

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä elokuuta 2002 päivättyä, 1.10.2002 ja 21.10.2002 tarkistettua asemakaavanmuutuskarttaa (57/2001)

ASEMAKAAVANMUUTOS "VI-6.-KORTTELI",
osoitteet: KAUPPIASKATU 7-9, EERIKINKATU 9-11, BRAHENKATU 6-8, YLIOPISTONKATU 14-18

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 57/2001
Diarionumero: 11208-2001

TURUN KAUPUNKI

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	6 VI	
Kortteli:	6	
Kadut:	Kauppiaskatu (osa) Eerikinkatu (osa) Brahenpiha	Köpmansgatan (del) Eriksgatan (del) Brahegården

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN VALMISTELU

Aloituskokous: 10.3.1999 (kaupunki, alueen kiinteistöjen omistajat).

Vireille tulo: Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa vuosina 1999, 2001, 2002 sekä kirjeellä osallisille 28.11.2001.

Laatija, yhteystiedot: Muutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 TURKU, puhelin (02) 262 4111.

Valmistelija: Olavi Rytönen (olavi.rytkonen@turku.fi)

Hyväksymispäivämäärät: Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 8.1.2002.

1.2 Kaavanmuutosalueen sijainti

Muutoksenalainen kortteli VI-6. sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa Kauppatorin koillisreunalla.

Muutosalue käsittää kaikki korttelin tontit (N:ot 6, 8, 11, 2002, 3002, 3003, 4003) sekä korttelissa olevan kaupungin omistaman Brahenpiha-nimisen katualueen.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tavoitteena on korttelin tontinomistajien ja kaupungin edustajien kesken laaditun alueen alustavan kehittämissuunnitelman pohjalta muodostaa korttelin sekä asuin- että liiketonteista ja Brahenpiha-nimisestä korttelin sisäisestä katualueesta osittain lasikatteinen kauppa- ja asuinkortteli sen läpi johtavine yleiselle jalankululle varattuine liikekäytävineen. Muutoksella mahdollistetaan myös korttelin kehittämisen vaatima lisärakentaminen pyrkien samalla asuintonttien viihtyisyyden parantami-

seen. Korttelin piha-alueet rauhoitetaan huolto- ja pysäköintiliikenteeltä, joita varten osoitetaan tilat kellaritasoilta.

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.11.2001

Liite 3: Yleissuunnitelma (Schauman Arkkitehdit Oy)

Liite 4: Pienoismallikuvia (2 kpl)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Korttelin tontinomistajat tekivät jo vuonna 1989 sopimuksen, jonka tarkoituksena oli aikaansaada asemakaavanmuutos, joka mahdollistaisi korttelin kehittämisen sekä kaupallisesti että asumisen kannalta toimivana, turvallisena ja eri osapuolet huomioon ottavana viihtyisänä kokonaisuutena.

Asemakaavatoimiston kutsusta pidettiin 10.3.1999 korttelin kiinteistöjen edustajien kesken kaavoituksen aloituskokous.

Schauman Arkkitehdit Oy laati 26.3.2001 päivätyn korttelin VI-6. kehittämissuunnitelman kaavanmuutoksen pohjaksi.

Maakanta Oy:n johdolla laadittiin vuosien 2000...2001 aikana korttelin VI-6. kehittämisen periaatteista ja korttelin osapuolten yhteistoiminnasta puitesopimus, jonka korttelin tontinomistajat yhtä lukuun ottamatta ovat allekirjoittaneet.

Kortteliin on myönnetty rakennuslupia voimassa olevan kaavan mukaan sen saneeraamisen edistämiseksi. Samoin kortteliin on ollut vastaavasti vireillä poikkeuslupahakemuksia. Osa korttelin asuintonteista on suhtautunut nyreästi saneeraussuunnitelmiin.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 30.10.2001 päivätyn luonnoksen 8.9.2002 (§ 10) ponnella, että jatkovalmistelussa tulee pyrkiä ottamaan huomioon kaupunginhallituksen päätöksellä asetettavan keskustan kehittämistyöryhmän esittämät kannanotot.

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta 27.11.2001.

Edellä mainittu keskustan kehittämistyöryhmä antoi lausuntonsa 15.5.2002.

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos mahdollistaa korttelin saneeraamisen kauppa- ja asuinkortteliksi sen läpi johtavine yleiselle jalankululle varattuine liikekäytävineen pyrkien samalla luomaan mahdollisuudet asumista palvelevien tilojen ja tonttialueiden kehittämiseksi. Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus muodostaa Brahenpiha-nimisestä korttelin sisäisestä katualueesta korttelialuetta.

