

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

5828-2012 (613, 627)

Asemakaavanmuutosehdotus; "Brahe-center", (VI) 6. kaupunginosa (os. Brahenkatu 12a ja 12b, Maariankatu 6a ja 6b) (18/2012) (Yt)

Tiivistelmä:

Kaava-alue käsittää Maariankadun ja Brahenkadun rajaaman neljänneksen Turun ydinkeskustassa Kauppatorin ja Puutorin välissä. Alueen koko on noin 0,53 ha. Asemakaavanmuutos mahdollistaa tontin 11 nykyisen rakennuskannan korvaamisen asuin- ja liikerakennuksilla. Samalla mahdollistetaan tontin 6 lisärakentaminen rakennusta korottamalla ja korttelialueen sisäpihojen kehittäminen osaksi keskustan kaupallista jalankulkuympäristöä. Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen on tehty muistutusten johdosta vähäinen muutos.

Ksylv § 320

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen
16.10.2013:

VI kaupunginosan kortteliin 12 (osa) sekä katualueelle (osa Brahenkatua) on laadittu 25.7.2013 päivätty ja 16.10.2013 lausuntojen johdosta muutettu asemakaavan muutosehdotus "Brahe-center" (18/2012).

Nykytilanne / Lähtökohdat

Suunnittelualue on osa Turun ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta ja se on kauttaaltaan keskustamaisesti rakennettu. Katujen varsia reunustavat korkeammat asuin- ja liikerakennukset, joissa on myös katualueen päälle tulevia ulokkeita. Sisäpihalla on matalampia teollisuus-, varasto- ja pysäköintikäyttöön suunniteltuja rakennuksia ja rakennelmia. Suunnittelualueella on myös maanalaisia tiloja.

Tontin 6-12-11 osalta rakennukset ovat rakenteiltaan ja talotekniikaltaan huonokuntoisia ja ne vaatisivat mittavia peruskorjauksia. Sisäpihan osalta koko korttelin yleisilme on ankea. Nykyiset rakennukset ovat ennen kaikkea toimisto- ja myymäläkäytössä. Tontilla 6-12-8 on myös asuntoja ja tontilla 6-12-11 teollista toimintaa sekä mm. kuntosali.

Kaupungin omistamia katualueita lukuun ottamatta tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaava-alueen nykyinen asukasmäärä on noin 70.

Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1953, 1958 ja 1986.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutosprosessia edelsi Hartela Kiinteistömyynti Oy:n tekemä poikkeuslupa-anomus, jolla pyrittiin nykyisten ns. Brahe-centerin tontin rakennusten korvaamiseen uudisrakentamisella. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hylkäsi anomuksen 21.6.2011 edellyttäen asian ratkaisua asemakaavan muutoksella.

Hartela Kiinteistömyynti Oy jätti anomuksen asemakaavan muuttamisesta 24.1.2012.

Vuorovaikutus

13.12.2012 järjestettiin pienimuotoinen yleisötilaisuus korttelin 06-12 asukkaille, yrittäjille ja muille toimijoille. Lisäksi hakija oli järjestänyt yleisötilaisuuksia kaavamutosta edeltäneen poikkeuslupavaiheen aikana. Poikkeuslupahakemusta ja siihen liittyviä suunnitelmia on aikanaan käsitelty paikallisessa lehdistössä.

Vireilletulosta kuulutettiin Turun kaupungin kaavoituskatsauksen 2013 yhteydessä.

Suunnittelusta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmakirjeellä maanomistajille ja maanvuokralaisille sekä yhdistyksille ja viranomaisille.

23.1.2013 pidettiin aloituskokous, jossa olivat edustettuina mm. Varsinais-Suomen ELY-keskus, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Turku Energia, Turun museokeskus, Vesilaitos, Kiinteistöliikelaitos, rakennusvalvonta sekä liikennesuunnittelu.

Suunnittelualueen laajennuksen johdosta laadittiin päivitetty OAS 7.6.2013, josta tuli yksi mielipide koskien lähinnä alueen rajausta.

