puutarhakadun puoleisesta rakennuksesta kuudes kerros sekä keventämällä saman rakennuksen Puutarhakadun puoleista massaa.

4) Alustavan tarkastelun perusteella tuleva Hansakuja on parempi tonttiliittymän paikaksi, koska siinä liittymä saadaan tasaiselle kadulle, eikä heti jyrkän ylämäen alapuolelle melko kaltevaan kohtaan, kuten nykyisen Vaihekadun puolella. Tilannetta tarkastellaan vielä jatkosuunnittelussa.

4.2.3 Kaavaluonnos ja ehdotuksesta saadut lausunnot

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 14.6.2011 kaavaluonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavamuutosehdotuksesta 6.9.–12.10.2011.

Kaavamuutoksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta, Turun Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Vesiliikelaitokselta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energia Oy:ltä (sähkö ja kaukolämpö) ja Portsa ry:ltä. Lausunnot saatiin Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun vesiliikelaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta ja Turun kiinteistöliikelaitokselta.

Turku Energia Sähköverkot Oy 9.9.2011:

Asuinkerrostalojen korttelialueen rajassa on kiinni keski- ja pienjännitekaapeleita ja putkia, jotka tulee siirtää. Asemakaavan toteuttaja vastaa siirtotyön kustannuksista.

Suojaviheralueen kautta kulkee kaksi merkittävää keskijännitekaapelia. Keskijännitekaapelin keskilinjasta tulee olla vapaata aluetta 2,5 metriä molempiin suuntiin (yhteensä 5 metriä). Tälle alueelle ei saa sijoittaa puita eikä pensaita, jotka haittaavat kaapeleihin pääsyä. Jos idänpuoleiset kaapelit siirretään pois suojaviheralueelta, saadaan enemmän tilaa puustolle. Edellä mainitut idänpuoleiset kaapelit tulee siirtää kadun rakentamisen yhteydessä pois uuden kadun alta. Siirtotyö tulee tilata Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ja tilaaja vastaa siirtotyön kustannuksista.

Malminkadun muuntamo tulee lausunnon mukaan merkitä asemakaavaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET-alueeksi).

Asemakaavatoimisto:

Uudesta korttelirajauksesta ja katulinjauksesta syntyy tarve kaapeleiden siirtoihin, mikä puolestaan aiheuttaa kustannuksia. Kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus on lisätty maininta, että kaapeleiden, putkien ja johtojen siirron maksaa kaavan toteuttajataho. Suojaviheralueen istutustarpeet selviävät vasta jatkosuunnittelun yhteydessä, kun suojaviheralueen luonnetta päästään varsinaisesti suunnittelemaan. Siinä yhteydessä tehdään päätökset kaapeleiden siirtämisestä. Puisto- ja suojaviheralueille ei ole ollut käytäntönä merkitä rasiitteita.

Malminkadun muuntamolle lausunnon liitteessä esitetty 9 m x 12 m alue ei kuulu Hansakadun asemakaavamuutoksen alueeseen, joten tämän kaavamuutoksen yhteydessä sitä ei voida merkitä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Turun Vesiliikelaitos 27.9.2011:

Vesiliikelaitos lausuu, että heidän verkostojensa ja toimilaitteidensa päälle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms., koska verkostojen kunnossapito tuolloin vaarantuu tai estyy.

Asemakaavanmuutosalueella sijaitsee Vesiliikelaitoksen verkostoja. Esim. asuinkerrostalojen korttelialueen itäreunalla, Hansakujan suuntaisesti sijaitsee vesijohto, jätevesiviemäri sekä hulevesiviemäri. Lisäksi samaisen korttelialueen sisällä, luoteisreunassa, sijaitsee Vesiliikelaitoksen palovesiasema.

Kaikki asemakaavanmuutosehdotusalueella sijaitsevat Vesiliikelaitoksen verkostot tulee merkitä asemakaavakarttaan asianmukaisin kaavamerkinnöin. Rasitealueen leveys on neljä metriä molempiin suuntiin putken keskikohdasta mitattuna.

Mikäli Vesiliikelaitoksen verkostoja joudutaan siirtämään alueen toteuttamisen yhteydessä, suunnitelmat siirroista on hyväksyttävä Vesiliikelaitoksella ennen rakennustöiden aloittamista. Siirtoa haluavan tahon tulee maksaa verkostojen siirrosta aiheutuvat kustannukset kokonaisuudessaan.

