

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

12826-2011 (613)

Asemakaavanmuutosehdotus; (VI) 6 kaupunginosa, Kauppatori-niminen yleinen alue, Eerikinkadun, Aurakadun, Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun osat sekä (VII) 7 kaupunginosa, Eerikinkadun ja Yliopistonkadun osat "Kauppatori" (11/2011) (Yj)

Tiivistelmä:

**Kauppatorin asemakaavanmuutos sisältää Yliopistonkadun kävelykatualueen jatkamisen torin kohdalle. Torin kolmelle sivulle saa rakentaa kioskirakennukset, joihin sijoitetaan myös pysäköintilaitoksen ilmastointirakenteet ja porrashuoneet. Torin vanha kivipinnoite pääosin säilytetään ottaen huomioon esteettömyyden vaatimukset. Maanalainen pysäköintilaitos on sijoitettu 1 - 2 kerrokseen torin alle ja vähintään 80 % paikoista varataan yleiseen pysäköintiin. Pysäköinnin ensisijainen sisäänajo-ramppi on Yliopistonkadulla, mutta pysäköintilasta voidaan rakentaa yhteyksiä to-
ria ympäröivien rakennusten kellareihin.**

Kh § 294

Vs. kaupunginsihteerin Satu Lehto 31.5.2012:

Kaupungin kirjaamoon on 30.5.2012 toimitettu ja 31.5.2012 täydennetty, kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Seppo Lehtiselle osoitettu 23 valtuutetun esitys, joka kuuluu seuraavasti:

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että asemakaavatoimiston valmisteluma sekä ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 8.5.2012 § 198 hyväksymä Kauppatorin asemakaavanmuutosehdotus tuodaan ympäristö- ja kaavoituslautakunnan hyväksymässä muodossa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi kiireellisenä kuntalain 54 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Samassa yhteydessä valtuuston käsiteltäväksi on tuotava tähän liittyvä kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 23.5.2012 § 240 hyväksymä Kauppatorin maanalaisen pysäköintilaitoksen esisopimus, jota koskevaan päätökseen kaupunginhallitus käytti oikeuttaan 28.5.2012 kokouksessaan.

Kauppatorin asemakaavanmuutoksella on strateginen merkitys keskustan kehittämistä ajatellen, joten se tulee käsitellä kaupungin ylimmässä päättävässä elimessä. Kaupunginhallitus on tehnyt asiassa linjauksia jo aikaisemminkin ja koska asia on niin merkittävä, se on tässä vaiheessa syytä saattaa kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Vaikka kaupunginhallitus ohjaakin kaavoitusta, viime kädessä kaavoituksesta päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunginvaltuutettujen esitys on esityslista-asian: Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi otettu Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan pöytäkirja 23.5.2012 § 240 "Kauppatorin maanalaisen pysäköintilaitoksen esisopimus" oheismateriaalina.

Kaupunginhallitus laittoi Kauppatorin asemakaavanmuutoksen vireille 5.12.2011 ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen. Tämän jälkeen asemakaavanmuutos on valmisteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla ilman luonnosvaihetta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

Kaavamääräysten täsmentämiseksi ja maanalaisen pysäköintilaitoksen laajuuden tarkentamiseksi on tehty kattavat 2D- ja 3D-pohjavesimallinnukset sekä geotekniset selvitykset kuten Korkein hallinto-oikeus vuoden 2009 Kauppatorin asemakaavanmuutosta koskevia valituksia käsitellessään edellytti. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä nimenomaisesti todettiin, että ongelmallisia kohtia selvitysten riittävyden suhteen olivat 1) pysäköintilaitoksen rakentaminen kaksikerroksisena Yliopistonkadun läheisyydessä sijaitsevan torinosan alle, 2) maanalaisen tilan rakentaminen Yliopistonkadun alle ja 3) Yliopistonkadulta pysäköintilaitokseen johtavan ajoluiskan rakentaminen.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa pysäköintilaitos on laadittujen selvitysten perusteella rajattu tarkemmin ja sitä on supistettu aiemman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti. Lisäksi sisäänajoluiskan kohdalta on tehty tarkempi rakennesuunnitelmatasoinen leikkaus, jonka perusteella on voitu todeta, että luiskan rakentaminen on mahdollista ilman pohjavesivaikutuksia kaavassa määritellyin reunaehdoin. Kiviarkin varaan rakennetun Ortodoksisen kirkon osalta selvitykset osoittivat, että kirkon perustuksia on vahvistettava riippumatta siitä, rakennetaanko Kauppatorin alle kaavassa esitetty maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen toteuttamisella ei ole osoitettu olevan merkittäviä vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin Ortodoksisen kirkon alueella.