Asemakaavan muutosehdotus oli lausuntokierroksella 2.8. - 16.9.2013. Lausuntoja pyydettiin yhdeksältä taholta ja niitä annettiin seitsemän kappaletta. Lausuntojen jälkeen käytiin täsmentävät neuvottelut rakennusvalvonnan ja pelastustoimen kanssa, minkä johdosta kaavakartan yleisiä määräyksiä muutettiin seuraavasti:

- palo- ja pelastusmääräyksiä tarkennettu
- viherkattomääräystä tarkennettu
- katualueille (ulokkeet ja maanalaiset tilat) tapahtuvaa rakentamista täsmennetty.

Lisäksi kaavaselistusta on vähäisessä määrin päivitetty.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Asemakaavan kuvaus

Kaava-alue muodostaa kiinteän osan olevaa Turun ydinkeskustan ruutukaa-varakennetta, jossa korkeampi ja tehokkaampi rakentaminen keskittyy umpi-korttelien laidoille. Tästä periaatteesta poikkeaa sisäpihalle sijoittuva, kadun-varisien rakennusmassojen korkuinen pistetalo. Poikkeuslupavaiheessa tutki-tuista massoitteluvaihtoehtoista tämä todettiin luontevimmaksi tavaksi asun-torakentamisen lisäämiseksi nykyistä rakennusoikeutta muuttamatta. Tontilla 6-12-8 (Tirrosenkulma) sijaitseva, kaksikerroksinen liikesiipi voidaan korvata IX-kerroksisella asuin- ja liikerakennuksella. Tontilla 6-12-6 (Maariankatu 6) voidaan korottaa olemassa olevaa liikerakennusta ja/tai laajentaa sitä sisäpi-han puolelle.

Maariankadun ja Brahenkadun julkisivuille voidaan rakentaa katualueelle ulot-tuvia ulokkeita.

Maantasokerros on kauttaaltaan rakennettua; joko liiketiloja tai julkisia jalan-kulkualueita, sekä näihin ja muihinkin toimintoihin liittyviä teknisiä aputiloja. Tavoitteena on luoda edellytykset korttelin laajuisen, kauppakeskusmaisen julkisen jalankulkuympäristön syntymiseen. Erityisesti on tutkittu mahdollisuut-ta luoda Kauppatorin ja Puutorin välinen, mahdollisimman hyvin korttelin eri osia ja olevia sisäpihoja yhdistävä jalankulkureitistö.

Pihat ja oleskelutilat sijoittuvat viherkatoille maantasokerroksen päälle.

Viherkatoilla on keskeinen merkitys hulevesien imeytymisen ja hulevesipiik-kien tasaamisen hallinnassa. Lisäksi niillä on muitakin etuja: kattopinnan pi-dentynyt käyttöikä, rakennusten energiansäästö paremman eristävyys ja viilentävän vaikutuksen ansiosta, ilmanlaadun parantuminen ja äänieristä-vyys, esteettiset hyödyt, viherympäristön luomat terveyshyödyt ja kaupunki-luonnon monimuotoisuuden edistäminen. Etujen arvioidaan myös kasvavan tulevaisuudessa keskilämpötilan noustessa ja sadepiikkien voimistuessa.

Pysäköinti sijoittuu useaan tasoon maan alle. Maanalaiset pysäköintitilat voi-vat ulottua myös Brahenkadun alle. Korttelialueelle on osoitettava varaus maantasokerrokseen sijoittuvalle, esteettömälle julkiselle jalankulkijoiden kul-kuyhteydelle maanalaiseen pysäköintilaitokseen (esim. mahdollinen Louhen laajennus), sekä tähän liittyville teknisille laitteille.

Asuminen sijoittuu rakennusmassojen ylempiin kerroksiin liiketilojen päälle. Alustavien viitesuunnitelmien mukaan asemakaavan muutos mahdollistaisi noin 130 uuden asunnon rakentamisen, mikä nostaisi asukasmäärää selvästi nykyisestä noin 70:stä.

