

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	280	15.10.2013	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	302	22.10.2013	6	
Kaupunginhallitus	102	03.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	31	10.03.2014	6	

8653-2010 (613, 627, 021)

Asemakaavanmuutosehdotus sekä tonttijako/tonttijaonmuutosehdotus "Välikatu", VII kaupunginosa (os. Puistokatu) (26/2010) (Yt)

Tiivistelmä:

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Uusi asemakaava mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Ruusukorttelinpolun varteen sekä uuden toimistorakennuksen rakentamisen Puistokadun varteen. Muutosalueella sijaitsevat vanhat puutalot sekä pääpaloasema suojellaan.

Ksylv § 280

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström
2.10.2013:

VII kaupunginosan korttelin 34 tonteille 5 ja 6, Puistokadun (osa), Koulukadun (osa) sekä Ruusukorttelinpolun katualueille on laadittu 1.3.2013 päivätty ja 10.9.2013 lausuntojen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Välikatu" (26/2010).

Asemakaavan kuvaus

Tontti 5

Asemakaavan muutoksella laajennetaan tonttialuetta Puistokadun suuntaan. Muutoksella mahdollistetaan Hätäkeskuksen hälytyssalin laajentamista ja uuden toimistorakennuksen rakentamista Puistokadun varteen. Uudisrakennukselle muodostetaan oma tontti asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Uudella rakennuksella halutaan tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta jatkamalla kaupunkikerrostalojen vyöhykettä Puistokadun puoleisessa katulinjassa. Tontilla sijaitseva pääpaloasema suojellaan.

Tontti 6

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pääosin tyhjillään olevan tontin pohjoisosan täydennysrakentaminen. Tontin pohjoisosan täydennysrakentamisella kaupunkitila eheytyy ja korttelista tulee yhtenäisempi. Tontilla sijaitsevat vanhat puutalot säilytetään. Tonttia laajennetaan Puistokadun suuntaan niin, että osittain katualueella oleva puutalo on jatkossa kokonaan tontilla.

Tontti 6:n omistaja Kiinteistö Oy Burger-Talot on konsulttityönä laatinut tontinkäyttösuunnitelman, jonka pohjalta asemakaavanmuutosehdotus on laadittu. Uudisrakennus noudattaa Ruusukorttelin mittakaavaa. L-mallinen rakennusmassa on viisikerroksinen, alakerran julkisivussa on osittain sisäänvedetty arkadikäytävä. Autopaikat on sijoitettu maan alle.

Kaavaprosessin vaiheet

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	280	15.10.2013	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	302	22.10.2013	6	
Kaupunginhallitus	102	03.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	31	10.03.2014	6	

Asemakaavanmuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Vireilletuloilmoitus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty 4.10.2010 ympäristön asukkaille ja muille osallisille.

Asemakaavatoimisto on 1.4.2011 laatinut 3 eri vaihtoehtoa asemakaavanmuutoksen pohjaksi ja esitti ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle, että asemakaavaehdotusta valmistellaan vaihtoehto 1:n pohjalta. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti kokouksessaan 31.5.2011 palauttaa luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi (YKL § 266). Laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi lautakunta toivoi luonnosta, joka säilyttäisi tontilla 6 olevat puutalot ja mahdollistaisi tontin tehokasta käyttöä uudisrakentamiselle.

Asemakaavatoimisto laati ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisesti neljännen vaihtoehdon, VE 4, päiväys 12.1.2012. Turun ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 28.2.2012 hyväksynyt 12.1.2012 päivätyn luonnoksen VE 4 (§ 71) ehdotuksen valmistelun pohjaksi.

Asemakaavatoimisto on pyytänyt ennakkolausuntoja/kannanottoja Museokeskukselta, suunnittelutoimistolta (liikenne), Kiinteistöliikelaitokselta, Kiint. Oy Burger-Taloilta sekä Hätäkeskukselta.

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset

1.3.2013 päivätystä ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Kiinteistöliikelaitokselta, Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta, kaupunkisuunnittelun suunnittelu- ja ympäristösuojelulta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Seudun Kaukolämpö Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta (riskienhallinnan palvelualue), Museokeskukselta ja Hätäkeskukselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 10.9.2013.

Rakennusvalvonnan lausunnon mukaisesti dB- ja ik-merkinnät sekä maa-merkinneen rajausta on tarkennettu ja pieniä muutoksia on tehty Y-2 alueen kaavamääräyksiin.

Kaupunkisuunnittelun suunnittelu- ja ympäristösuojelun ehdotuksesta pieniä tarkennuksia on tehty suojeltujen rakennusten kaavamääräyksiin (ääneneristys).

Suojelumääräykset on muotoiltu uudelleen Museokeskuksen esityksen mukaisesti.

Pelastuslaitoksen esityksen mukaisesti hälytysajoneuvojen asettamat vaatimukset on lisätty kaavamääräyksiin.

Asemakaavanmuutosta ”Välikatu” koskevat ennakkolausunnot, lausunnot ja kaupunkisuunnittelun kaavoituksen vastineet niihin on esitetty yksityiskohtaisesti asemakaavaselostuksessa.

Seuraava vaihe

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	280	15.10.2013	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	302	22.10.2013	6	
Kaupunginhallitus	102	03.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	31	10.03.2014	6	

Asemakaavanmuutosehdotus on seuraavaksi tarkoitus laittaa julkisesti nähtäville.

