

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	178	03.06.2014	3	
Kaupunginhallitus	358	15.09.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	140	22.09.2014	10	

8292-2013 (613, 627)

Asemakaavanmuutosehdotus "Minerva", (IX) 9 kaupunginosa (os. Linnankatu 59) (15/2013) (Yt)

Tiivistelmä:

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on edistää täydennysrakentamista kaupungin keskusta-alueella mahdollistamalla uudisrakennuksen sijoittuminen Linnankadun varteen As Oy Minervan ja As Oy Ipnoksenrinteen väliin. Kulttuurihistoriallisesti arvokas 1910-luvulla rakennettu As Oy Minerva suojellaan.

Ksylv § 178

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström
19.5.2014:

IX kaupunginosan korttelin 3 tontille 1 on laadittu 20.3.2014 päivätty ja 14.5.2014 lausuntojen johdosta muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Minerva" (15/2013).

Asemakaavan kuvaus

Alueen asemakaavaa muutetaan siten, että se mahdollistaa uuden asuintalon rakentamisen osoitteessa Linnankatu 59 sijaitsevan tontin länsiosalle. Uusi rakennus sijoittuu nyt pysäköintialueena toimivalle tontin osalle. Pysäköinti osoitetaan uudisrakennuksen pohjakerrokseen. Vanha Minerva suojellaan uudessa asemakaavassa.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos perustuu As Oy Minerva Bost Ab:n 1.7.2013 päivättyyn kaavoitusaloitteeseen. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 20.8.2013 (Ksylv § 227).

Kaavanmuutoksen vireilletulosta tiedotettiin 31.8.2013 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille on asemakaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettu kirjeellä. Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot huhtikuussa 2014. Kaavaehdotus oli nähtävänä 14.4. - 13.5.2014. Nähtäville asettamisesta kuulutettiin 12.4.2014. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle kesäkuussa 2014.

Ehdotus viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn kun maanomistajan ja kaupungin välinen maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Valtuuston päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaa-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	178	03.06.2014	3	
Kaupunginhallitus	358	15.09.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	140	22.09.2014	10	

van nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

Lausuntojen perusteella tehdyt muutokset

20.3.2014 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta sekä Museokeskukselta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella ehdotusta on vähäisissä määrin muutettu ja täydennetty 14.5.2014.

Museokeskuksen esityksen mukaan julkisivun ääneneristävyyttä koskeva lause poistettiin suojelumääräyksestä.

ELY-keskus ei antanut varsinaista lausuntoa kaavanmuutoksesta, mutta toteasi kommenttina, että ”kaavoituksessa on hyvä vielä pohtia asemakaavamääräysten riittävyttä rakentamisen sopeuttamiseksi ympäristöön ja tarpeen mukaan vielä täydentää määräyksiä”. Kaavakarttaan lisätään maininta ”Lupahakemuksia käsiteltäessä rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausuntoa rakennusten julkisivuista ja ympäristöön soveltuvuudesta”.

Muutokset asemakaavanmuutosehdotukseen olivat vähäisiä, eikä ole aihetta asettaa ehdotusta uudelleen nähtäville.

Seuraava vaihe

Ehdotus viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn kun maanomistajan ja kaupungin välinen maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

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

Oheismateriaali 1 Mielipiteet

Oheismateriaali 2 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhalli-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	178	03.06.2014	3	
Kaupunginhallitus	358	15.09.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	140	22.09.2014	10	

tukselle, että 20.3.2014 päivätty ja 14.5.2014 lausuntojen perusteella muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Minerva" esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutosaloitteen tekijältä As Oy Minervalta kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 5 000 euroa
- kuulutuskuluja 500 euroa
- Yhteensä 5 500 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 358

Kaupunginsihteeri Satu Lehto ja kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström
11.9.2014:

Asemakaavanmuutosehdotukseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 4.9.2014.

Ehdotuksen nähtävillä olon ja lautakuntakäsittelyn jälkeen, 25.8.2014 Toispual jokke ry on lähettänyt kannanoton Minervan asemakaavamuutoksesta. Hyvän hallinnon mukaista on käsitellä kannanotto vaikka se on tullutkin myöhässä.

Kannanoton mukaan kaupunkirakenteen tiivistäminen Minervan tapauksessa on perusteltua, koska se eheyttää kaupunkikuvaa ja tarjoaa hyviä paikkoja asumiseen. Rakennuksen korkeutta pidetään kuitenkin ongelmallisena, sillä sisäänvedetty, kaksikerroksinen "ullakkokerros" on kannanoton mukaan yhden kerroksen verran liian korkea. Lisäksi julkisivumateriaaliksi olisi luonteva määrätä rappaus.

Rakennuksen korkeutta on kaavan valmistelun yhteydessä selvitetty huolella. Lautakunnan hyväksymässä ehdotuksessa päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennuksen räystäskorkeudet noudattavat vanhan Minervan vastaavia korkeuksia. Tällöin rakennus nousee kerroksen verran korkeammaksi kuin naapurirakennus (Linnankatu 61). Ratkaisua perustelee myös rakennuspaikan jyrkkyys, minkä vuoksi rakennuksen alimpiin kerroksiin jää paljon tiloja, jotka eivät sovellu asuinkäyttöön. Tätä on osittain kompensoitu rakennuksen korkeudella.

Julkisivumateriaalia koskevan kaavamääräyksen mukaan "Julkisivujen pintarakenteessa ei saa olla elementtisaumoja". Rakennusvalvonta on pitänyt määräystä riittävänä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	178	03.06.2014	3	
Kaupunginhallitus	358	15.09.2014	6	
Kaupunginvaltuusto	140	22.09.2014	10	

Liite 2 Tilastolomake "Minerva"

Liite 3 Kartta "Minerva"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.3.2014 päivätyn ja 14.5.2014 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Minerva".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 140

Liite 1 Selostus "Minerva"

Liite 2 Tilastolomake "Minerva"

Liite 3 Kartta "Minerva"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.3.2014 päivätyn ja 14.5.2014 lausuntojen perusteella muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen "Minerva".

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao As. Oy Minerva Bost. Ab
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
tpv Kiinteistötoimiala
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
tpv Koskentaka Liisa
kuul Vesterholm Teija