Korttelin osan uudistaminen ja pysäköinnin siirtyminen maan alle tukevat ydinkeskustan tiivistymistä. Samalla edistetään palvelujen ja työpaikkojen toimintaedellytyksiä ja sijoittumista siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

saavutettavissa. Keskustan tiivistyminen parantaa myös joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä.

Kaava mahdollistaa koko korttelin 12 laajemman kehittämisen osana elävää ydinkeskustaa.

Asemakaavan muutosehdotus on voimassa olevien ylemmän tason ohjaavien kaavojen (maakunta- ja yleiskaavat) mukainen, samoin kuin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), kaupungin asunto- ja maankäyttöohjelman (AMO) sekä keskustan kehittämisohjelman.

Seuraavat vaiheet

Seuraavaksi asemakaava on tarkoitus laittaa julkisesti nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus voidaan viedä kaupunginhallituksen ja valtuuston päätettäväksi, kun maankäyttösopimukset on allekirjoitettu.

Sovelletut lainkohdat

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

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

Liite 1 Kartta

Liite 2 Selostus

Liite 3 Tilastolomake

Oheismateriaali 1 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että 25.7.2013 päivätty ja 16.10.2013 muutettu asemakaavan muutosehdotus ”Brahe-center” esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Samalla kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää periä asemakaavanmuutoksen hakijalta Hartela Kiinteistömyynti Oy:ltä kaavan laatimises- ta ja käsittelystä aiheutuneina kustannuksina:

- asemakaavakarttojen laatimiskuluja 5 000 euroa
- kuulutuskuluja 500 euroa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Yhteensä 5 500 euroa

Maksut laskutetaan sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen.

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

Ksylv § 331

Pöydältä 29.10.2013 § 320.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Ksylv § 384

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen 7.12.2015:

Turun keskustaan VI:n kaupunginosan alueelle on laadittu 25.7.2013 päivätty, 16.10.2013 lausuntojen johdosta muutettu, kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 12.11.2013 § 331 hyväksymä asemakaavanmuutosehdotus "Brahe-Center" (18/2012). Kaavaehdotusta muutettiin, kun maankäytösopimusta ei saatu solmittua tontin 853-6-12-8 (As. Oy Tirrosenkulma) omistajien kanssa. Muutettu kaavaehdotus on ollut uudelleen julkisesti nähtävänä 28.9.2015–27.10.2015. Nähtävillä oloaikana jätettiin kolme muistutusta. Muistutusten sisältö ja vastineet niihin on kuvattu myös kaavaselostuksen kohdassa 4.5.3.

Muistutus 1: joukko As. Oy Tirrosenkulman osakkeenomistajia, 21.10.2015

Osa Tirrosenkulman osakkeenomistajista vastustaa asemakaavaehdotuksessa esitettyjä muutoksia olevaan korttelirakenteeseen ja esitettyihin kaavamääräyksiin, erityisesti Tirrosenkulman osalta. He pyytävät, että As Oy Tirrosenkulman tontti (VI-12-8) jätetään pois valmisteilla olevasta kaavasta, vaikka toisaalta vaativat mm. mahdollisuutta korottaa nykyistä rakennustaan.

Muistuttajat myös kokevat, ettei heidän taloyhtiötään ole kuultu kaavam muutoksen valmistelussa. He esittävät joukon kaavanmuutosehdotuksen sisältöön kohdistuvia vaatimuksia ja lopulta pyytävät koko ehdotuksen hylkäämistä ja uudelleen valmistelua.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Asemakaavanmuutoksen valmistelu alkoi Schauman Arkkitehtien laatiman viitteen suunnitelman pohjalta, jonka olivat tilanneet tontin 11 (Brahe-center) osalta

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Hartela Kiinteistömyynti Oy ja tontin 8 (Tirrosenkulma) osalta taloyhtiön hallituksen valtuuttamana hallituksen puheenjohtaja Carl Plathin. As Oy Tirrosenkulma on siis ollut edustettuna kaavatyössä alusta asti. Ehdotus uudeksi asemakaavaksi oli Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisesti nähtävillä 18.11. – 17.12.2013, jolloin myös Tirrosenkulman osakkailla oli mahdollisuus tehdä siitä muistutuksia (kuten mm. nyt kyseessä olevat muistuttajat tekevätkin).

