

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	318	29.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	330	12.11.2013	3	
Kaupunginhallitus	61	03.02.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	22	10.02.2014	7	

7836-1997 (613, 616, 627, 021)

Asemakaavanmuutosehdotus "Eerikinkatu 33" VII kaupunginosa (os. Eerikinkatu 33, Koulukatu 7) (4/2000) (Yt)

Tiivistelmä:

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Koulukadun ja Eerikinkadun kulman kaupunkikuvan säilymisen, vaikka tulipalon vaurioittama Koulukadun puoleinen rakennus joudutaan käytännössä rakentamaan uudestaan. Viereiselle tontille saadaan rakentaa kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo pääty Eerikinkadulle päin. Autopaikat sijoitetaan rinteeseen uppoavaan maanalaiseen tilaan. Kerrosalaa kaavamuuosalueella on yhteensä 7840 k-m². Alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 170 asukasta.

Ksylv § 318

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari
15.10.2013:

VII kaupunginosan korttelin 14 tonteille 2004 ja 5 laadittu asemakaavanmuutosehdotus on päivätty 24.5.2013 ja sitä on 10.10.2013 lausuntojen johdosta muutettu "Eerikinkatu 33" (4/2000).

Nykytilanne

Koulukadun ja Eerikinkadun kulmassa sijaitsevien kahden tontin voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1897 ja 1960.

Suunnittelualueen tonttien rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä ja epäyhtenäistä, korkeudeltaan matalaa. Koulukadun puoleisella tontilla 2004 on kaksi puutaloa sekä muurattu piharakennus. Fritjof Strandell on suunnitellut Koulukadun varren rakennuksen ja Eerikinkadun puoleisen rakennuksen ulkoasun vuonna 1899. Kummankaan talon sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisessä asussaan. Lisäksi Koulukadun puoleisen talon rakenteita on vahingoittanut tulipalo vuonna 2007.

Eerikinkatuun rajautuvan tontin 5 takaosassa on 1920-luvulla Alex Nyströmin suunnittelema makkaratehdas. Rakennukseen on myöhemmin liitetty neljä laajennusosaa.

Korttelin 14 muilla tonteilla on 1960-luvulla rakennettuja 7-8 -kerroksisia elementtikerrostaloja. Naapuritontille 7 on vahvistunut 3.8.2013 asemakaava, jossa matala kadunvarsisiipi on korvattu uudella asuinkerrostalolla. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 9600 k-m².

Kaavaprosessin vaiheet

Vuonna 1997 Arsenal-SSP Oy jätti asemakaavanmuutosanomuksen, jossa esitettiin kahden asuinkerrostalon uudisrakentamista alueelle. Lautakunta teki

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	318	29.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	330	12.11.2013	3	
Kaupunginhallitus	61	03.02.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	22	10.02.2014	7	

vuosina 2000 ja 2002 päätöksiä valmisteltavasta kaavasta; ensin valittiin uudisrakennusvaihtoehto, myöhemmin suojeleva vaihtoehto.

19.10.2000 kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu. Kaava oli lausunto- kierroksella vuonna 2000. Lausuntoja saatiin tuolloin seuraavilta viranomais- tahoilta: Kunnallistekninen osasto, Mittaus- ja tonttiosasto, Pelastustoimen lautakunta, Rakennuslautakunta, Terveyslautakunta, Ympäristönsuojelulauta- kunta, Turun maakuntamuseo.

1.3.2005 ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi vaihtoehdon, jossa puu- rakennukset purettiin ja mahdollistettiin 6500 k-m² uudisrakentaminen.

4.4.2005 kaupunginhallitus taas palautti asian ympäristö- ja kaavoituslauta- kunnalle suojelevan kaavan valmistelua varten.

Vuonna 2005 maanomistajan edustajien kanssa on käyty neuvotteluja, suojel- taville rakennuksille on etsitty sopivaa omistajaa, mutta neuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta. Puutalot ovat huonokuntoisia ja niissä on ollut muun muas- sa vesivahinkoja. Rakennusvalvonta on velvoittanut useaan otteeseen omis- tajaa julkisivujen kunnostamiseen.