Alueen kehittämisen edellyttämä lisärakennusoikeus jakautuu tonteittain seuraavasti (luettelon rakennusoikeuslukuja on luonnoksen hyväksymisen jälkeen tarkistettu 13.3.2002 olemassa olevien tilojen nykykäytön ja MRL:n rakennusoikeuteen laskettavien tilojen määritelmien mukaisesti):

Tontti N:o	ala m ²	Rakennettu k-m ²	rakennusoik. k-m ²	e _t
6	1066	5000	4800	4,5
8	1802	5600	8160	4,5
9	1016	4960	5750	5,7
11	4020	12600	21350	5,3
2002	1097	3240	4500	4,1
3002	2193	7111	7110	3,2
3003	2241	7830	9650	4,3
4003	2268	4880	7300	3,2
Brahenpiha	1346	-	1600	1,2

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Korttelin asemakaavan muutosprosessin eteneminen on ollut hidasta, johtuen ongelmista alueen osittain erisuuntaisiksi koettujen asuin- ja liikeintressien yhteensovittamisen mm. pysäköinti- ja huoltoliikenne-ratkaisujen toteuttamisessa. Kaavanmuutoksen viivästymisen takia alueen saneeraaminen on alkanut voimassaolevan kaavan pohjalta osittain rakennus- osittain poikkeusluvin. Liikekäytävien ja niihin liittyvien tilojen rakentaminen on tarkoitus laajemmassa mitassa aloittaa heti kaavanmuutoksen saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Muutosalue on osa Turun ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta, jolla on myös runsaasti asuntoja. Korttelissa toimii useita suuria, mutta myös runsaasti pienempiä liikeyrityksiä.

Brahenpihaksi nimetty katualue korttelin sisällä siirtyi kaupungin omistukseen 1960-luvulla kun tonttien N:o 8, 9 ja 11 omistajat luovuttivat osia tonteistaan korttelin sisäiseksi katu- ja pysäköintialueeksi. Luovutusten yhteydessä sovittiin mm. eräistä kulkuoikeusrasitteista korttelialueen läpi sekä siitä että luovuttajat vastaavat Brahenpihan hoidosta. Korttelin toimintojen muututtua, rasitteet on koettu joiltain osin vanhentuneiksi ja epäoikeudenmukaisiksi. Brahenpihasta on muodostunut epäviihtyisä, ympäristöhaittoja aiheuttava korttelin pysäköinti- ja huoltopiha.

Kaupungin omistamia katualueita lukuun ottamatta tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava

Varsinais-Suomen seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991): keskustatoimintojen alue C.

Varsinais-Suomen liiton Turun kaupunkiseudun maakuntakaava valmisteilla (nähtävänä 18.3. - 19.4.2002): keskustatoimintojen alue C.

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2020 (Kv. 11.12.2000): pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alue C.

Rakennussuojelun vaihekaava

Turun keskustan rakennussuojelun vaihekaava (valmisteilla); suojelukohdeluettelo:

VI-6.-2002 Yliopistonkatu 14 b. 5 -kerroksinen klassistinen kivirakennus. Robert Lyly 1917-28. (sr-2: Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus. On toivottavaa, että rakennus säilytetään, jolloin rakennuksessa tai sen osassa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa).

Asemakaava

Korttelin VI-6. asemakaavat on vahvistettu seuraavasti:

tontti N:o 6	25.11.55 (A 58/1955)
tontti N:o 8	2.2.61 (A 42/1960)
tontti N:o 9	3.8.62 (A 43/1960)
tontti N:o 11	25.3.70 (A 16/1969)
tontti N:o 2002	1.3.28 (A 03/1928)
tontti N:o 3002	15.7.27 (A 03/1927)
tontti N:o 4003	18.3.58 (A 91/1957)
Brahenpiha	2.2.61 (A 42/1960) ja 3.8.62 (A 43/1960)

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuuston 4.3.2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen voimaantulomääräyksen mukaan niillä korttelin alueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät vuoden 1964 rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti	ala m ²	tonttijako/pvm	tonttirekisteri/pvm
VI-6.-6	1066	6:66/ 1.8.56	24.1.1984
VI-6.-8	1802	6:107/9.12.69	27.5.1971
VI-6.-9	1016	6:107/9.12.69	27.5.1971
VI-6.-2002	1097	6:16/10.3.28	10.3.1928
VI-6.3002	2193	6:11/15.7.27	15.7.1927
VI-6.4003	2268	6:25/25.4.41	7.10.1955
Katualue	n. 1360	Brahenpiha	

Päätökset ja suunnitelmat

Brahenpiha-niminen katualue muodostettiin 1960-luvulla, jolloin tonttien 8, 9 ja 11 omistajat luovuttivat osia tonteistaan korttelin sisäiseksi katu- ja pysäköintialueeksi. Luovutusten yhteydessä sovittiin lukuisista rasitteista koskien mm. kulkuoikeuksia ja Brahenpihan hoitoa. Tontinomistajien näkemyksen mukaan rasitteet ovat kuitenkin muuttuneet aikojen kuluessa epätarkoituksenmukaisiksi, osin epäoikeudenmukaisiksi eräitä tontinomistajia kohtaan.