Liikenteellisten selvitysten osalta Turun hallinto-oikeus edellytti keskustan liikennejärjestelyjen selvittämistä laajempina kokonaisuutena. Kaava-aineistoon kuuluvassa Kauppatorin asemakaavan liikenteelliset vaikutukset 2012 –raportissa on esitetty osayleiskaavatasoisesti keskustan liikenneselvitys niiltä osin, kuin se liittyy Kauppatorin asemakaavan lähtökohtiin ja vaikutuksiin. Lisäksi on selvitetty vaihtoehtoja keskustan pysäköinnin kehittämiseksi ja vertailtu uusien mahdollisten pysäköintilaitosten etuja ja vaikutuksia. Raportin viimeisessä luvussa on käsitelty Kauppatorin asemakaavan liikenteellisiä vaikutuksia. Liikenneselvitykset ja vaikutusarvioinnit on tehty hallinto-oikeuden päätöksessä edellytetyllä tavalla keskustan osayleiskaavallista selvitystä vastaavalla laajuudella.

Kaavan toteuttamiseen liittyviä rakentamisaikaisia välillisiä ja välittömiä vaikutuksia on selvitetty riittävällä tarkkuudella asemakaavan toteutettavuuden varmistamiseksi. Joukkoliikenteelle aiheutuvien välillisten lipputulovaikutusten arviointi ei ole Tampereen teknillisen yliopiston liikenteen tutkimuskeskuksen asiantuntijanäkemyksen mukaan tutkimukselliseen tietoon perustuen mahdollista

Tehdyt selvitykset ovat Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaisesti riittävät ja niiden pohjalta on voitu todeta, ettei kaavalla ole merkittäviä välittömiä tai välillisiä vaikutuksia maaperään, pohjaveteen, liikenteeseen tai rakennettuun ympäristöön. Myös asemakaavan valmistelu on ollut maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta koskevien 8 luvun säännösten mukainen. Kaavanmuutosehdotus täyttää myös Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset.

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 31.5.2012

Kaavaselostuksen ja laadittujen selvitysten perusteella Kauppatorin asemakaavanmuutosehdotus on lainmukainen. Se myös edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita vahvistaessaan keskusta-alueen kehittämistä ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä vastapainona aluera-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

kenteen hajautumiselle. Tarjoamalla pysäköintimahdollisuuksia myös henkilöautoilla keskustaan tuleville varmistetaan, että palvelut ja työpaikat säilyvät keskustassa, jossa ne ovat parhaiten myös kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä liikkuvien saavutettavissa. Tämä kaikki vahvistaa Turun keskustan viihtyisyyttä, kaupallista vetovoimaa ja kilpailukykyä.

Asemakaava mahdollistaa torin ilmeen kohentamiseen tähtäävän yleissuunnitelman mukaiset muutokset, torirakennusten rakentamisen, torikauppiaiden toimintaedellytysten parantamisen, torinalaisen pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvät yhteydet kaupallisine tiloineen naapurikortteleihin.

Siirtämällä pysäköinti maan alle voidaan kaava-alueen ulkopuolella parantaa kevyen liikenteen edellytyksiä, vähentää kadunvarsipysäköintiä ja luoda siten viihtyisää kävelypainotteista kaupunkiympäristöä. Myös nämä toimenpiteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisia.