Vuonna 2009 kaava-alueen kiinteistöt siirtyivät rakennusliike Skanska Oy:n omistukseen ja 2010 Skanska Oy esitti kaupungille anomuksen 7 200 ker- rosalaneliömetrin rakentamisesta puutalojen tontille.

Vuonna 2009 Puu ja Talo ry teki rakennussuojeluesityksen Koulukadun mai- semakokonaisuudesta, johon lukeutuivat myös alueen puutalot. ELY- keskuksen päätöksessä 5.8.2010 kohdetta ei koettu valtakunnallisesti arvok- kaaksi, vaan annettiin ratkaisuvältä kaavavalmistelulle sekä paikalliselle poliit- tiselle päätöksenteolle.

Nykyinen kiinteistönomistaja on esittänyt kaavoituksen pohjaksi Arkkitehtitoi- misto Sigge Oy:n vuosina 2010–11 laatimia suunnitelmia. Asemakaavanmuu- toksen vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille 26.1.2000 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä useissa kaavoituskatsauksissa vuo- sina 2000–2012.

Kaava oli pilottikohteena valtakunnallisessa Somari-sovitteluhankkeessa vuo- sina 2010–2011.

Kokouksessaan 12.2.2013 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyä 18.12.2012 päivätyn asemakaavaluonnosvaihtoehto S:n laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Vuorovaikutus

24.5.2013 päivätty asemakaavanmuutosehdotus oli lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä 27.5.–25.6.2013. Nähtävilläoloaikana siitä jätettiin yksi muistutus. As Oy Ursininkatu 10:n muistutuksen mukaan mm. asemakaavanmuutosta tu- lisi viedä eteenpäin laajempaa kokonaisuutena, jotta maanomistajien yhden- vertaisuus ei kärsi. Täydennysrakentaminen heikentää asunto-osakeyhtiön kiinteistön piha-alueen ja alempien kerrosten asuntojen valoisuusolosuhteita.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	318	29.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	330	12.11.2013	3	
Kaupunginhallitus	61	03.02.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	22	10.02.2014	7	

Muistutus ei anna aihetta asemakaavanmuutosehdotuksen tarkistukseen. Tarkemmat perustelut on esitetty kaavaselostuksessa.

Lausuntoja nähtävillä olleesta ehdotuksesta jätettiin seitsemän. Lausunnot on referoitu kaavaselostuksessa ja niihin on laadittu vastineet.

Turun museokeskus katsoo, että molemmat kadunvarren puutalot tulee suojella asemakaavamerkinnällä sr-1 ja rakennusalan tulee kattaa kuistit ja erkkerit. Autopaikoitustilan rakennusala tulee siirtää siten, että suojeltaville rakennuksille jää riittävästi niille luonteenomaista piha-aluetta.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan puutalot ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä ja ne tulee säilyttää kaavalla, sr-1 määräyksestä tulee jättää pois kohta "ilman pakottavaa syytä" ja /s kaavamerkintä ei huomioi riittävästi rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja, joista oleellisin on kadun puoleisen julkisivun säilyminen. Julkisivun säilyttämisestä tulee antaa täsmällisemmät määräykset.

Meidän Turku - Vårt Åbo ry:n mielestä Koulukadun suuntaisen rakennuksen kohdalla kaavamääräyksen tulee taata rakennuksen ulkoasun säilyminen nykyisenlaisena. Makkaratehdasrakennuksen häviäminen on menetys.

Kaava ei täytä hyvältä asuinympäristöltä vaadittuja ominaisuuksia uudisrakentamisen osalta ja on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa. Kaava edustaa postimerkkikaavoitusta eikä keskustan asemakaavoittamista tule jatkaa ennen kuin osayleiskaava on laadittu.

Lausuntojen johdosta kaavaan 10.10.2013 tehdyt muutokset

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen lausunnon perusteella kaavamerkintöihin lisätään lause ”*Suojellut rakennukset (/s ja sr-1) voidaan käsitellä paloteknisesti yhtenä rakennuksena*”. Istutettavan alueen osalta lisätään maininta siitä, että Koulukadun puolelta saadaan järjestää pelastusajo.