Korttelin tontinomistajat ovat tehneet jo 1989 sopimuksen, jonka tarkoituksena on kehittää aluetta aktiiviseksi keskustakortteliksi liike- ja asuintoimintoihin. Tähän asti yritykset korttelin saneeraamiseksi ovat kuitenkin kilpistyneet tontinomistajien erimielisyyksiin.

Kortteli kuului myös eräänä esimerkkitapauksena Maakanta Oy:n yhdessä ympäristöministeriön ym. kanssa laatimaan laajaan selvitykseen MRL:n kehittämisaluesääntöjen tulkintamahdollisuuksista. Lain mahdollistamaa kehittämisaluenettelyä ei kuitenkaan haluttu käytännössä soveltaa korttelin saneerauksen toteuttamisessa. Asemakaavanmuutosta on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä korttelin tontinomistajien kanssa, jotka As Oy Pyramidia lukuun ottamatta ovat viimein hyväksyneet laaditun puitesopimuksen korttelin kehittämiseksi ja asemakaavan laatimiseksi.

Keskustan kehittämistyöryhmä on kokouksessaan 15.5.2002 esittänyt kaavanmuutosluonnoksesta lausuntoaan seuraavaa:

"Toimikunnalla ei ole luonnoksesta muuta huomautettavaa kuin, että valokatteisia piha-alueita tulisi laajentaa esitetystä ja lisäksi tulisi tutkia mahdollisuuksia laajentaa katutilaa rakennusten sisäänvedoin ja niihin liittyvin pylväskäytävin. Lisäksi pitäisi tutkia Kauppiaskadun arkadin jatkamismahdollisuudet As Oy Kauppiaskatu 9:n kohdalla, samoin kuin asuntojen sijoitusmahdollisuuksia Säästöpankin kulmaan."

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja täyttää MRL:n (132/99) 206 §:n nojalla säädetyn kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset.

Maanomistus

Kortteli on Brahenpihan katualuetta lukuun ottamatta yksityisomistuksessa.

Lähiympäristön suunnitelmat

Naapurikorttelit on rakennettu pääosin voimassaolevan kaavan mukaisesti. Korttelin VI-4. kahdelle tontille on valmisteilla täydennysrakentamisen mahdollistava kaavanmuutos. Suunnitelma Kauppatorin kehittämiseksi (ns. Markelinin suunnitelma) on hyväksytty, lisäksi alueelle on vireillä alustavia suunnitelmia mm. maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseksi. Kauppatorin ylälaidalle on äsken valmistunut 600 autopaikan maanalainen pysäköintilaitos. Laitoksen laajentamismahdollisuuksia tutkitaan. Yliopistonkadun muuttaminen kävelykaduksi torin kohdalla on vireillä.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Muutoksen suunnittelun tarve

Korttelin VI-6. vuosia sitten aloitettu ja pitkään pysähdyksissä ollut kehittäminen on alkanut uudelleen. Korttelin piha-alueet ovat sotkuisia ja käytöltään sekavia: alueet ovat osittain lastaus- ja osittain pysäköintikäytössä, asuntoyhtiöiden piha-alueiden käyttö on epätarkoituksenmukaista jne. Alueen saneerauksen ydinkysymyksiä ovatkin mm. kaupallisten toimintamahdollisuuksien parantaminen, pysäköinti- ja jalankulkuliikenteen järjeistäminen, asuintonttien viihtyvyyden lisääminen sekä kaupungin omistaman Brahenpiha-nimisen katualueen liittämisen järjevällä tavalla uusiutuvaan korttelirakenteeseen.

Korttelin useiden rakennusten perustuksien vahvistaminen on tullut ajankohtaiseksi. Samassa yhteydessä alueen pihojen ja kellaritilojen saneeraaminen käy luontevasti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun lähtökohtien selvittämiseksi on viranomaisten, korttelin alustavan kehittämissuunnitelman laatijoiden ja tontinomistajien kesken pidetty vuosien varrella useita kokouksia. Aloituskokouksessa v. 1999 kaupungin edustajien ja tontinomistajien kesken on sovittu korttelin kehittämisen aloittamisesta uudelleen. Asemakaavanmuutoksen vireilläolosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 1999, 2000 ja 2001.