Asemakaavatoimisto:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta tekemällä mahdolliseksi uusi asuinkerrostalorakentaminen Puutarhakadun varrella olevalla alueella. Korttelialuetta ympäröivien katualueiden uudelleentarkastelulla saadaan laajennettua rakentamiselle osoitettavaa aluetta, mikä tarjoaa paremmat mahdollisuudet asuinkokonaisuuden suunnittelulle.

Kun korttelialuetta laajennetaan, tullaan katualueilla kulkevien verkostojen äärelle. Asuinkorttelialue on rajattu siten, että sen itäpuolella kulkeva iso jätevesiviemäri jää edelleen selkeästi katualueelle. Kaavamuutoksen kaupunkirakennetta uudistavista tavoitteista ja lähtökohdista johtuen vesijohto ja hulevesiviemäri siirretään kaavaa toteutettaessa. Kaavaan ei sen tähden merkitä rasitealueita.

Kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus on lisätty maininnat, että suunnitelmat Turun Vesiliikelaitoksen verkostojen siirroista tulee hyväksyttävä vesiliikelaitoksella ennen rakennustöiden aloittamista ja että kaapeleiden, putkien ja johtojen siirron maksaa kaavan toteuttajataho.

Rakennusvalvontatoimisto 11.10.2011:

Rakennusvalvontatoimistolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Turun Kiinteistöliikelaitos 12.10.2011:

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

4.3 Asemakaavaratkaisun tavoitteet ja perusteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta tekemällä mahdolliseksi uusi asuinkerrostalorakentaminen Puutarhakadun varrella olevalla alueella. Korttelialuetta ympäröivien katualueiden uudelleentarkastelulla saadaan laajennettua rakentamiselle osoitettavaa aluetta, mikä tarjoaa paremmat mahdollisuudet asuinkokonaisuuden suunnittelulle. Uusi kortteli täydentää ruutukaava-alueita.

Uudisrakentamisen tavoitteena on aikaansaada kaupunkitilallisesti rajattua katutilaa. Ympäröivän kaupunkirakenteen laatua ja eheytymistä pyritään edesauttamaan siten, että kaavassa määrätään uusien rakennusmassojen rakennusala kiinni katutilaan ja määrätään räystäskorkeus siten, että se ei ylitä naapuritontin kerrostalojen harjakorkeutta. Uudisrakennusten sijoituksella hyödynnetään myös hyvät ilmansuunnat ja pyritään estämään katuliikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn kantautuminen piha-alueelle. Tavoitteena on saada naapurikorttelin (As Oy Turun Kontu) lailla liiketilaa Puutarhakadun varrelle maantasokerrokseen.

Asemakaavanmuutosehdotuksen tavoitteet ovat yleiskaavan mukaisia. Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä, lähellä palveluita ja toimivaa joukkoliikennettä tukee kestävästä kehitystä, jota on edellytetty sekä kaupunginvaltuuston viime vuosina hyväksymissä Turku-strategiassa että asunto- ja maankäyttöohjelmassa.

Katuverkon suunnittelulla tähdätään siihen, että kaava-alueen kautta voisi kulkea bussilinja Puutarhakadulta Kakolanmäelle. Koulujen läheisyys vaikuttaa liikennesuunnitteluun katualueilla. Nykyisen alakoulun ja lukio-yläkoulun tiloihin tulee yhtenäiskoulu (1.-9. luokka), jossa on 700 oppilasta. Uusi katulinjaus ei saa houkuttaa läpiajoon. Pyörätie on suunniteltava siten, että se yhdistyy Puutarhakadun suuntaan. Katualueen uudelleentarkastelun yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta ottaa osa katualueesta koulun välituntikäyttöön.

Kaavamuutoksen yhteydessä selkiytetään katunimistöä, joka voimassa olevista eri-ikäisistä kaavoista ja jätevedenpuhdistamo varten tehdyistä uusista katujärjestelyistä johtuen on epälooginen. Nykyisin Puutarhakadulta Malminkadulle kulkeva katu on alkuosaltaan nimeltään Vaihdekatu, keskiosaltaan Tallimäenkatu ja loppupäältänsä Hansakatu. Myös kaavamuutosalueen itäreunalla oleva päättävä katu on nimeltään Hansakatu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksessa Puutarhakadun ääreltä osoitetaan alue asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yleisten rakennusten (koulun) tonttiin rajautuva alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Alueita osoitetaan myös Puutarhakadun, Hansakadun, Hansakujan ja Malminkadun katualueiksi sekä Tallimäenpuiston puistoalueeksi. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on 1,6676 ha.

Asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta kahteen erilliseen asuinrakennukseen yhteensä 5260 kerrosalaneliömetriä. Puutarhakadun varressa olevan rakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa liikehuoneistoja. Lisäksi saa rakentaa auto- ja jätekatoksen 85 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 5345 k-m², johon ei ole laskettu maan alla olevaa pysäköintikerrosta. Asuinkorttelin pinta-ala on 2625 m² ja tehokkuus $e = 2,036$. Rakennusoikeuden mitoituksen määräävinä tekijöinä on pidetty uusien rakennusten sopeutumista ympäristöönsä sekä riittävää autojen pysäköintimahdollisuutta tonttialueella. Alueelle sijoittuisi arviolta 100 asukasta.

5.2 Aluevaraukset

AK-1 = asuinkerrostalojen korttelialue

Korttelialueelle on merkitty kaksi asuinkerrostalojen rakennusala Hansakadun ja Puutarhakadun varteen. Rakennusalojen välistä osa Tallimäenpuistoa näkyy edelleen As Oy Turun Konnun suuntaan.

Asuinkerrostalokorttelissa pohjoisen puoleinen kerrostalo on viisikerroksinen, jolloin se mittakaavaltaan sitoutuu naapureinaan Puutarhakadun varressa oleviin As Oy Turun Konnun rakennuksiin ja siten osaksi ruutukaavakeskustaa. Eteläpuoleinen rakennus on kuusikerroksinen. Kummallekin rakennukselle on myös määritetty vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema As Oy Konnun rakennuksien korkeuksien perusteella.

Jotta uusi kortteli mahdollisuuksien mukaan liittäisi viereiset, eri-ikäiset kerrostalokorttelit toisiinsa, rakennusten julkisivut tulee rakentaa paikalla ja pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla helmenharmaa rappaus siten, että alusrakenteen saumoja ei näy. Sokkeleiden tulee olla uritettua tummaa betonia.

Puutarhakadun varressa olevan rakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa liikehuoneistoja. Jotta kaupunkimainen rakentamisen ilme jatkuisi myös kaavamuutosalueella, Puutarhakatuun rajoittuvan maantasokerroksen julkisivusta 80 % tulee olla näyteikkunapintaa.

Autopaikkavaatimukseksi korttelialueella on määritetty yksi autopaikka 100 k-m² kohti, jotta kaikki rakentamisen vaatimat pysäköintipaikat saataisiin sijoitettua tontille. Tontille on katualueilta kaksi liittymää: Hansakujan puoleisesta liittymästä ajetaan maanalaiseen pysäköintikerrokseen ja Hansakadun puoleisesta pihakannelle. Pihakannelle mahtuu korkeintaan neljä autopaikkaa ja neljä autoa katokseen. Lisäksi asuinrakennuksiin on kannen tasolla mahdollista sijoittaa autotallitiloja. Pihakannelle määrätty likimääräinen korkeusasema +7.50 määräytyy olemassa olevan maaston korkeusasemien ja tarvittavien ajoyhteyksien kaltevuuksien perusteella.

Tontin itäreunaan, katualueen ja maanalaiseen pysäköintikerrokseen johtavan ajoväylän väliin, on osoitettu istutettavaksi puurivi. Hansakujan katualueelle istutuksia ei saa tehtyä katualueen kohdalle sijoitettujen johtojen vuoksi. Piha-alueen istutuksin rajatut leikki- ja oleskelualueet ovat rakennusmasojen muodostamalla melulta suojatulla alueella.

Ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikennemelua vastaan on asetettu meluselvityksessä ilmenneet vaatimukset. Parvekkeiden käytettävyyden parantamiseksi ne tulee lasittaa. Desibelisuojatut parvekkeet voi rakentaa rakennusoikeutta ylittäen.

VP = puisto

Asuinkorttelialuetta on laajennettu tarkastelemalla uudelleen myös Hansakadun katualuetta. Tästä huolimatta puiston puut on pyritty säästämään.

EV-1 = suojaviheralue

Katulinjauksen muutos antaa mahdollisuuden muuttaa osa katualueesta koulun välituntikäyttöön. Kaavassa tämä alue on merkitty suojaviheralueeksi. Alueelle istutetaan puita ja pensaita jatkosuunnittelun yhteydessä tehtävän suunnitelman mukaan.

Katualueet

Hansakadun eteläosassa katulinjaus on tarkastettu sellaiseksi, että linja-autoliikenne Kakolanmäelle on mahdollinen.

Mahdollisuus yleiseen kadunvarsipysäköintiin As Oy Konnun viereisen kadun varrella säilyy. Katualueen mitoitus mahdollistaa myös jakeluautojen kääntymisen. Vuonna 2001 vahvistetussa kaavassa puistoksi merkitty alue kyseisen kadun ja Kakolanmäen välillä osoitetaan kaavamuutoksessa katualueeksi. Muutoksen vuoksi myös kaupunginosaraja muuttuu hieman.

