

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	482	29.11.2011	6	
Kaupunginhallitus	98	20.02.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	29	27.02.2012	7	

2822-2007 (641, 613, 627)

Asemakaavanmuutosehdotus ja tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus; (VIII) 8 kaupungin-osa Mathilda Wreden puisto (osa), (IX) 9 kaupunginosa kortteli 12, Tallimäenpuisto (osa), Hansakatu, Malminkatu (osa) "Hansakatu" (Yj)

Tiivistelmä:

Puutarhakatuun ja Hansakatuun rajautuva, kaupungin omistuksessa oleva kortteli muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta osoitetaan kahteen erilliseen V- ja VI-kerroksiseen rakennukseen yhteensä 5260 k-m². Puutarhakadun varressa olevan rakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa liikehuoneistoja. Kokonaisrakennusoikeus on 5345 k-m², johon ei ole laskettu maan alla olevaa pysäköintikerrosta. Lisäksi selkiytetään katunimistöä.

Ympkaalk § 482

Asemakaavatoimisto/Anna-Leena Jokitalo 11.11.2011:

Asemakaavatoimisto on laatinut 18.8.2011 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen Puutarhakadun ja Malminkadun välillä olevalle, otsikossa määritellylle alueelle.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille Nurmi-Yhtiöt Oy:lle vuonna 2007 myönnetyn suunnitteluvaramuksen perusteella. Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa. Osallisille tiedotettiin asemakaavamuutoksen vireille tulosta postittamalla ilmoitus kaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen toukokuussa 2010. Vireille tulosta tiedotettiin myös kaavoituskatsauksissa 2010 ja 2011.

Suunnitteluvaramuksen haltija konsultteineen on valmistellut asemakaavamuutosta yhteistyössä asemakaavatoimiston kanssa. Luonnosvaiheessa on teetetty meluselvitys. Alueen kaavoituksesta järjestettiin yleisötilaisuus 18.1.2011.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi kaavamuutosluonnoksen kokouksessaan 14.6.2011. Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta pyydettiin 6.9.–12.10.2011. Saadut lausunnot ja asemakaavatoimiston vastineet niihin löytyvät kaavaselostuksen sivulta 14 kohdasta 4.2.3 Kaavaluonnos ja ehdotuksesta saadut lausunnot. Lausuntojen perusteella ei ole tehty muutoksia kaavamuutosehdotukseen.

Asemakaavamuutosehdotus

Puutarhakatuun ja Hansakatuun rajautuvan korttelin 12 autohuoltorakennusten korttelialue muutetaan asemakaavamuutoksella asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Liittämällä korttelialueeseen osia ympäröivistä kaduista saadaan laajennettua rakentamiselle osoitettavaa aluetta, mikä tarjoaa paremmat mahdollisuudet asuinkokonaisuuden suunnittelulle.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	482	29.11.2011	6	
Kaupunginhallitus	98	20.02.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	29	27.02.2012	7	

Asemakaavamuutoksessa korttelialueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta kahteen erilliseen rakennukseen yhteensä 5260 kerrosalaneliometriä. 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. Alueelle sijoittuisi arviolta 100 asukasta.

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

Hansakadun ja Malminkadun kulmaan Juhana Herttuan lukion edustalle kaavoitetaan suojaviheralue, jota koulu voi jatkossa vuokrata nykyisen, pienen välituntipihaansa täydennykseksi. Katulinjauksen muutoksilla mahdollistetaan linja-autoliikenne Puutarhakadulta Kakolan alueelle. Hansakadun ja Malminkadun uusi suorakulmainen risteys ei houkuttele läpiajooon vaan hidastaa ajonopeuksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä saadaan selkiytettyä katunimistöä, joka voimassa olevista eri-ikäisistä kaavoista ja jätevedenpuhdistamoa varten tehdyistä uusista katujärjestelyistä johtuen on ollut epälooginen.

Lautakunnan kokouksen sihteerillä on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, meluselvitys, sitoumus kaavoitus- ja tonttijakokulujen maksamiseen, kaavoituksen eri vaiheissa annetut kirjalliset mielipiteet ja lausunnot.

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen:

Ehdotus Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 18.8.2011 päivätty (IX) 9 kaupunginosan korttelille 12 sekä liittyville 8 ja 9 kaupunginosan puisto- ja katualueille laadittu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään ja esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaako/tonttijaonmuutos IX-12.-10.

Samalla ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:n ja 82 §:n perusteella periä suunnitteluvaramuksen haltijalta Nurmi-Yhtiöt Oy:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelystä sekä tonttijaon laatimisesta aiheutuneina kustannuksina:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta	482	29.11.2011	6	
Kaupunginhallitus	98	20.02.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	29	27.02.2012	7	

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 8 000 €
 - kuulutuskuluja 500 €
 - tonttijaon laatimiskuluja 650 €

Yhteensä 9 150 €

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on päätöksen hyväksynyt.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian esitteli kaavoitustoimenjohtaja Markku Toivonen.

Kh § 98

Vs. kaupunginsihteerä Satu Lehto:

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut nähtävillä 2.1.-31.1.2012. Ehdotukseen ei jätetty muistutuksia.

Liite 1 Selostus "Hansakatu"

Liite 2 Kartta "Hansakatu"

Liite 3 Tilastolomake "Hansakatu"

(Liitteet arkistoidaan kaupunginvaltuuston päätöksen yhteyteen.)

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä asemakaavatoimiston laatiman 18.8.2011 päivätyä (IX) 9 kaupunginosan korttelille 12 sekä liittyville 8 ja 9 kaupunginosan puisto- ja katualueille laaditun asemakaavanmuutosehdotuksen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaon/tonttijaonmuutos IX-12.-10.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian esitteli vs. apulaiskaupunginjohtaja Jouko K. Lehmusto.