Korttelin tontinomistajat ja Turun kaupunki katualueen omistajana ovat allekirjoittaneet 12.12.2000 Asunto Oy Pyramidia lukuun ottamatta puitesopimuksen korttelin kehittämiseksi. Sopimus edellyttää asemakaavan muuttamista.

Korttelin kiinteistöt ovat teettäneet arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy:llä alustavan kehittämissuunnitelman (viimeisin päiväys 26.3.2001) alueen tontinomistajien kesken käytävien neuvottelujen pohjaksi.

Turun kaupungin omistama Brahenpiha 6 K katualue varattiin kiinteistölautakunnan päätöksellä 31.1.2001 § 24 SOK:lle korttelikohtaista kauppakeskuksen suunnittelua varten. Varausaikaa on jatkettu 11.1.2002.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavanmuutosasiakirjojen liitteenä.

Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille on 28.11.2001 lähetetty kirjeitse tieto asemakaavanmuutoksen vireilläolosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Korttelin alustavia saneeraussuunnitelmia on esitelty mm. yleisötilaisuuksissa keskustan kehittämissuunnitelmien yhteydessä, minkä jälkeen kaupunginhallituksen asettama ns. keskustan kehittämistyöryhmä on antanut lausuntonsa kaavanmuutosluonnoksesta 15.5.2002.

Kaavanmuutoksen valmistelun eri vaiheissa mielipiteensä ovat kirjallisesti ilmaisseet mm:

- As. Oy Pyramid,
- As. Oy Ilmarinhovi,
- As. Oy Kauppiaskatu 9 a,
- VI-korttelin puitesopimusryhmä,
- Keskikaupunkiseura Toispual Jokke r.y.

Asunto-osakeyhtiöiden mielipiteissä on epäilty korttelin kehittämisen painottuvan liiaksi liikekiinteistöjen toiminnan parantamiseen. VI-6. korttelin puitesopimusryhmä kritisoi keskustan kehittämistyöryhmän lausunnossa esitettyjä toivomuksia mm. lasikatteisiksi tiloiksi kaavailtujen tilojen lisäämisestä, katutilan laajentamisesta rakennusten sisäänvedoin kuin myös pylväskäytävien ja arkadien rakentamisesta. Keskikaupunkiseura on kiinnittänyt huomiota suunniteltuihin korttelin sisäisiin jalankulkuväyliin, toivoen niiden olevan luonteeltaan ulkotilamaisia lasikatteisia aukioita ja kujia julkisivuineen ja näyteikkunoineen. Seura toivoo myös Kauppiaskadun arkadikäytävän jatkamista koko korttelin pituiseksi ja kiinnittää samalla erityistä huomiota katujulkisivujen suunnitteluun. Myös rakentamisen tehokkuutta pitäisi seuran kannanoton mukaan vähentää suunnitellusta.

4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on korttelin VI-6. sekä toiminnallinen että rakennustekninen saneeraaminen ja samalla sen uudistamisen edellyttämän lisärakennusoikeuden mahdollistaminen. Muutos pyritään laatimaan niin, että asuin- ja liiketoimintojen erisuuntaisiksi koettujen intressien yhteensovittaminen olisi mahdollista. Asuinkiinteistöille varataan mahdollisuus rakentaa pihatiloja liikerakennusten kattotasoiille. Korttelin piha-alueet osoitetaan yleiselle jalankululle ja liiketiloiksi samalla kun pysäköinti ja huoltoliikenne siirretään kellaritiloihin.

Myös kaupungin ydinkeskustan kaupallisen painopisteen pysyttäminen Kauppatorin tuntumassa on nähty erääksi yleiskaavalliseksi tavoitteeksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten erojen vertailu

0-VAIHTOEHTO

Nykytilanteen toteaminen muuttamalla asemakaavaa siten, että olemassa olevan tilanteen mukaiset rakennusoikeudet ja toiminnot säilyvät.

0-vaihtoehdossa kaavanmuutoksen tavoitteet korttelin piha-alueiden kehittämiseksi ja kaupallisten toimintojen ja asumisen yhteensovittamiseksi jäisivät toteutumatta. Samoin osin hajanaiseksi koettu katu- ja kaupunkikuva esim. Kauppatorin ja Eerikinkadun suuntaan säilyisi ennallaan. Korttelin piha-alueet säilyisivät pääosiltaan ympäristöään häiritsevän pysäköinti- ja huoltoliikenteen käytössä. Brahenpihan katualueen saneeraus olisi ongelmallista ja kallista. Korttelin mahdollinen uusiutuminen tapahtuisi ilman tonttien välisen yhteistyön mahdollistavaa kokonaissuunnitelmaa tonttikohtaisesti ja ilmeisesti saattaisi joiltain osin jäädä pitkiksikin ajoiksi toteutumatta.

1-VAIHTOEHTO

Korttelialueen liiketoimintoja palvelevien toimintojen ja piha-alueiden kehittäminen vähäisin rakennusoikeuksien tarkistuksin; asuinkiinteistöjen osalta nykytilanne säilyisi.

Korttelin kehittäminen Kauppatorin ympäristön muiden kortteleiden tapaan kauppakeskuksenomaisena ratkaisuna, siis korttelin koko saneerauksen tavoitteen toteutuminen, saattaisi vaarantua liiketaloudellisten reunaehtojen jäädessä täyttymättä. Asuinkiinteistöjen osalta epätydyttävä nykytilanne säilyisi. Joidenkin tonttien suunniteltu perustusten korjausten yhteydessä mahdollinen kellaritilojen saneeraus jäisi toteutumatta saattaen näin ollen vaikeuttaa taloudellisesti järkevää korjaamista. Asuinviihtyisyyttä vähentävät epäkohdat saattaisivat aiheuttaa asukkaiden poismuuttoa alueelta ja toisaalta korttelin kaupallinen kiinnostavuus saattaisi vähentyä.

2-VAIHTOEHTO

Koko alueen saneeraaminen korttelialueen liiketoimintojen kehittämisen edellyttämin lisärakennusoikeuksin ottaen samalla huomioon asuintonttien viihtyisyyden lisäämisen.

Tämä, korttelin tontinomistajien allekirjoittaman kehittämissopimuksen mukainen ratkaisu takaisi parhaiten alueen saneeraamisen onnistumisen. Vaihtoehdon mahdollistama korjaus- ja lisärakentaminen parantaisi ratkaisevasti korttelin kaupallisten toimintojen edellytyksiä lisäämällä mm. sen kaupallista vetovoimaa ja kiinnostavuutta investointien kannalta. Samalla ratkaisu loisi mahdollisuuksia parantaa asumisviihtyisyyttä piha-alueita kehittämällä ja poistamalla nykyisiä melu- yms. haittoja. Ratkaisu helpottaisi pysäköintijärjestelyiden ja keskitetysti hoidetun huollon suunnittelua.

Vaihtoehdon mukainen rakentaminen näyttäisi auttavan myös kaupungin keskustan kehittämiseksi kaavaltujen tavoitteiden saavuttamista sekä kaupunkikuvan eheyttämiseksi että alueen toimintojen turvaamiseksi. Vaihtoehdon toteutuminen ilmeisesti parantaisi myös korttelin kiinteistöjen ja kaupungin välisen yhteistyön edellytyksiä esimerkiksi keskustan yleisen jalankulun verkkoa ja Kauppatorin saneerausta suunniteltaessa.

Eerikinkadun ja Kauppiaskadun kulmatontin nykyään 2 -3 -kerroksisten rakennuksen osien kohdalle kadunvarsille suunniteltu täydennysrakentaminen muodostaisi korttelista nykyistä selvemmin ns. umpikorttelin, minkä pelätään varjostavan joidenkin asuinrakennusten piha-alueita ja rajaavan nykyisestä asuntojen näköaloja. Näkymien heikkeneminen koskisi merkittävästi vain muutaman asuinrakennuksen ylimpiä kerroksia, joiden pihasivuilta tällä hetkellä saattaa avautua näkymiä korttelin ulkopuolelle. Pihalueiden valoisuutta parantaisi kuitenkin ratkaisun sallima pihatasojen korotusmahdollisuus.

Täydennysrakentaminen edellyttää myös aluetta palvelevan pysäköintipaikkatarpeen lisääntymistä: osa liiketoiminnan tarvitsemista autopaikoista voidaankin osoittaa korttelialueen ulkopuolelta jo rakennetuista tai suunnitteilla olevista pysäköintilaitoksista (P-Louhi, P-Louhen laajennus, P-Kauppatori).

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta

Kaavanmuutoksen pohjaksi on valittu 2-vaihtoehto mm. seuraavin perustein:

- useita vuosia kestäneissä alueen kehittämisyrityksissä ainoaksi lähes kaikkia osapuolia tyydyttäväksi ratkaisuksi todettu toteuttamiskelpoinen vaihtoehto,
- ratkaisu kohentaa korttelin ilmettä sekä piha-alueilla että katunäkymissä,
- ratkaisulla on mahdollisuus lisätä asumisviihtyisyyttä korttelin alueella,
- korttelin liike-elämän kehittämisen edellytykset paranevat,
- korttelin houkuttelevuus ja viihtyisyys paranee,
- vaihtoehto ei ole muilta ympäristövaikutuksiltaan merkittävästi huonompi kuin muut esitetyt vaihtoehdot.

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

16.8.2002 päivätystä kaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Palolaitokselta ja Maakuntamuseolta. Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan päätöksen mukaisesti kaavanmuutoksesta on pyydetty myös keskustan kehittämistoimikunnan lausunto. Lisäksi kaavanmuutosehdotus on esitelty tontinomistajille, jotka ovatkin lähettäneet lausunnon johdosta vastineensa. Tontin VI-6.-2002 omistajalta As Oy Pyramidilta on erikseen pyydetty alustava kannanotto muutosehdotuksesta. Valmisteluvaiheessa mielipiteensä osallisena on lähettänyt lisäksi Toispual Jokke r.y.

Rakennusvalvontatoimisto on todennut, että liike- ja toimistotilojen sijoittamisesta kellariin tulisi ottaa maininta asemakaavamääräyksiin.

Ehdotukseen on tehty ehdotettu lisäys.

Palolaitos on lausunnossaan todennut, että koska kaavalla mahdollistetaan mm. palomuurien jättäminen rakentamatta tonttien välisille rajoille, kaavaan tulee lisätä velvoite huolehtia korvaavilla järjestelyillä henkilö- ja paloturvallisuudesta.

Ehdotukseen on tehty esitetty lisäys.

Turun maakuntamuseo katsoo lausunnossaan muun muassa, että tontilla N:o 2002 oleva Robert Lylyn 1927 suunnittelema As Oy Pyramid ja tontilla N:o 4003 oleva Ole ja Bertel Gripenbergin suunnittelema 1956 rakennettu As Oy Kauppiaskatu 9a - siitä huolimatta, että niiden ei voida katsoa olevan purku-uhan alaisia - olisi asemakaavalla määrättävä suojeltaviksi. Lisäksi museo pitäisi suotavana, että Kauppiaskadun ja Linnankadun kulmassa oleva konttorirakennus säilyisi viereisiä rakennuksia korkeampana.

Korttelin eräiden rakennusten merkitseminen kaavaan suojeltaviksi on yhtenä vaihtoehtona ollut esillä kaavanmuutoksen valmistelun aikana, mutta suojelumerkinnät on jätetty pois tontinomistajien vastustaessa sr-määräyksiä. Mainittujen tonttien kadunvarsirakennukset on merkitty kaavanmuutokseen olemassa olevan tilanteen mukaisina, minkä johdosta lienee selvää, että rakennukset eivät ole uhanalaisia.

Muutosalueen tontinomistajat ovat esittäneet, että kaavaehdotukseen vielä lisättäisiin mahdollisuus ullakkotilojen käyttöönottamiseksi kerrosalaan luettaviksi tiloiksi. As Oy Ilmarinhovi on lisäksi erikseen vaatinut vähäistä muutosta ohjeellisen jalankululle varatun alueen merkintään.

Ehdotukseen on tehty mainitut lisäykset. Ullakon rakennusoikeus on rajattu siten, että puolet rakennusten ullakon alasta saadaan sisustaa rakennusoikeuteen luettavaksi tilaksi.

Keskustan kehittämistoimikunnan ja keskikaupunkiseura Toispual Jokke r.y:n kannanottoja on selvitetty edellä kohdissa 3.2 (päätökset ja suunnitelmat) ja 4.3 (osallistuminen ja yhteistyö). Korttelin puitesopimuksen allekirjoittaneet tontinomistajat ovat lähettäneet vastineen kehittämistoimikunnan lausuntoon.

Asemakaavassa yleiselle jalankululle varatut osittain lasikatteiset tilat on merkitty sijainniltaan ohjeellisina, joten kehittämistoimikunnan esittämälle näiden tilojen laajentamiselle ei ole estettä. Toisaalta on todettava, että korttelin asuntoja palvelevien pihatasojen suunnittelu saattaisi myös vaikeutua jos lasikatteisia tiloja huomattavasti lisätään.

Toimikunnan esittämä pylväskäytävien jatkaminen on osoittautunut vaikeaksi ja kalliiksi. Ehdotus asuntojen lisäämiseksi on otettu huomioon.

As Oy Pyramidin isännöitsijä Mika Hokkinen on 24.9.2002 päivätyssä kannanotossaan vaatinut mm. tontin rakennusoikeuden lisäämistä siten, että koko piha-alue on mahdollista rakentaa kaksikerroksisena. Lisäksi hän on jyrkästi vastustanut tontin VI-6.-11 (Wiklund) ehdotettua rakennusoikeuden lisäystä esittäen, että tontin 11 "rakennusoikeus saatetaan saman suhteellisuuden rajoihin, jonka puitteissa korttelin muitakin tontinomistajia kohdellaan ja että tälle tontille suunnitellusta hotellihankkeesta luovutaan". Lisäksi yhtiö on vaatinut eräiden kulkuoikeusrasitteiden perustamista naapuritonteille.

Ehdotukseen on lisätty tontille VI-6.-2002 rakennusoikeutta siten, että sen piha-alueen kohdalle voidaan rakentaa kaksi täyttä maanpäällistä kerrosta. Lisäksi tontille voidaan sisustaa sekä kellari- että ullakkokerrokseen kerrosalaan laskettavaa tilaa. As Oy Pyramidin tonttitehokkuus ($e = 4.1$) on määräytynyt samalla periaatteella kuin muidenkin korttelin asuinrakennusten tonttitehokkuus. Korttelin tehokkaimmin rakennettu tontti on VI-6.-9 (As Oy Grönroosinkulma). Korttelin sisäiset kulkuyhteydet, pysäköintipaikat yms. edel-

lytetään rakennettavaksi yhteisjärjestelyin, jolloin niitä koskevat rasitesopimukset tulevat erikseen sovittaviksi.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 15.10.2002 (§ 753) päättänyt hyväksyä kaavanmuutosehdotuksen seuraavalla tavalla muutettuna:

- Tontin 3002 (Brahenkatu 8) käyttötarkoitusta osoittava merkintä muutetaan K-1:ksi
- Määräys, joka sallii kahden maanalaisen kellarikerroksen rakentamisen, rajataan koskemaan ainoastaan Yliopistonkatuun rajoittuvia tontteja.

Kaavakarttaan on tehty em. muutokset.

5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5. Asemakaavanmuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

Asemakaavanmuutos käsittää koko korttelin VI-6. Alueen pinta-ala on 1,73 ha, josta teoreettinen liikerakennusten tonttien osuus on n. 1,3 ha ja asuintonttien n. 0,4 ha. Korttelin nykyinen yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 44 460 k-m². Kaavanmuutoksessa rakennusoikeuden lisäys koko korttelissa on yhteensä n. 25 760 k-m². Näin koko korttelin yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi saadaan 70 220 k-m².

Brahenpihan katualueesta n. 220 m² on liitetty AL-korttelialueeseen loppuosan muodostaessa uuden liike- ja toimistorakennusten korttelialueen, jonka pinta-ala on n. 1125 m² ja rakennusoikeus 1600 k-m².

Asemakaavanmuutosehdotus on laadittu siten, että korttelin piha-alueille saadaan sijoittaa enintään kolmessa kerroksessa uudis- ja täydennysrakentamista, joka mahdollistaa alueen käyttämisen yhtenäisenä liiketilana tonttien rajat ylittäen. Ehdotus mahdollistaa ulkotilojen rakentamisen piharakennusten kattotasoille palvelemaan alueen asuintontteja. Nykyisin korttelin piha-alueilla olevat huolto- ja pysäköintitilat siirretään kellaritiloihin. Alueelle saadaan rakentaa yleiselle jalankululle varattuja käytäviä ja lasikatteisia tiloja.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL)

Kaavanmuutosehdotuksessa korttelin asunto-osakeyhtiöiden tontit on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueiden pihoille on lisätty rakennusalat 1 - 3 kerroksen korkuisille korttelin muihin rakennuksiin liittyville liikerakennuksille. Näihin voidaan sijoittaa liiketilojen lisäksi yleiselle jalankululle osoitettavia käytäväalueita ja lasikatteisia tiloja, jotka saadaan rakentaa merkityn rakennusoikeuden ylittäen.

Lisämääräyksessä tonteille vaaditaan osoitettavaksi - esim. piha-alueelle rakennettavien uudisrakennusten kattotasoon - asukkaiden käyttöön soveltuvaa piha-aluetta, jolle on oltava suora yhteys asuinrakennusten porrashuoneista ja jonka viihtyisyyteen oleskelualueena on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Korttelialueen tonttitehokkuudet vaihtelevat $e_t = 4,1 \dots e_t = 5,7$ välillä.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)

Kortteliin on suunniteltu kaksi pelkästään liikekäyttöön merkittyä tonttia, joiden tonttitehokkuudet ovat $e_t = 3,2$ ja $e_t = 5,3$. Kauppiaskadun ja Eerikinkadun kulmatontin matalia kadunvarsirakennuksia saadaan korottaa naapurirakennusten korkuisiksi. Voimassa olevan asemakaavan mukainen Brahenpiha-katualue voidaan liittää K-korttelialueen tontteihin.