5.3 Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. Siinä vaihtoehdossa korttelialueelle voidaan uudelleen rakentaa yksikerroksinen autohuoltorakennus. Tällöin rakentaminen ei peitä näkymiä ympäröivien kerrostalojen ikkunoista, mutta toiminnan aiheuttama liikennemäärä verrattuna asumiseen on suurempi. Kaavan toteuttaminen ei oleellisesti kasvata ympäröivien katujen liikennemääriä.

Asemakaavamuutosluonnos tehostaa maankäyttöä nykytilanteeseen verrattuna. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, joukkoliikenteeseen ja palveluihin eli on kaavataloudellisesti edullista. Kaavamuutoksen tontilla mahdollistamat toiminnot ovat samoja kuin lähialueilla. Liiketilän rakennusoikeus mahdollistaa pienimuotoisen palvelutarjonnan lisäämisen.

Luonnoksen mukainen rakentaminen muodostaa uuden päätteen Ratavahdirinteelle ja peittää jätevedenpuhdistamon piha-alueen Pansiontien suunnasta katsottaessa. Rakentaminen myös rajaa näkymiä erityisesti As Oy Turun Konnun Puutarhakadun varren päätyikkunoista katsottaessa. Uuden rakennuksen etäisyys Konnun Puutarhakadun varrella olevan rakennuksen päädystä on noin 23 metriä. Mainitun Konnun talon toinen pääty on puolestaan 22,5 metrin etäisyydellä Kontuun kuuluvasta Annankadun varressa olevasta rakennuksesta. Uusi rakentaminen ei siis tule erityisen lähelle olemassa olevaa asuinrakentamista vaan jatkaa olemassa olevaa rakeisuutta.

Mahdollisuus käyttää Topeliuksen koulun viereisestä suojaviheraluetta välituntipiha helpottaa koulun nykyistä tilannetta, jossa välituntikäyttöön soveltuva piha-alue on hyvin pieni. Uuden piha-alueen turvallisuudesta on toteutusvaiheessa huolehdittava mm. aluetta liikenteestä rajaavin istutuksin. Hansakadun ja Malminkadun uusi suorakulmainen risteys ei houkuttele läpiajoon vaan hidastaa ajonopeuksia, mikä lisää liikenneturvallisuutta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ennen rakentamisen aloittamista tulee asuinkerrostalojen korttelialueen maaperän tila selvittää ja mahdollisesti pilaantuneeksi todetut maa-alueet puhdistaa.

Uudisrakennusten sijoittelulla kadun varteen pyritään estämään katuliikenteestä aiheutuvan melun ja pölyn kantautuminen piha-alueelle.

Ympäristön aiheuttamat meluhaitat pystytään eliminoimaan ääntä eristävillä seinärakenteilla ja ikkunoilla.

5.6 Nimistö

Kaavamuutosalueen länsireunalla Puutarhakadulta Malminkadulle yltävän kadun nimeksi on kaavamuutoksessa otettu Hansakatu. Alueen itäreunassa olevan päättyvän kadun nimeksi otetaan Hansakuja. Kaavamuutoksen myötä nimistöä poistuvat nimet Vaihdekatu ja Tallimäenkatu.

Hansakadun ja Malminkadun risteyksessä olevan suojaviheralueen nimeksi tulee Hansapuistikko.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus on asuinkorttelin osalta mahdollista, kun tontin alueella nykyisin sijaitsevat kaapelit ja johdot on siirretty, maaperä on puhdas ja tontti on rakennusoikeudellisesti rakennuskelpoinen.

Koska asemakaavaa muutettaessa korttelialuetta laajennetaan, tulee tehdä uusi riskiarviointi siitä, riittävätkö aiemmin tehdyt puhdistustoimenpiteet. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Myös injektoidusta orsivedestä ja vaikutuksista saasteiden liikkumiseen tulee ottaa selvää. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin maksaa kaavan toteuttaja.

Kaapeleiden, putkien, johtojen ja palovesiaseman siirron maksaa kaavan toteuttajataho. Suunnitelmat Turun Vesiliikelaitoksen verkostojen siirroista tulee hyväksyttävä Vesiliikelaitoksella ennen rakennustöiden aloittamista.

Turussa 18. päivänä elokuuta 2011
Selostusta muutettu 11.11.2011 (lausuntojen jälkeen)

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti Seppo Kurtti

Kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo