

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	1
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

12826-2011 (613, 021)

Kauppatorin asemakaavan uudelleen valmisteleminen (Yt)

Sammandrag:

Ryhmä valtuutettuja on esittänyt, että Kauppatorin asemakaavan valmistelun käynnistäminen uudelleen ilman maanalaista pysäköintilaitosta tuodaan kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Kaupunginvaltuustolle esitetään, että kaupunginvaltuuston 18.6.2012 § 118 hyväksymän lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ollessa ajan tasalla kaupunginvaltuuston kokouksessa 22.9.2014 § 146 tehty esitys ei anna aiheutta toimenpiteisiin.

Kh § 390

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 10.10.2014:

Valtuutettujen esitys asian uudelleen käsittelemisestä

Valtuutettu Elina Rantanen ym. jättivät kaupunginvaltuuston kokouksessa 22.9.2014 valtuuston puheenjohtaja Seppo Lehtiselle seuraavan kuntalain 54 §:n mukaisen pyynnön:

”Me allekirjoittaneet esitämme, että Kauppatorin asemakaavan valmistelu uudelleen ilman maanalaista pysäköintilaitosta tuodaan kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi kuntalain 54 §:ssä tarkoitetulla tavalla.”

Vuoden 2009 asemakaavan vaiheet

Kauppatorin asemakaavanmuutos käynnistettiin ensimmäisen kerran samanaikaisesti torin yleissuunnitelmatyön kanssa vuonna 2003 kaupungin omasta aloitteesta. Torin yleissuunnitelman luonnos valmistui 27.1.2005. Suunnitelmassa ei esitetty pysäköintilaitosta torin alle.

Kaupunginvaltuusto edellytti yleissuunnitelman lähetekeskustelussa 11.4.2005 § 103 pysäköinnin ratkaisemista asemakaavassa ennen kuin toripinnan yleissuunnitelma esitetään hyväksyttäväksi. Kauppatorin yleissuunnitelman toteuttaminen ilman asemakaavan maanalaisia osia olisi poistanut myös torikauppaa palvelevan lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin. Lisäksi kaupunginvaltuusto piti kohtuuttomina yleissuunnitelman toteuttamisen kustannuksia ilman pysäköintiratkaisujen tuomaa lisäarvoa.

Kaupunginvaltuuston linjausten perusteella kaupunginhallitus päätti 14.11.2005 § 861, että ympäristö- ja kaavoituslautakunta valmistelee Kauppatorin asemakaavan noudattaen yleissuunnitelman pääperiaatteita siten, että tavoitteena on mahdollistaa maanalaisen noin 700 pysäköintipaikkaa kattavan kahteen kerrokseen toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentaminen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavan luonnoksen 23.1.2007 § 64 ja kaupunginhallitus 26.2.2007 § 166. Kaupunginhallitus edellytti tuolloin, että pysäköintilaitoksen toteuttajatahon tulee sitoutua toteuttamaan pysäköintilaitos kaupungin edellyttämällä tavalla ja vastaamaan kaikista pysäköintilaitoksen aiheuttamista kustannuksista ennen kuin asemakaava-

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	2
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

luonnoksen valmistelua jatketaan. Turun Toriparkki Oy antoi mahdollisena pysäköintilaitoksen toteuttajana kaupungille näitä asioita koskevan sitoumuksen.

Kaupunginhallitus esitti 2.3.2009 § 122 kaupunginvaltuustolle maanalaisen pysäköinnin mahdollistavan Kauppatorin asemakaavan hyväksymistä. Kaupunginhallitus halusi omassa ehdotuksessaan korostaa Kauppatorin asemakaavaa osana laajempaa kaupunkikeskustan kehittämistä ja päätti samassa yhteydessä, että

- kaupunki järjestää kulttuuripääkaupunkivuoteen liittyen kansainvälisen ideakilpailun kaupunkikeskustan kehittämiseksi,
- Vähätorin torisuunnitelma toteutetaan siten, että alueen tulee olla valmiiksi rakennettu vuoden 2011 alkuun mennessä,
- selvitetään Aurajoen ylittävän uuden kevyen liikenteen sillan toteuttamismahdollisuus,
- käynnistetään katusuunnitelman laatiminen Kauppiaskadun päähän sijoittuvan puistomaisen kirjastoaukion toteuttamiseksi,
- käynnistetään Fortuna -korttelia koskevan asemakaavanmuutosehdotuksen laatiminen siten, että korttelista muodostuu matkailun, kulttuurin ja luovan talouden elinkeinotoiminnan kävelykortteli,
- laaditaan keskustan kehittämissuunnitelmaan liittyvien kevyenliikenteen suunnitelmien yksityiskohtainen investointiohjelma toteuttamisaikatauluineen
- päivitetään Kauppatorin yleissuunnitelma Kauppatorin asemakaavanmuutoksen mukaiseksi.

Kauppatorin asemakaavaan liittyvät hankkeet ovat suurelta osin toteutuneet kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 30.3.2009 § 93 Kauppatorin asemakaavan muutoksen, joka mahdollisti kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen sekä ajo-
luiskan rakentamisen Yliopistonkadulta ja Eerikinkadulta.

Turun hallinto-oikeus kumosi 31.3.2010 valitusten johdosta valtuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen. Hallinto-oikeuden perustelujen mukaan pohjavesiolosuhteisiin ja liikenteeseen liittyvien selvitysten perusteella ei voitu riittävällä varmuudella arvioida, mitkä ovat kaavanmuutoksen toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset maaperään, pohjaveteen, liikenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.

Korkein hallinto-oikeus KHO pysytti 24.10.2011 Turun hallinto-oikeuden päätöksen. Tuomioistuini totesi perusteluissaan, että asemakaavan mahdollistama pysäköintilaitoksen rakentaminen on toteutettavissa rakennuslupamenettelyssä esitettävien yksityiskohtaisten suunnitelmien ja selvitysten perusteella orsiveteen liittyvien, rakennusten perustusten säilymistä koskevien ongelmien osalta kokonaisuudessaan sekä salpaveteen liittyvien, rakennusten perustusten säilymistä koskevien ongelmien osalta alueilla, joilla savikerros on paksu. Puutteellisten selvitysten vuoksi KHO:lla ei ollut edellytyksiä arvioida sitä, täytikö Kauppatorin asemakaavan muutos laissa asetetut sisältövaatimukset.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	3
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

Vuoden 2012 asemakaavan vaiheet

Kaupunginhallitus merkitsi 5.12.2011 § 582 tiedoksi Kauppatorin asemakaavanmuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti käynnistää uudelleen asemakaavanmuutoksen. Asemakaavan valmistelussa kiinnitettiin erityistä huomiota niihin selvityksiin, jotka korkein hallinto-oikeus oli todenneet puutteelliseksi.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 8.5.2012 § 198 esittää kaupunginhallitukselle Kauppatorin asemakaavanmuutoksen esittämistä valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitus päätti 28.5.2012 § 272 kuitenkin palauttaa asemakaavan "Kauppatori" uuteen valmisteluun siten, että Kauppatorin ja sitä ympäröivien katujen alle ei sijoiteta maanalaista pysäköintilaitosta. Lisäksi tulee selvittää 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.

Ryhmä valtuutettuja (23) katsoi, että kaupunginhallituksen päätös ei perustunut valtuuston aiempiin päätöksiin eikä edustanut valtuuston enemmistön kantaa ja esitti 30.5.2012 kaupunginvaltuuston puheenjohtajalle, että 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 käsittelyyn tuotiin kiinteistöliikelaitoksen johtokunnan 23.5.2012 § 240 hyväksymä Kauppatorin maanalaisen pysäköintilaitoksen esisopimus, jonka kaupunginhallitus oli ottanut käsiteltäväkseen 28.5.2012 § 271.

Kaupunginvaltuusto päätti 18.6.2012 § 118 hyväksyä Kauppatorin asemakaavan lautakunnan esittämässä muodossa. Valtuuston päätöksestä valitettiin Turun hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi asemakaavasta tehdyt valitukset. Korkein hallinto-oikeus myönsi valitusluvan ainoastaan Meidän Turku ry:lle ainoastaan siltä osin kuin kyse oli kolmen henkilön väitetystä esteellisyydestä. Esteellisyyshälytykset tutkittuaan KHO hylkäsi myös yhdistyksen valituksen. Kauppatorin asemakaavanmuutos on näin ollen lainvoimainen. Se kuulutettiin voimaan tulevaksi hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen 13.4.2013.

Lainvoimaisen asemakaavan tavoitteet, sisältö ja pysäköinninjärjestelyt

Kauppatorin lainvoimainen asemakaava on tärkein yksittäinen osa Turun ydinkeskustan kehittämistä. Yliopistonkadun kävelykatualue on jo aiemmin päätetty ulottaa Kauppatorin kohdalle, minkä vuoksi alueen pysäköintijärjestelyt on välttämätöntä tutkia kokonaisuudessaan uudelleen. Asemakaava mahdollistaa torin ilmeen kohentamiseen tähtäävien muutokset, torirakennusten rakentamisen, torikauppiaiden toimintaedellytysten parantamisen, torinalaisen pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvät yhteydet kaupallisine tiloineen naapurikortteleihin.

Asemakaava vahvistaa Turun keskustan kaupallista vetovoimaa kilpailussa keskustan ulkopuolisten kaupallisten keskittymien kanssa. Se parantaa Kauppatorin rakenteiden ja rakennusten laatua, esteettömyyttä ja ulkonäköä. Lisäksi se on toimiva ratkaisu asiakkaiden ja torikauppiaiden autojen pysäköintiin samalla, kun Yliopistonkatu torin kohdalla muutetaan kävelyalueeksi.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	4
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

Asemakaava mahdollistaa mm. toimenpiteet esteettömästä torista kuitenkin vanhat kivet säilyttäen sekä uudistaa torin huoltorakennukset ja valaistuksen. Torimyyjien sosiaalityö on runsaasti tilaa maan alla. Toripintaan tulee upotettavaksi kauppiaiden tarvitsemat sähkö- ja vesiliitännät. Myös jätehuolto toteutetaan maanalaisena. Toripinta voidaan varustaa lämmityksellä torikaupan talviolosuhteiden parantamiseksi. Kauppatorin vaihteellisella rakentamisella voidaan torikauppaa harjoittaa keskeytyksellä koko rakentamisen ajan.

Jalankulkupainotteisuutta Kauppiaskadulla kehittämällä saadaan torin aurinkoinen reuna hyödynnettyä paremmin. Liikenteestä aiheutuva pöly, ilma- saasteet ja melu tulevat torilla vähenemään. Liikenneympäristön muutoksilla keskustassa luodaan parempia olosuhteita kestäville liikkumismuodoille ja mahdollistetaan sitä kautta henkilöautosuorituksen vähenemiseen. Pysäköinnin keskittäminen on yksi osa tätä toimenpidetäytymistä. Ajoneuvoteknologian kehitys tulee lisäksi jatkossa vähentämään myös melua ja päästöjä.

Kauppatorin lainmukainen asemakaava edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita vahvistaessaan keskusta-alueen kehittämistä ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä vastapainona aluerakenteen hajautumiselle.

Voimassa oleva lainsäädäntö tukee vahvasti torin alle sijoitettavaa pysäköintiratkaisua: maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijaisen sijaintipaikan tulee asettua kaavojen keskusta-alueille. Kun määräys siirtymäajan jälkeen vuoden 2015 huhtikuusta alkaen tulee täysimääräisesti noudatettavaksi, tulevat kaupallisten tilojen sijoittumispaineet entistä vahvemmin kohdistumaan keskustaan. Keskustan liiketilojen lisäämisen luontevimmat kohteet ovat kortteleiden sisäosissa, joista pysäköinti on siirrettävä liikerakentamisen tieltä mahdollisimman lähelle.

Kadunvarsipysäköintiä vähentävät suunnitelmat eivät saa helposti päätöksentekijöiden, kauppiaiden ja asukkaiden hyväksyntää, jos samalla ei pystytä osoittamaan korvaavia paikkoja riittävän lähellä asiointipaikkoja sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta. Selvityksen mukaan ydinkeskustassa suurin vaje pysäköintipaikoissa on juuri Eerikinkadun ja Aurajoen välisissä kortteleissa, joita ei palvele Louhen nykyinen pysäköintilaitos tai sen mahdollinen laajentaminen.

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. Liikenne tulee siirtymään pois torin kahdelta sivulta ja pysäköintilaitokseen tulee ohjautumaan uutta liikennettä. Lopputilanteessa kadunvarsipaikkojen väheneminen kuitenkin vähentää liikennettä keskustassa.

Kauppatori on kaupungin joukkoliikenteen solmukohta ja tavoitteena on parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa. Torialueen rakentaminen vaiheistetaan 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 pintarakenteet ja katualueet. Bussipysäkit säilyvät kaikissa vaiheissa lähellä Kauppatoria ja vaikka rakennustyö tuottaa väliaikaista häiriötä, niin lop-

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	5
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

putilanteessa toimivampi ydinkeskusta lisää joukkoliikenteen käyttöä ja nostaa lipputulot.

Kauppatorin ilmeen uudistaminen sekä siihen liittyvän pysäköintilaitoksen toteuttaminen on tärkein ja kiireellisin toimenpide Turun kaupunkikeskustan elinvoimaisuuden turvaamisessa. Pysäköinnin keskittäminen maanalaisiin laitoihin on Euroopan kaupungeissa yleinen tapa hallita henkilöautoliikennettä keskustassa ja vapauttaa samalla katutilaa muiden liikkumismuotojen käyttöön. Viihtyisä keskusta houkuttelee enemmän myös jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennematkoja.

Kaupunkilaiset ovat tutkimusten mukaan tyytymättömiä Kauppatorin nykytilaan ja kokevat sen ympäristöltään ylivoimaisesti keskustan turvattomimmaksi ja huonoimmaksi paikaksi. Lisäksi Turun keskustan kaupallista tarjontaa koskevan kyselyn mukaan kuluttajat kokevat etenkin pysäköinnin vaikeaksi. On erittäin ongelmallista, mikäli keskustassa toimivat yrittäjät ja yritykset uskovat, ettei niiden kannata enää jatkaa toimintaansa ydinkeskustassa asiakaspysäköinnin vaikeuksien vuoksi. Yritysten ratkaisut vaikuttavat suoraan keskustan elävyyteen ja viihtyisyyteen kaikkien keskustan käyttäjien kannalta.

Keskustan kaupan markkinaosuus on pudonnut lyhyessä ajassa vuoden 2006 yli 30 % osuudesta alle 20 %:iin. Kehitys on huolestuttava ja on nyt laajentunut koskemaan kaupan lisäksi myös muita palveluita. Välittömästi keskustan alueella on jo yli sata tyhjää liikehuoneistoa ja määrä kasvaa jatkuvasti. Kaupan- ja palvelualan työpaikat eivät enää yksin siirry kaupunkirakenteen ulkopuolilla oleviin kauppakeskuksiin vaan häviävät kokonaan. Monipuolinenkin tarjonta keskustan alueella heikkenee nopeasti, mikäli kävijämäärät laskevat tulevaisuudessa nykyisen suuntauksen mukaisesti.

Turun keskustan liikkeiden elin- ja toimintamahdollisuudet kapenevat jatkuvasti, mikä johtaa keskustan kuihtumiseen ja ilmeen yksipuolistumiseen ellei keskustan yritysten anneta parantaa toimintaedellytyksiään. Kauppatorin ympäristön kiinteistönomistajista muodostuva Turun Toriparkki Oy on ilmaissut olevansa aiesopimuksen mukaisesti halukas toteuttamaan kustannuksellaan pysäköintilaitoksen turvatakseen ydinkeskustan kiinteistöissä sijaitsevien yritysten toimintaedellytykset ja palvelualan työpaikat. Keskusta ei toki voi kilpailla yksin pysäköinnin määrällä tai hinnalla, mutta pysäköinnin kehittämistarpeita keskustassa ei voida sivuuttaakaan.

Kansainvälisten esimerkkien lisäksi toripysäköinti on keskeinen toimintatapa kaupunkikeskustojen elävöittämiseksi Suomessa. Ydinkeskustoissa sijaitsevat torien alle toteuttavat pysäköintilaitokset on koettu niin merkityksellisiksi kaupunkien elinvoiman turvaamisessa, että Turkua lukuun ottamatta kaikki muut kaupungit toteuttavat pysäköintilaitoksia julkisina hankkeita suoraan kaupunkien tai niiden omistamien kiinteistöyhtiöiden toimesta.

Tällä hetkellä kaupunkien omistamat torialueisiin kytkeytyvät pysäköintilaitokset ovat käytössä tai rakenteilla Tampereella, Mikkelissä, Vaasassa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Kotkassa, Seinäjoella, Imatralla, Kuopiossa, Espoossa ja Jyväskylässä. Lisäksi toripysäköintiä suunnitellaan Heinolassa, Helsingissä (Hakaniemi), Joensuussa, Kokkolassa, Lahdessa, Lohjalla ja Pietarsaareissa.

Turku on suomalaisista kaupungeista ainoa, jolla maanalaiselle pysäköintilaitokselle on olemassa yksityinen toteuttaja, mikäli kaupunginvaltuusto vain antaa hankkeelle luvan edetä. Turun kaupunki ei investoi pysäköintilaitokseen ja

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	6
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

kustannukset hankkeessa rajoittuvat vain niihin investointeihin, joita torin uudistumisesta kaupungille aiheutuisi ilman maanalaista pysäköintiäkin. Kaupungin vastuulla olevan torin pinnan perustamiskustannukset päinvastoin alenevat noin 1,3 M€, mikäli torikansi voidaan toteuttaa pysäköintilaitoksen yläpohjan päälle.

Nyt esitetty pysäköintilaitoksen rakentamistapa on 1 - 2 kellaria torin alla. Sitä voi hyvin verrata esim. Hansakortteliin, jossa on kauttaaltaan kellari ja paikoitellen kaksi kellaria samassa syvyydessä vastaavalla savimaaperällä. Pysäköintilaitos perustetaan paaluilla kovaan pohjaan. Se ei tule uppoamaan saveen eikä pohjaveden paine tule myöskään työntämään sitä maasta ylös. Rakentaminen voidaan tehdä tavanomaisin menetelmin. Pohjavesi- ja perustamisolosuhteet tunnetaan poikkeuksellisen hyvin ja ne on tutkittu perusteellisin selvityksin. Toria ympäröivät kiinteistöjen omistajat ovat itse mukana hankkeen toteuttamisessa, eivätkä mitkään selvitykset tue savikerroksen hitaasta veden läpäisykyvystä johtuen väitteitä maaperän laajamittaisesta kuivumisesta ja vajoamisen uhasta. Tällä hetkellä kauppatorin Yliopistonkadun puoleisen alueen pohjaveden laskuun onkin tutkimusten mukaan vaikuttanut todennäköisesti eniten juuri Louhen pysäköintiluolaston toteuttaminen paineellisen pohjaveden rajapinnassa olevaan kallioon.

Pysäköintilaitoksen ajoluiskan rakentaminen muuttaa jonkin verran katutilan luonnetta. Siksi sen sijoitukselle on etsitty katuosuus Yliopistonkadulta, jossa muutoksesta on vähiten haittaa toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti. Ajoyh-teyden toteuttaa pysäköintilaitoksen omistaja kustannuksellaan. Kaupunki ei osallistu pysäköintiluiskan kustannuksiin. Sama koskee pysäköintilaitoksen toteuttamisesta johtuvia vesi- ja viemärijohtoja. Ylipäättään vesi- ja viemärijohtojen siirtokustannukset tulevat siirtoa haluavan maksettavaksi. Tämä on myös kirjattu Turun Toriparkki Oy:n kanssa solmittuun aiesopimukseen.

Kaupunginvaltuuston vuonna 2005 esittämä näkemys on edelleen ajankoh-tainen siten, että asemakaavan toteuttaminen ilman maanalaisia osia poistaa myös torikauppaa palvelevan lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin ja toripinnan kustannukset ovat kohtuuttomia yksin kosmeettisten muutosten aikaansaami-seksi ilman pysäköintiratkaisujen tuomaa lisäarvoa.

Mikäli Kauppatorin asemakaava toteutetaan ilman maanalaista pysäköintiä, pysäköintipaikkoja poistuu torin viereltä vähintään 42 kappaletta. Muiden tie-dossa olevien muutostarpeiden vuoksi poistuu ydinkeskustassa vielä 180 paikkaa. Katuympäristön parantamishankkeet voivat nostaa määrän noin 300 paikkaan, missä ei vielä huomioida mahdollisen raitiotien vaatimaa kadunvar-sipysäköinnin vähentämistarvetta. Kauppiaskadun muuttaminen kävelypainot-teiseksi on huomattavan vaikeaa, ellei korvaavia pysäköintipaikkoja voida osoittaa riittävän läheltä. Lisäksi torialueen painuminen jatkuu entiseen ta-paan ilman pysäköintilaitoksen edellyttämää pohjapaalutusta.

Asemakaavan ajanmukaisuudesta

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (maankäyttö- ja rakennus-laki MRL 51 §). Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tar-vittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistami-seksi (MRL 60.1 §). Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu ole-van ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta (MRL 60.2 §).

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	7
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

Edellä mainittu säännös velvoittaa ainoastaan kuntaa, joten kuntalaisella ei ole välittömästi sen perusteella oikeutta saada kaavaa muutetuksi. Kaavan ikä muodostuu ongelmaksi silloin, kun kaava on merkittävältä osaltaan jäänyt toteutumatta, jolloin kaava-alueen maankäyttö saattaa muodostua hajanaiseksi. Useimmiten kuitenkin kaavan uusimistarve johtuu ympäristöalueen maankäytön muutoksista. (Hallberg ym. 2006, s. 301).

Laissa ei ole säädetty, mikä kunnan viranomainen suorittaa arvioinnin. Ympäristötoimialan johtosäännön 2.1 § 2. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan toimivallassa on päättää, että asemakaava on ajanmukainen. Vanhentuneeksi katsottavan asemakaavan osalta päätösvalta on kaupunginhallituksella kaupunkisuunnittelu ja ympäristölautakunnan esityksestä (kaupunginhallituksen johtosääntö 8.1 § 4. kohta, ympäristötoimialan johtosääntö 2.1 § 2. kohta). Kaupunginhallitus voi ratkaista asian, joka kuuluu alemman toimielimen ratkaistavaksi, mikäli asia on osa kokonaisuutta, josta päättäminen kuuluu sen ratkaisovaltaan (kaupunginhallituksen johtosääntö 8.3 §).

Kauppatorin asemakaava on vastikään hyväksytty ja se on valmisteltu huolellisten selvitysten perusteella. Korkein hallinto-oikeus ja Turun hallinto-oikeus ovat olleet yhtä mieltä kaavan lainmukaisuudesta. Näköpiirissä ei ole mitään sellaisia muutoksia, joiden vuoksi tilannetta pitäisi arvioida uudelleen, vaan Kauppatorin asemakaavaa on pidettävä ajantasaisena. Kauppatorin asemakaavan muutoksen valmistelua ei näin ollen ole tarpeen käynnistää uudelleen kaavan vanhentuneisuuden vuoksi.

Asemakaavan toteuttamisesta

Olennaista on huomata, että voimassa oleva asemakaava ei velvoita maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen, vaan ainoastaan mahdollistaa kaavallisesti sen toteuttamisen. Mahdollinen rakentaminen on maanomistajan eli kaupungin päätettävissä. Asemakaavan hyväksymispäätöksessä ei siis ole kyse rakentamispäätöksestä.

Pysäköintilaitokseen kulkemista varten on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Yliopistonkadulle kattamaton sisäänajoluiska ja torin alueelle rakennusalat mm. maanalaisia hissejä varten. Luiskat ja hissit on osoitettava Kauppatorin alueen katusuunnitelmassa, ennen kuin niitä voidaan lähteä toteuttamaan. Katusuunnitelma tuodaan valtuuston päätettäväksi erillisestä valmistelusta vuoden 2015 aikana (hallinto-sääntö 23 § 4 mom. ja kaupunginhallituksen johtosääntö 8 § 4 mom.). Kaupunginvaltuusto pääsee näin ollen ottamaan kantaa maanalaisen pysäköintilaitoksen ensi vaiheessa käsitellessään Kauppatorin katusuunnitelmaa. Myös mahdollinen maanvuokrasopimus tuodaan valtuuston päätettäväksi.

Uuden kaavoitusprosessin käynnistäminen vain sen vuoksi, että maanalaisen pysäköintilaitoksen mahdollisuus poistettaisiin asemakaavasta, on kaupungin kaavoitusresurssien epätarkoituksenmukaista käyttöä erityisesti vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa. Kaavoitusprosessi edellyttää useita lakisäätteisiä kuulemisen vaiheita. Ilman mittavia lisäselvityksiäkin prosessi sitoo kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikön resursseja, jotka ovat pois muista tarpeellisemmista maankäytön hankkeista.