Kauppatorin vaiheittaisella rakentamisella voidaan torikauppaa harjoittaa keskeytyksettä koko rakentamisen ajan. Rakentaminen on mahdollista vaiheistaa myös siten, että joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat koko rakennusajan Kauppatorilla ja sen välittömässä läheisyydessä. Rakentamisajankohdan jossain vaiheessa pysäkkejä tullaan siirtämään väliaikaisesti toisille paikoille, mutta niitä joudutaan siirtämään myös siinä tapauksessa, että Kauppatorilla toteutetaan vain yleissuunnitelman mukaiset pintarakenteet ja katualueet.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 23.5.2012 hyväksymässä esisopimuksessa on määritelty kaupungin ja maanalaisen pysäköintilaitoksen mahdollisen toteuttajan väliset vastuurajapinnat, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja hankkeeseen ryhtyjä saa vuokrasopimukseen perustuen toteutettavakseen asemakaavan mahdollistaman pysäköintilaitoksen rakentamisen..

Edellä esitetyn perusteella olen tehnyt 11.5.2012 kaupunginhallitukselle ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuksen mukaisesti Kauppatorin asemakaavan muutosesityksen edelleen kaupunginvaltuustolle esitettäväksi seuraavasti: ” Kaupunginvaltuusto päättää, että 21.2.2012 päivätty ja 20.4.2012 muutettu (VI) 6 kaupunginosan, Kauppatori-nimiselle yleiselle alueelle sekä Eerikinkadun, Aurakadun, Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun osille laadittu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään.”

Kaupunginhallitus päätti 28.5.2012 palauttaa edellä mainitun Kauppatorin asemakaavan muutosehdotuksen uuteen valmisteluun siten, että Kauppatorin ja sitä ympäröivien katujen alle ei sijoiteta maanalaista pysäköintilaitosta. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti selvitettävän ns. Louhen laajennusta ja siihen liitettäviä kulkuyhteyksiä Kauppatoria ympäröiviin kortteleihin sekä uusia sisäänajoja idän ja lännen suunnasta.

Yhteensä 23 valtuutetun kaupunginvaltuuston puheenjohtajalle tekemän esityksen vuoksi asia tulee saattaa kiireellisenä kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Tällöin valtuusto, jolle asemakaavan hyväksyminen maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti kuuluu, voi käyttää sille kuuluvaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa päättäessään strategisesti merkittävästä kaupungin keskustan kehittämiseen liittyvästä asemakaavasta.

Kaupunginhallituksen 28.5.2012 päätöksen sisällöllisten työnjohdollisten valmisteluohjeiden perusteella esittelijän harkintavalta käsiteltävässä asiassa on

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

rajoittunut esittelytekstin perusteluista huolimatta päätösehdotuksen osalta siten, että kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle esitetään kaupunginhallituksen 28.5.2012 § 272 valmistelupäätöksen muotoilua.

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta
Liite 4	Kauppatorin asemakaavan liikenteelliset vaikutukset, Turun kaupunki, suunnittelutoimisto 21.2.2012
Liite 5	Torin alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin geotekniikasta, Ramboll 20.2.2012 täyd. 3.4.2012
Liite 6	Torin alle suunniteltavan syvän maanalaisen pysäköinnin geotekniikasta / Ramboll 16.1.2012
Liite 7	Pohjavesimallinnus, Pöyry Finland Oy 24.4.2012
Liite 8	Selvitys Turun toriparkin ilmanlaatuvaikutuksista, Ilmatieteen laitos 21.6.2007
Liite 9	Ilmastointikonehuoneiden sijoitus, Insinööritoimisto Juhani Lehtonen Oy 12.9.2007
Liite 10	Yliopistonkadun ajoluiska, Ramboll 15.2.2012
Liite 11	Tarkastelu toriseudun vesihuollosta, Ramboll 26.1.2012
Liite 12	Alustava rakentamisaikataulu, Kiinteistöliikelaitos 10.4.2012
Liite 13	Turun Kauppatorin uudistamisen investointikustannukset, päivitetty 21.2.2012, Rapal Oy
Liite 14	Kiinteistönomistajien kirjeet, 2 kpl 17.2.2012
Liite 15	Arvio Turun Kauppatorin asemakaavan kaupallisista vaikutuksista, Turun Seudun Kehittämiskeskus 14.2.2012
Liite 16	Kooste muistutuksista ja vastineet
Liite 17	Ote kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 28.5.2012 § 272
Oheismateriaali 1	Yliopistonkatu 7:n asukkaiden (2 kpl) muistutus 23.3.2012
Oheismateriaali 2	Eerikinkatu 9:n asukkaan muistutus 22.3.2012
Oheismateriaali 3	Agricolankadun asukkaan muistutus 27.3.2012

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

Oheismateriaali 4	Mäkikadun asukkaiden (2 kpl) muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 5	Asunto Oy Pyramidin muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 6	Kiint. Yliopistonkatu 17/Kauppiaskatu 8 omistajien muistutus 18.3.2012
Oheismateriaali 7	Elli Toikan ym. muistutus 27.3.2012
Oheismateriaali 8	Mikko Laaksosen muistutus 25.3.2012
Oheismateriaali 9	Meidän Turku – Vårt Åbo ry:n muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 10	Turun vihreät nuoret ja opiskelijat ry:n muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 11	Lemminkäinen Infra Oy:n muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 12	Turun Ortodoksisen kirkon vastine 25.4.2012
Oheismateriaali 13	Varsinais-Suomen Liiton lausunto 23.4.2012
Oheismateriaali 14	Yhdistysten lausunnot
Oheismateriaali 15	Kaupunginhallinto hallintokuntien lausunnot
Oheismateriaali 16	Varsinais-Suomen ELY -keskuksen lausunto
Oheismateriaali 17	Vanhus- ja vammaisneuvoston lausunnot
Oheismateriaali 18	Turun Toriparkki Oy:n lausunto
Oheismateriaali 19	Turun Ortodoksisen seurakunnan lausunto
Oheismateriaali 20	Kauppatorin esisopimus

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa asemakaavan "Kauppatori" uuteen valmisteluun seuraavalla evästyksellä:

Valmistellaan uusi asemakaavaehdotus siten, että Kauppatorin ja sitä ympäröivien katujen alle ei sijoiteta maanalaista pysäköintilaitosta.

Lisäksi selvitetään mahdollisuudet toteuttaa lisää pysäköintitilaa Yliopistonkadun luoteispuoliselle kallioalueelle (ns. Louhen laajennus) siten, että pysäköintilaitoksesta toteutetaan sujuvat kulkuyhteydet Kauppatoria ympäröiviin kortteleihin ja kalliopysäköinnille tutkitaan uusia sisäänajoja idän ja lännen suunnasta.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 8-5.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Lundahn, Elo, Rinne, Artesola, Hihnala, von Frenckell-Ramberg, Laaksonen ja Sarlund.

Mannin Lepän kannattamana tekemän vastaehdotuksen puolesta äänestivät Raaska, Keskinen ja Palonheimo.

Mannin vastaehdotus oli seuraava:

Kaupunginvaltuusto päättää, että 21.2.2012 päivätty ja 20.4.2012 muutettu (VI) 6 kaupunginosan, Kauppatori-nimiselle yleiselle alueelle sekä Eerikinkadun, Aurakadun, Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun osille laadittu asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään.

Arve, Eklund ja Lehmusto ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtajana toimi II varapuheenjohtaja Sarlund.