Aiempiin mielipiteisiin ja muistutuksiin on vastattu kaavaselostuksen sivuilla 22-28. Lisäksi kaavan valmistelija, kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen kävi esittelemässä ehdotusta As Oy Tirrosenkulman yhtiökokouksessa 29.4.2014.

Kaavanmuutoksen ratkaisujen tulee olla perusteltuja kaavan sisältövaatimukset ja tavoitteet huomioiden. Laki ei edellytä, että kaikki maanomistajat puoltavat esitettyä suunnitteluratkaisua.

Muiden vaatimusten osalta ks. vastine muistutukseen 3.

Muistutus 2: As. Oy Kauppiaskatu 13, 25.10.2015

Muistutuksessa asemakaava-aluetta pidetään liian pienenä ja katsotaan, että kaavamuuotos tulisi laatia kerralla koko korttelin laajuksena, jotta varmistettaisiin kaikkien korttelin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä tarkoituksenmukaisen ja viihtyisän lopputuloksen syntyminen. Tontille 11 (Brahecenter), korttelin sisäpihalle esitettyä 9-kerroksista pistetaloa pidetään liian korkeana. Lisäksi muistuttaja on mm. sitä mieltä, että elinympäristön laatu ei parane, paikoitusta ei ole riittävästi, kävelyn ja pyöräilyn edellytykset eivät parane eikä uudella viheralueella ole vaikutusta alueen viihtyvyyteen.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

Kaavanmuutosalueen rajausta perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen ja aluetta on laajennettu valmistelun edetessä. Nyt se kattaa neljänneskorttelin, mikä on alkuperäisen Engelin laatiman Turun keskusta-alueen ruutukaavan ”perusyksikkö”, aikoinaan yksi tontti. Kaupunkirakenteellisesti ja -historiallisesti alue on riittävän iso mielekkään ratkaisun löytämiseksi.

Suunnittelun aikana on tarkasteltu koko korttelia ja ydinkeskusta-aluetta laajemminkin (ks. selostuksen kohta 4.5). Tavoitteena on ollut löytää sellainen ratkaisu, mikä mahdollistaa jatkossa sekä naapurikiinteistöjen että koko korttelin VI-12 kokonaisvaltaisen kehittämisen. Halutessaan korttelin muut kiinteistöt voivat jättää aloitteen asemakaavan muuttamiseksi omistamilleen kiinteistöille.

ELY-keskuksen lausunnon (13.9.2013) mukaan suunnittelussa on hyvin huomioitu laajemmin korttelin kehittämistä ja mm. sisäisiä kulkuyhteyksiä koskevat tavoitteet.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Kaavaehdotuksessa käytetty pysäköintinormi (1 autopaikka / 130 kem²) on muiden uudempien ydinkeskusta-alueen kaavojen mukainen. Kyseessä on kaavoittajan asettama vähimmäisvaatimus, jota enemmänkin autopaikkoja voi rakentaa. Kaavaehdotuksessa asetetaan myös minimivaatimus polkupyörien säilytystiloja varten sekä luodaan mahdollisuus korttelin sisäisen julkisen ja-lankulkuverkoston rakentumiselle. Näiltä osin kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat.

Viihtyisyyden suhteen tilanne nykyiseen nähden paranee oleellisesti. Kaavaehdotuksessa alueelle osoitetaan sieltä nykyään tyystin puuttuvat oleskelupi-hat ja viheralueet. Maantasoa ja sisäpihan näkymiä nyt hallitsevat pysäköinti-alueet voidaan viedä maan alle.