Yhteenveto

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	8
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

Yhteenvedona voimassa olevan Kauppatorin asemakaavan ja sen tavoitteiden osalta voi todeta, että Hallinto-oikeudessa ja edelleen Korkeimmassa hallinto-oikeudessa lainvoimaiseksi todettu asemakaava on ajantasainen sekä kaupunginvaltuuston päätöksen 11.4.2005 § 103, kaupunginvaltuuston päätöksen 30.3.2009 § 93 ja kaupunginvaltuuston päätöksen 18.6.2012 § 118 mukainen.

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että edellä oleva selvitys merkitään tiedoksi ja

että kaupunginvaltuuston 18.6.2012 § 118 hyväksymän lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ollessa ajan tasalla kaupunginvaltuuston kokouksessa 22.9.2014 § 146 tehty esitys ei anna aihetta toimenpiteisiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 8-4, 1 poissa.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Ilola, Pietari, Massinen, Laihin, Kattelus, Sirén, Manni ja Lindholm.

Vornasen Rinteen kannattamana tekemän seuraavansisältöisen ehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Eeva ja Sarlund:

"Kaupunginvaltuusto päättää, että edellä oleva selvitys merkitään tiedoksi ja että Kauppatorin asemakaavan valmistelu käynnistetään uudelleen ilman maanalaista pysäköintiä. Asemakaava tuodaan käsiteltäväksi vuoden 2015 kuluessa. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisesti asettaa Kauppatorin alueelle rakennuskiellon asemakaavan valmistelun ajaksi."

Von Frenckell-Ramberg oli poissa kokouksesta.

Arve ja Eklund ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Arven tilalla asian käsittelyyn osallistui Lindholm ja Eklundin tilalla Ilola.

Puheenjohtajana tämän asian kohdalla toimi Sarlund.

Kv § 153

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää,

että edellä oleva selvitys merkitään tiedoksi ja

että kaupunginvaltuuston 18.6.2012 § 118 hyväksymän lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ollessa ajan tasalla kaupunginvaltuuston kokouksessa 22.9.2014 § 146 tehty esitys ei anna aihetta toimenpiteisiin.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	9
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

Päätös Asia pantiin pöydälle.

Asian käsittely kokouksessa

Kattelus Rosenlöfin kannattamana esitti, että asia pannaan pöydälle.

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtajan totesi, että valtuuston työjärjestyksen 20 §:n mukaan asia, joka esitetään ensimmäisen kerran valtuustolle, pannaan pöydälle seuraavaan kokoukseen, jos vähintään seitsemäntoista valtuutetuista sitä pyytää.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Katteluksen pöydällepanoehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 37 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 29 valtuutettua kannatti Katteluksen pöydällepanoehdotusta, 1 tyhjää, joten asia pantiin pöydälle.

Liite 1

Äänestyslista

Kv § 163

Pöydältä 27.10.2014 § 153

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 18 §:n nojalla puheenjohtaja Lehtinen ilmoitti rajoittavansa tässä asiassa pidettävien puheenvuorojen pituuden enintään 5 minuuttiin. Vastauspuheenvuoroja ei myönnetä.

Wallin ilmoitti olevansa esteellinen ja oli poissa kokouksesta asian käsittelyn ajan klo 16:07-18:43. Wallinin tilalla asian käsittelyyn osallistui Hanski.

Mäenpää Rantasen kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto päättää, että edellä oleva selvitys merkitään tiedoksi ja että Kauppatorin asemakaavan valmistelu käynnistetään uudelleen ilman maanalaista pysäköintiä. Asemakaava tuodaan käsiteltäväksi vuoden 2015 kuluessa. Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisesti asettaa Kauppatorin alueelle rakennuskiellon asemakaavan valmistelun ajaksi."

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Mäenpään muutosehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Åbo stad	§	Sammanträdet datum	Ärende nr	10
Kaupunginhallitus	390	13.10.2014	1	
Kaupunginvaltuusto	153	27.10.2014	7	
Kaupunginvaltuusto	163	17.11.2014	5	

Suoritetussa koneäänestyksessä 34 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 33 valtuutettua kannatti Mäenpään muutosehdotusta, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 2

Äänestyslista

Sändlista

förk Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
förk Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta
förk Kiinteistötoimiala
förk Ympäristötoimiala