Täydennysrakennusten kerrosluvut ja räystäskorkeudet on määritelty kaavamerkinnoin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1)

Kaavanmuutoksen luonnosvaiheen luottamusmieskäsittelyn aikana kertyneiden lausuntojen pohjalta osa korttelin tonteista on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudesta enintään kolmanneksen saa käyttää asuintiloiksi. Määräys noudattaa myös keskustan kehittämistavoitteita, joiden mukaan kaavoituksessa pitäisi pyrkiä suosimaan keskusta-asumista. Jos alueelle sijoitetaan asuintoimintoja, se on otettava huomioon piha-alueiden ja niillä olevien kattotasojen suunnittelussa.

Korttelialueiden teholuvut ovat $e_t = 4,3$ ja $t_t = 4,5$.

Alueen eri osia koskevia kaavamääräyksiä

Ma-ajo. Alueen osa, jolle saadaan sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia rakenteita, jotka saattavat estää ajoyhteyden rakentamisen kortteli läpi. Korttelin alueelle saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Yleiselle jalankululle varattava alue. Sijainniltaan ohjeellisena merkitylle alueelle saadaan rakennusten 1 - 3 kerroksissa sijoittaa käytäviä ja valokatteisia tiloja yleiselle jalankululle. Niiltä osin kuin tilat rakennetaan niin, että ne voidaan erottaa liiketiloista esimerkiksi lasiseinämin, ne saadaan rakentaa rakennusoikeuden ylittäen.

Yhteisjärjestelyt. Korttelissa on sallittava yhteisjärjestelyt mm. piha-alueiden, jalankulku- ja ajoyhteyksien sekä autopaikkojen rakentamiseksi. Tonttien välirajalle ei tarvitse tehdä palomuuria ja rajaseiniin saa tehdä aukkoja ja ikkunoita kunhan hyväksyttävien järjestelyin huolehditaan henkilö- ja paloturvallisuudesta.

Autopaikat. Koko korttelin VI-6. autopaikkamäärä saa olla enintään 270 autopaikkaa, jotka on sijoitettava maanalaisiin tiloihin. Autopaikkamäärä supistuu nykyisestä noin 75 autopaikalla.

Rakennusten suojelu

Keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotuksessa tontin N:o 2002 rakennuksille on suositeltu määräystä, jonka mukaan niiden toivotaan säilyvän (sr-2). Kaavanmuutosehdotuksessa suojelusta ei ole erikseen määräystä, koska rakennusten ei voida katsoa olevan uhanalaisia.

Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun kulmassa olevan rakennuksen julkisivun ennallistamismahdollisuuksia on selvitelty rakennuksessa suoritettavien muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä, mutta kiinteistönomistaja on pitänyt sitä koskevaa sitovaa kaavamääräystä kohtuuttomana. Julkisivun ennallistaminen tarkoittaisi myös rakennetun pylväskäytävän umpeen rakentamista. Kaavanmuutoksen valmistelun kestäessä on esitetty myös ehdotus tontin 4003 Kauppiaskadun jalkakäytävän varrella olevan pylväskäytävän jatkamiseksi. Edellä mainituista syistä myöskään tällaista määräystä ei ole otettu kaavaehdotukseen. Kaavaehdotus ei kuitenkaan estä mainittujen toimenpiteiden suorittamista niin haluttaessa.

Korttelin rakennusoikeuden muodostuminen

Korttelin voimassaolevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 44 460 k-m². Korttelin rakennettu kerrosalamäärä nykytilanteen mukaan laskettuna on n. 51 200 k-m². Asemakaavanmuutoksen ehdotettu yhteenlaskettu kerrosalamäärä on 70 220 k-m². Luvut eivät sisällä autopaikkojen eikä yleiselle jalankululle varattavien rakennusten osien kerrosalaa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6,1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Korttelin tontinomistajat ovat 13.3.2002 solmineet puitesopimuksen, jolla on sovittu korttelin kehittämisen yhteiset tavoitteet ja korttelin osapuolten yhteistoiminnasta kiinteistökohtaisine toimenpiteineen ja tavoitteellisine aikatauluineen. As Oy Pyramid ei ole allekirjoittanut sopimusta.

Myös kaupunki on Brahenpihan omistajana hyväksynyt (kiinteistölautakunta 24.4.2002 § 271) ja allekirjoittanut sopimuksen.

Turussa 16. päivänä elokuuta 2002

Tarkistettu lausuntojen johdosta 1.10.2002

Tarkistettu YKL:n päätöksen (15.10.2002 § 753) johdosta 21.10.2002

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Olavi Rytönen

LIITTEET

Tilastolomake osa 1