Kaavaehdotus ei estä muistuttajan tontin myöhempää täydennysrakentamis-ta.

Muistutus 3: As. Oy Tirrosenkulma, hallitus, 27.10.2015

Muistuttaja esittää, että:

1)

Asemakaavamuutoksesta poistetaan Tirrosenkulman osalta merkinnät ”ajo korttelin rajan yli sallittava” sekä ”ajo tontin rajan yli sallittava kellarikerrokses-sa”.

2)

Tirrosenkulman tontin rajalle ulottuva Brahe-centerin rakennusmassa tulisi to-teuttaa umpipäätyisenä ja varmistaa As. Oy Tirrosenkulman mahdollisuus tu-levaisuudessa rakentaa Brahenkadun puoleinen tontin sivunsa ”umpeen” (ko-rottaa nykyinen 2-kerroksinen liikesiipi naapurirakennusten korkuiseksi).

3)

Kaavamuutoksella pitäisi sallia nykyisen 9-kerroksisen päärakennuksen ullak-kokerroksen muuttaminen asunnoiksi ja tämän mahdollistamiseksi korottaa suurinta sallittua vesikaton korkeusasemaa n. 1,5 - 2,9 m.

Kaupunkisuunnittelun vastine:

1)

Tontin ja korttelin rajat ylittävät ajoyhteydet ovat oleellinen osa tavoitetta muodostaa nykyistä yhtenäisempää ja toimivampaa kaupunkirakennetta suunnittelualueelle. Kaavaehdotuksen tavoitteena on, että kaikki pysäköinti siirtyisi maanalaisiin tontin rajat ylittäviin pysäköintitiloihin, joihin kuljettaisiin yhteisen ajorampin kautta (Brahenkadulta Brahe-centerin tontin kautta). Nuo-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

limerkinnät edesauttavat tällaista yhteiskäyttötavoitetta, eivätkä kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan aiheuta kiinteistöille haittaa tai uhkaa.

Rasitteet ja kiinteistöjen yhteisjärjestelyt perustetaan erillisessä menettelyssä. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ottaen huomioon asemakaavan tavoitteet yhteysnuolimerkinnät ovat perusteltuja.

Ajo osalle tontin nykyisiäkin pysäköintipaikkoja tapahtuu naapuritontin (Maariankatu 6) kautta rasitesopimuksella.

2)

Muistuttajan esittämän täydennysrakentamisen helpottamiseksi kaavakartalle on lisätty ik-merkintä ja määräys, joka sallii palo-osastoivien ikkunoiden rakentamisen 3 metrin osuudelle tontin 11 rakennusalan länsirajasta mitattuna.

Tämä määräys mahdollistaa rakentamisen kiinni tontinrajaan lähes koko rakennusalan matkalta. Toisaalta se sallii vähäisessä määrin ikkunoiden rakentamisen tontin 11 puolella, millä on kaupunkikuvallista merkitystä uudisrakennuksen päädyn elävöittämisen kannalta. Vastaavaa määräystä on käytetty muissakin ydinkeskustan asemakaavamuutoksissa, mm. Synagoga (33/2013).

3)

Kaavaehdotuksessa 9-kerroksisille rakennusmassoille esitetty vesikaton ylin korkeusasema (+46,0) on johdettu olevan Tirrosenkulman asuinrakennuksen korkeudesta (pohjakartan tarkistuksen yhteydessä mitattu olevan +45,835). Ehdotuksen lähtökohtana on jo aiemmassa poikkeuslupavaiheessa sovittu periaate, jonka mukaan kyseinen Tirrosenkulman rakennus määrittelee kaiken uuden rakentamisen maksimikorkeuden. Lähtökohta on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu.

Jotta asuntojen rakentaminen nykyiseen ullakkokerrokseen olisi mahdollista, tulisi ylintä sallittua korkeusasemaa nostaa ainakin Tirrosenkulman rakennuksen osalta. Lisäksi sallittu kerrosluku tulisi muuttaa X:ksi ja tontin rakennusoikeutta lisätä. Näillä muutoksilla olisi varsin merkittäviä suoria kaupunkikuvallisia vaikutuksia, minkä lisäksi ne tuottaisivat lisää pysäköintitarvetta.

Kaavaehdotuksessa Tirrosenkulman rakennusoikeus on nostettu 4150 kerrosalaneliometriin. Nykyinen kaavanmukainen rakennusoikeus on 3650 kem² ja rakennusrekisterin mukaan sitä on käytetty 4120 kem² (470 m² ylitys). Suurempi lisärakennusoikeuden määrä, jota ullakkokerroksen muuntaminen asunnoiksi mitä todennäköisimmin edellyttäisi, vaatisi maankäyttösopimusta kaupungin kanssa ja tästä As. Oy Tirrosenkulma on kieltäytynyt neuvotteluissa Kiinteistöliikelaitoksen kanssa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Edellä esitetyin perustein kaupunkisuunnittelu esittää, että kaavakarttaan tehdään edellä mainittu lisäys koskien ikkunoiden rakentamista tonttien 11 ja 8 rajalle. Muilta osin kaupunkisuunnittelu ei näe aihetta kaavaehdotuksen muuttamiseen.

Kaavaehdotukseen tehtävä muutos on niin vähäinen, ettei kaavaehdotusta tarvitse sen vuoksi laittaa uudestaan nähtäville.

Maankäyttösopimus kaupungin ja Oy Maariankatu 6:n välillä on allekirjoitettu 27.8.2015.

Liite 1 Selostus "Brahe-center"

Liite 2 Tilastolomake "Brahe-center"

Liite 3 Kartta "Brahe-center"

Oheismateriaali 1 As Oy Tirrosenkulman osakkeenomistajien muistutus 21.10.2015

Oheismateriaali 2 Asunto Oy Kauppiaskatu 13:n muistutus 25.10.2015

Oheismateriaali 3 As Oy Tirrosenkulman hallituksen muistutus 27.10.2015

Toimialajohtaja Markku Toivonen:

Ehdotus Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päättää, että 25.7.2013 päivättyä ja 16.10.2013, 12.11.2013 sekä 12.2.2015 muutettua asemakaavanmuutosehdotusta "Brahe-center" muutetaan muistutusten johdosta vähäisesti edellä kuvatulla tavalla. Kaupunginhallitukselle esitetään, että vähäisesti muutettu ehdotus 7.12.2015 esitetään edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös Asia pantiin pöydälle Sandelinin Koiviston kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

Ksylv § 3

Pöydältä 15.12.2015 § 384.

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

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä päätökseksi tulleen esittelijän ehdotuksen puolesta äänestivät Aaltonen, Ekroth, Hellstén, Hyypä, Muurinen, Ruohonen, Röberg ja Vierimaa.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Sandelinin Koiviston kannattamana tekemän muutosehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Meltovaara, Sundqvist ja Van Ooik.

Sandelinin muutosehdotus oli seuraava:

Kaavamääräys ”Tontin 11 yksikerroksisen osan kattopinta-alasta vähintään 2/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena, jonka kasvukerroksen paksuus on vähintään 150 mm. IX-kerroksiset osat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille.” muutetaan muotoon: ”Tontin 11 yksikerroksisen osan kattopinta-alasta vähintään 2/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena, jonka kasvukerroksen paksuus on vähintään 150 mm. IX-kerroksiset osat on rakennettava viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille”

Perustelut:

Kaavamääräysten tulee olla mahdollisimman yksiselitteisiä ja selkeitä. Kaavoittajan toivomukseen tai suositukseen perustuvien määräysten merkitys ja kaavallinen ohjaavuus on kyseenalainen tai jopa mitätön. Suositusluonteinen viherkattomääräys pistetalon katon osalta on muutettava selkeäksi määräykseksi.