Sovelletut lainkohdat:

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

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

Liite 1 Selostus

Liite 2 Tilastolomake

Liite 3 Kartta

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 1.3.2013 päivätty ja 10.9.2013 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Välikatu" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos VII-34.-11-13.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sundqvistin Sandelinin kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Lisäksi päätettiin pitää katselmus kaava-alueella ennen seuraavaa kokousta.

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström esitteli asiaa kokouksen alussa.

Ksylv § 302

Pöydältä 15.10.2013 § 280.

Oheismateriaali 1 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Päätös Ehdotus hyväksyttiin. Päätös asiassa tehtiin äänin 8-5.

Päätöksenteko

Päätös asiassa tehtiin kahden äänestyksen jälkeen.

1. äänestys

Suoritettua nimenhuutoäänestyksessä esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Helesvirta, Muurinen, Mäenpää, Ruohonen, Röberg ja Vierimaa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	280	15.10.2013	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	302	22.10.2013	6	
Kaupunginhallitus	102	03.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	31	10.03.2014	6	

Sundqvistin Sandelinin kannattamana tekemän muutosehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Huttunen, Koivisto ja Säteri.

Sundqvistin muutosehdotus oli seuraava:

Asemakaavanmuutosehdotus hyväksytään siten muutettuna, että AL-1 – kaavamääräyksestä poistetaan seuraavat kaksi lausetta: Kadunpuoleiset julkisivut saavat 1. kerroksen osalta olla sisäänvedettyjä. Ylimmät kerrokset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Poistettavat määräykset korvataan määräyksellä: Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan Ruusukorttelinkujan puoleiseen reunaan.

Perustelu: Kaavahankkeen taustalla oleva Kiinteistö Oy Burger-Talot on esittänyt tontille drive-in -kaistaa. Asemakaavaehdotuksessa tämä on mahdollistettu poistettavaksi ehdotetulla kaavamääräyksellä. Drive-in kaista tulee toteuttaa tontille, joten poistamalla tämän kaavamääräyksen kaava poistaa mahdollisuuden sijoittaa drive-in -kaista tontille.

Drive-in -kaista aiheuttaa ongelmia tonttiliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille. Ruusukorttelinpolku on tärkeä kävely- ja pyöräily-yhteys (mm. alueen pienille koululaisille). Kaupunkikuvan, polun viihtyisyyden, käytettävyyden ja turvallisuuden kannalta ei ole suotuisaa laittaa drive-in kaistaa samaan, kapeaan tilaan. Lisäksi drive-in jonossa seisovien autojen päästöt (harva sammuttaa auton jonossa, vaikka näin tulisi toimia) nousevat suoraan molempien rakennusten asuntoihin. Drive-in kaistan käyttö on myös yleensä aktiivista ilta- ja viikonloppu-aikaan. Autoliikenne sekä -melu drive-in -kaistalla ei luo hyvää asuinympäristöä Ruusukorttelissa jo asuville, tai Kiinteistö Oy Burger-Talojen rakennukseen muuttaville.

2. äänestys

Suoritussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Helesvirta, Muurinen, Mäenpää, Ruohonen, Röberg ja Vierimaa.

Koiviston Huttusen kannattamana tekemän asemakaavanmuutosehdotuksen hylkäysehdoituksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Sandelin, Sundqvist ja Säteri.

Paikalla suoritettiin katselmus ennen kokousta.

Kh § 102

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

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	280	15.10.2013	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	302	22.10.2013	6	
Kaupunginhallitus	102	03.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	31	10.03.2014	6	

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 1.3.2013 päivätyn ja 10.9.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Välikatu". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos (7. kaupunginosa) 7-34 tontit 11-13.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ennen päätöksentekoa äänestettiin asian palauttamisesta. Palautusehdotus hylättiin äänin 9-4.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä käsittelyn jatkamisen puolesta äänestivät Eklund, Pietari, Massinen, Eeva, von Frenckell-Ramberg, Kattelus, Sirén, Manni ja Arve.

Sarlundin Rinteen kannattamana tekemän seuraavansisältöisen palautusehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Laihininen ja Vornanen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian siten muutettavaksi, että AL-1 kaavamääräyksestä poistetaan seuraavat kaksi lausetta: Kadunpuoleiset julkisivut saavat 1. kerroksen osalta olla sisäänvedettyjä. Ylimmät kerrokset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Poistettavat määräykset korvataan määräyksellä: Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan Ruusukorttelinkujan puoleiseen reunaan.

Kv § 31

Liite 1 Selostus "Välikatu"

Liite 2 Kartta "Välikatu"

Liite 3 Tilastolomake "Välikatu"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 1.3.2013 päivätyn ja 10.9.2013 muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Välikatu". Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos (7. kaupunginosa) 7-34 tontit 11-13.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Sarlund Sandelinin kannattaman esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Sarlundin palautusehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	280	15.10.2013	6	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	302	22.10.2013	6	
Kaupunginhallitus	102	03.03.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	31	10.03.2014	6	

Liite 4

Äänestyslista

Suoritettua koneäänestyksessä 43 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 22 valtuutettua kannatti Sarlundin palautusehdotusta, 2 poissa, joten asian käsittely jatkui.

Tämän jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen yksimielisesti.

Jakelu

tied Maanmittauslaitos
 tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
 tied Varsinais-Suomen liitto
 tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
 tpv Kiinteistötoimiala
 tied Rakennuslautakunta
 tied Vesiliikelaitoksen johtokunta
 tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
 kuul Vesterholm Teija