Kv § 110

Liite 1	Selostus
Liite 2	Tilastolomake
Liite 3	Kartta
Liite 4	Kauppatorin asemakaavan liikenteelliset vaikutukset, Turun kaupunki, suunnittelutoimisto 21.2.2012
Liite 5	Torin alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin geotekniikasta, Ramboll 20.2.2012 täyd. 3.4.2012
Liite 6	Torin alle suunniteltavan syvän maanalaisen pysäköinnin geotekniikasta / Ramboll 16.1.2012
Liite 7	Pohjavesimallinnus, Pöyry Finland Oy 24.4.2012
Liite 8	Selvitys Turun toriparkin ilmanlaatuvaikutuksista, Ilmatieteen laitos 21.6.2007
Liite 9	Ilmastointikonehuoneiden sijoitus, Insinööritoimisto Juhani Lehtonen Oy 12.9.2007
Liite 10	Yliopistonkadun ajoluiska, Ramboll 15.2.2012
Liite 11	Tarkastelu toriseudun vesihuollosta, Ramboll 26.1.2012
Liite 12	Alustava rakentamisaikataulu, Kiinteistöliikelaitos 10.4.2012
Liite 13	Turun Kauppatorin uudistamisen investointikustannukset, päivitetty 21.2.2012, Rapal Oy

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

Liite 14	Kiinteistönomistajien kirjeet, 2 kpl 17.2.2012
Liite 15	Arvio Turun Kauppatorin asemakaavan kaupallista vaikutuksista, Turun Seudun Kehittämiskeskus 14.2.2012
Liite 16	Kooste muistutuksista ja vastineet
Liite 17	Ote kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 28.5.2012 § 272
Oheismateriaali 1	Yliopistonkatu 7:n asukkaiden (2 kpl) muistutus 23.3.2012
Oheismateriaali 2	Eerikinkatu 9:n asukkaan muistutus 22.3.2012
Oheismateriaali 3	Agricolankadun asukkaan muistutus 27.3.2012
Oheismateriaali 4	Mäkikadun asukkaiden (2 kpl) muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 5	Asunto Oy Pyramidin muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 6	Kiint. Yliopistonkatu 17/Kauppiaskatu 8 omistajien muistutus 18.3.2012
Oheismateriaali 7	Elli Toikan ym. muistutus 27.3.2012
Oheismateriaali 8	Mikko Laaksosen muistutus 25.3.2012
Oheismateriaali 9	Meidän Turku – Vårt Åbo ry:n muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 10	Turun vihreät nuoret ja opiskelijat ry:n muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 11	Lemminkäinen Infra Oy:n muistutus 26.3.2012
Oheismateriaali 12	Turun Ortodoksisen kirkon vastine 25.4.2012
Oheismateriaali 13	Varsinais-Suomen Liiton lausunto 23.4.2012
Oheismateriaali 14	Yhdistysten lausunnot
Oheismateriaali 15	Kaupunginhallinto hallintokuntien lausunnot
Oheismateriaali 16	Varsinais-Suomen ELY -keskuksen lausunto
Oheismateriaali 17	Vanhus- ja vammaisneuvoston lausunnot
Oheismateriaali 18	Turun Toriparkki Oy:n lausunto
Oheismateriaali 19	Turun Ortodoksisen seurakunnan lausunto
Oheismateriaali 20	Kauppatorin esisopimus

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	294	04.06.2012	4	
Kaupunginvaltuusto	110	11.06.2012	4	

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää palauttaa asemakaavan "Kauppatori" uuteen valmisteluun seuraavalla evästyksellä:

Valmistellaan uusi asemakaavaehdotus siten, että Kauppatorin ja sitä ympäröivien katujen alle ei sijoiteta maanalaista pysäköintilaitosta.

Lisäksi selvitetään mahdollisuudet toteuttaa lisää pysäköintitilaa Yliopistonkadun luoteispuoliselle kallioalueelle (ns. Louhen laajennus) siten, että pysäköintilaitoksesta toteutetaan sujuvat kulkuyhteydet Kauppatoria ympäröiviin kortteleihin ja kalliopysäköinnille tutkitaan uusia sisäänajoja idän ja lännen suunnasta.

Päätös Asia pantiin pöydälle.

Asian käsittely kokouksessa

Manni Pälven kannattamana esitti, että asia pannaan pöydälle.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Mannin pöydällepanoehdotus voittanut. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettua koneäänestyksessä 22 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 43 valtuutettua kannatti Mannin pöydällepanoehdotusta, 1 tyhjä, 1 poissa, joten asia jäi pöydälle.

Liite 18

Äänestyslista

Wallin ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta ennen asian käsittelyä.