Asemakaavoituksen tavoitteina on ollut mm. rankkasateisiin, taajamatulviin sekä hulevesien parempaan hallintaan varautuminen. Korttelin sisäpihaan kaavan mahdollistama pistetalon rakennusoikeus on huomattavan suuri, jonka myötä on perusteltua velvoittaa sisäpihan kannen lisäksi myös pistetalon kattoa rakennettavaksi hulevesiä viivyttäväksi.

Viherkattojen hyödyt ovat moninaiset. Tutkimusten mukaan viherkatot mm. vaimentavat melua, sitovat pölyä ja ilman epäpuhtauksia ja viilentävät rakennuksia ja koko kaupunkirakennetta. Viherkatot tarjoavat mahdollisuuksia myös muodostaa uusia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta edistäviä ja ylläpitäviä elinympäristöjä. Turussa onkin syytä ottaa linjaksi, että viherkattojen käyttöä lisätään säännönmukaisesti kaupunkikeskustan uudis- ja täydennysrakentamisen yhteydessä yksiselitteisesti velvoittavien kaavamääräysten avulla.

Kh § 30

Liite 1	Selostus "Brahe-center"
Liite 2	Tilastolomake "Brahe-center"
Liite 3	Kartta "Brahe-center"

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että 25.7.2013 päivätty ja 16.10.2013, 12.11.2013, 12.2.2015 sekä 7.12.2015 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Brahe-center" hyväksytään.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 8-5.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Eklund, Pietari, Raaska, von Frenckell-Ramberg, Alanen, Vierimaa, Viljamaa ja Manni.

Yrttiahon Rantasen kannattamana tekemän seuraavansisältöisen muutosehdotuksen puolesta äänestivät heidän lisäksi Miikkola, Eeva ja Hassan:

Kaavamääräys "Tontin 11 yksikerroksisen osan kattopinta-alasta vähintään 2/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena, jonka kasvukerroksen paksuus on vähintään 150 mm. IX-kerroksiset osat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille." muutetaan muotoon: "Tontin 11 yksikerroksisen osan kattopinta-alasta vähintään 2/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena, jonka kasvukerroksen paksuus on vähintään 150 mm. IX-kerroksiset osat on rakennettava viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille".

Kv § 12

Liite 1	Selostus "Brahe-center"
Liite 2	Tilastolomake "Brahe-center"
Liite 3	Kartta "Brahe-center"

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että 25.7.2013 päivätty ja 16.10.2013, 12.11.2013, 12.2.2015 sekä 7.12.2015 muutettu asemakaavanmuutosehdotus "Brahe-center" hyväksytään.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely kokouksessa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	320	29.10.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	331	12.11.2013	4	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	384	15.12.2015	3	
Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta	3	12.01.2016	3	
Kaupunginhallitus	30	18.01.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	12	25.01.2016	11	

Sandelin Li Anderssonin kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

Kaavamääräys ”Tontin 11 yksikerroksisen osan kattopinta-alasta vähintään 2/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena, jonka kasvukerroksen paksuus on vähintään 150 mm. IX-kerroksiset osat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille.” muutetaan muotoon: ”Tontin 11 yksikerroksisen osan kattopinta-alasta vähintään 2/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena, jonka kasvukerroksen paksuus on vähintään 150 mm. IX-kerroksiset osat on rakennettava viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytysalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät ”jaa”, jos ”ei” voittaa, on Sandelinin muutosehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä 39 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 28 valtuutettua kannatti Sandelinin muutosehdotusta, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 4

Äänestyslista

Jakelu

tied Asunto Oy Kauppiaskatu 13
tied Asunto Oy Tirrosenkulma
tied Hartela Kiinteistömyynti Oy
tied Kiinteistö Oy Maariankatu 6
tied Varsinais-Suomen ELY-keskus/Ympäristö ja luonnonvarat
tied Amberla Martti ym.
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta
tpv Kiinteistötoimiala
tpv Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö
tpv Koskela Ljudmila
kuul Vesterholm Teija