Turun kaupungin museopalvelujen, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Meidän Turku ry:n lausuntojen johdosta kaavamääräykseen /s lisätään seuraavaa: ”... *julkisivujen jäsentely, aukotus ja koristelu tulee säilyttää kadunpuolella.*” /s ja sr-1 kaavamääräyksiin lisätään myös ”*Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja.*” sekä ”*Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.*” ja sr-1 kaavamääräyksestä poistetaan sanat ”*ilman pakottavaa syytä*”.

Rakennusvalvonnan lausunnon perusteella ylin kattokerros merkitään kaavakarttaan kerroksena ja käytetään vajaan kattokerroksen merkintätapaa VIII(2/3). AL-1 -alueen määräystä täydennetään seuraavasti: ”*sr-1 ja /s -rakennusaloihin liittyen saadaan rakentaa sisäänkäyntikuisteja ja erkkereitä olemassa olevien vastaavien tilalle*”. Museopalvelut oli kiinnittänyt huomiota samaan asiaan.

Kaavaselostukseen on tehty vastaavat muutokset ja lisäksi joitakin tarkennuksia. Hakijan pyynnöstä asunnon keskipinta-alan minimivaatimus on pois-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	318	29.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	330	12.11.2013	3	
Kaupunginhallitus	61	03.02.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	22	10.02.2014	7	

tettu kaavamääräyksistä. Tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi kaavaan on lisätty määräys: *"piha-alueelle saa sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa."*

Lausuntojen perusteella tehtyjen muutosten ja tarkennusten perusteella ei ole tarpeen asettaa asemakaavanmuutosta uudelleen julkisesti nähtäville.

Asemakaavan kuvaus

Eerikinkadun ja Koulukadun kulman vanhat rakennukset säilyvät ja Eerikinkadun varren tontille sijoittuu uusi asuinkerrostalo. Koulukadun puoleinen, tulipalossa pahoin vaurioitunut rakennus joudutaan käytännössä rakentamaan uudestaan, suojeleminen on sen kohdalla vain kadunvarsijulkisivun, rakennuksen mitatakaan ja miljöönsuojelua.

Koulukadun suuntainen uusi 8-kerroksinen kerrostalo sijoittuu suojeltujen rakennusten taakse. Autopaikat sijoitetaan osittain maanalaiseen pysäköintitilaan.

Kaava-alueen tontit on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi, mikä mahdollistaa toiminnallisesti monipuolisen kaupunkiympäristön muodostumisen. Korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti kadun varren puutaloja voi käyttää myös asumiseen, kuitenkin niiden seinien korkea ääneneristävyyksivaatimus johtaa siihen, että niitä on helpompi käyttää työ- ja liiketiloina.

Kerrosalaa kaava-alueella on yhteensä 7840 k-m², josta suojelurakennuksessa 320 k-m². Uudisrakennukseen voi sijoittua noin 75 asuntoa ja 170 asukasta. Keskustan tiivistäminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista; alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa linja-autolinjojen vieressä ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa ilman autoa. Tavoitteena on lisätä keskustan elävyyttä ja asuntojen määrää keskustassa, samalla suojeluarvoja kunnioittaen.

Eerikinkadun puoleisen naapuritalon päätyasuntojen näkymät heikkenevät, haittaa on pyritty lieventämään rajoittamalla uudisrakennuksen em. päädyn kohdalle rakennettavien ikkunoiden rakentamista.

Kaavassa on annettu useita pihan rakentamiseen liittyviä määräyksiä, joilla pyritään takaamaan korkealaatuinen ja viihtyisä piha tiiviisti rakennetulla tontilla. Rinteeseen uppoava pysäköintitilan kansi tulee toteuttaa niin, että sen viherrakentaminen on mahdollista. Koulukadun varren istutusalueella voi säilyä tai sinne voidaan istuttaa uusia puita.

Seuraavat vaiheet

Asemakaavanmuutosehdotus voidaan viedä kaupunginhallituksen ja valtuuston päätettäväksi, kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 52 §, 54 §, 55 §, 57 §, 59 §, 62 §, 63 §, 65 §, 66 § ja 82 §.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	318	29.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	330	12.11.2013	3	
Kaupunginhallitus	61	03.02.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	22	10.02.2014	7	

Maankäyttö- ja rakennusasetus 24 §, 25 §, 27 §, 28 §, 30 §, 31 §, 32 § ja 32a §.

Liite 1 Selostus

Liite 2 Tilastolomake

Liite 3 Kartta

Oheismateriaali 1 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Oheismateriaali 2 As Oy Ursininkatu 10:n muistutus 26.6.2013

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 24.5.2013 päivätty ja 10.10.2013 muutettu asemakaavanmuutosehdotus ”Eerikinkatu 33” esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijalta Skanska Oy:ltä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 6 000 euroa
- kuulutuskuluja 500 euroa

Yhteensä 6 500 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Asia pantiin pöydälle Van Ooikin Koiviston kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari esitteli asiaa kokouksen alussa.

Ksylv § 330

Pöydältä 29.10.2013 § 318.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin. Päätös asiassa tehtiin äänin 10-2.

Päätöksenteko

Päätös asiassa tehtiin kahden äänestyksen jälkeen.

1. äänestys

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Helesvirta, Hellstén, Huttunen, Muurinen, Ruohonen, Röberg, Sundqvist ja Säteri.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	318	29.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	330	12.11.2013	3	
Kaupunginhallitus	61	03.02.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	22	10.02.2014	7	

Koivisto ja Sandelin äänestivät asian palauttamisen puolesta.

Vierimaa oli poissa kokouksesta.

Koiviston palautusehdotus oli seuraava:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää palauttaa VII kaupunginosaan korttelin 14 tonteille 2004 ja 5 laaditun asemakaavanmuutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten että niin Alex Nyströmin suunnittelema ”makkaratehdas” kuin Fritjoff Strandellin suunnittelemaat kadunvarsien puurakennukset suojellaan ja entisöidään.

2. äänestys

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Helesvirta, Hellstén, Huttunen, Muurinen, Ruohonen, Röberg, Sundqvist ja Säteri.

Koivisto ja Sandelin äänestivät Koiviston muutosehdotuksen puolesta.

Vierimaa oli poissa kokouksesta.

Koiviston muutosehdotus oli seuraava:

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää, että Fritjoff Strandellin suunnittelemaat Eerikinkadun ja Koulukadun kulmassa olevat rakennukset suojellaan ja entisöidään.

Kh § 61

Liite 1	Selostus "Eerikinkatu "
Liite 2	Kartta "Eerikinkatu"
Liite 3	Tilastolomake "Eerikinkatu"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 24.5.2013 päivätyn ja 10.10.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Eerikinkatu 33".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian esitteli apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen.

Kv § 22

Liite 1	Selostus "Eerikinkatu"
---------	------------------------

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	318	29.10.2013	5	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	330	12.11.2013	3	
Kaupunginhallitus	61	03.02.2014	3	
Kaupunginvaltuusto	22	10.02.2014	7	

Liite 2 Kartta "Eerikinkatu"

Liite 3 Tilastolomake "Eerikinkatu"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 24.5.2013 päivätyn ja 10.10.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Eerikinkatu 33".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Asunto Oy Koulukatu 7
 tied Asunto Oy Ursininkatu 10 c/o Isännöinti- ja tilipalvelu Tolvanen Oy
 tied Maanmittauslaitos
 tied Meidän Turku-Vårt Åbo ry
 tied Turun kaupunkiseura Toispual Jokke
 tied Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry
 tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
 tied Varsinais-Suomen liitto
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tpv Kiinteistöliikelaitos
 tied Rakennuslautakunta
 tied Vesiliikelaitoksen johtokunta
 tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
 tpv Koskentaka Liisa
 kuul Vesterholm Teija