



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



K a u p p a o p i s t o

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 32/2017
Diaarinumero 13033-2015

SELOSTUS
14.5.2019
muutettu 3.9.2019 (lausunnot)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne.....	7
3.1.7 Tekninen huolto	7
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Maakuntakaava.....	7
3.2.2 Yleiskaava.....	8
3.2.3 Asemakaava	9
3.2.4 Rakennusjärjestys.....	10
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	10
3.2.6 Pohjakartta.....	10
3.3 Maankäytösopimus	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Osalliset.....	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	12
4.4 Suunnittelun vaiheet, vuorovaikutus ja asemakaavaratkaisun valinta	13
4.4.1 Käynnistäminen	13
4.4.2 Vireille tulo.....	13
4.4.3 Vaihtoehdot tontinkäyttösuunnitelmiksi	13
4.4.5 Luonnoskäsittely	15
4.4.6 Lausunnot	15
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	16
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3 Aluevaraukset.....	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Katu- ja liikennealueet	19
5.6 Kaavan vaikutukset.....	19
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	19
5.6.2 Luonnonympäristö	21
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	21
5.6.5 Liikenne.....	21
5.6.6 Tekninen huolto	22
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6.8 Turvallisuus.....	22
5.6.9 Yhdyskuntatalous.....	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä toukokuuta 2019 päivättyä ja 3.9.2019 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa.
Kauppaopisto (32/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	16	16
Tontit:	9, 21, 1007, 1008, 2008	9, 21, 1007, 1008, 2008
Katu:	Kellonsoittajankatu (osa)	Klockringaregatan (del)
Virkistysalue:	Pyhän Kerttulin oikopolku	Sankta Gertruds genstig

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	53	53
Kadut:	Kellonsoittajankatu (osa) Pyhän Kerttulin oikopolku	Klockringaregatan (del) Sankta Gertruds genstig

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: I-53.-1-5.

Uusi korttelinumero I-53.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

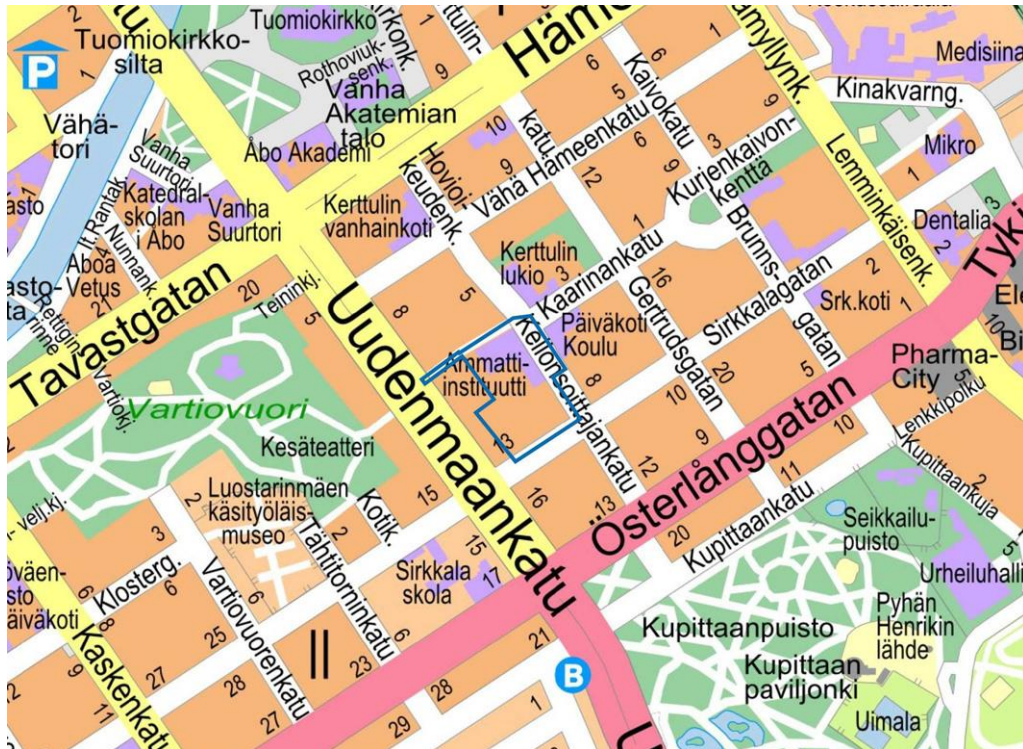
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
 Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun itäisessä keskustassa, I kaupunginosassa noin 1 km:n etäisyydellä Kauppatorilta kaakkoon.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.3.2018
2. Asemakaavakartta 14.5.2019, muutettu 3.9.2019 (lausunnot)
3. Tilastolomake 14.5.2019
4. Varjotutkielma, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy, 15.11.2018
5. Vuorovaikutusraportti 14.5.2019, muutettu 3.9.2019

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Rakennushistoriaselvitys, LPR-arkkitehdit Oy, 4.5.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	13.3.2018 § 126
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	14.3.2018
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2017
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	8.1.2019 § 5
Kaavaehdotus lausunnoilla	27.5.- 25.6.2019
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	27.5.- 25.6.2019

2.2 Asemakaava

Ammatti-instituutin käytössä oleva tontti muutetaan asuinkäyttöön ja naapuritonttien rakennuksia suojellaan. Pyhän Kerttulin oikopolku muutetaan katualueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Turun ammatti-instituutin käytöstä poistuvan tontin uudisrakentamiseen voidaan ryhtyä kaavallisen, kiinteistötekni- sen, tarvittavien arkeologisten tutkimusten ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1.4169 ha. Suunnittelualueella sijaitsee Turun ammatti-instituutin käytössä oleva koulurakennus, neljä 5-6 –kerroksista kerrostaloa ja yksi yksi-kerroksinen puutalo. Koulurakennuksen pohjoispuolella kulkee Pyhän Kerttulin oikopolku.



Kuva 2. Viistoilmakuva idästä (suunnittelualue punaisella rajauksella)

© Blom Kartta Oy

Korttelin muu rakennuskanta koostuu pääosin 8-9 –kerroksisista kerrostaloista, poikkeuksena koulurakennuksen luoteispuolella mäellä oleva nelikerroksinen kerrostalo.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kortteli sijaitsee Kerttulin mäellä, joka on yksi Turun seitsemästä kukkulasta. Korttelin maastonmuodot ovat voimakkaita; maasto nousee Vähä Hämeenkadun korkeustasosta +11...+15 ja Sirkkalankadun korkeustasosta n. +20 korttelin keskelle mäen päälle n. +33:een. Korttelin keskivaiheilla mäen ylittävän Pyhän Kerttulin oikopolun päissä kadut ovat korkeustasoilla +23...+24. Maaperä on pääosin kalliota.

Suunnittelualueella, rakentamiselta vapaaksi jääneillä kallioalueilla kasvaa luontaisesti levinneitä puulajeja, pääasiassa vaahteroita.

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Moni-ilmeinen kortteli on rakentunut pääosin 1920-, 1950- ja 1960-luvuilla. Kellonsoittajankadun katunäkymää jäsennoi Turun tuomiokirkko kellotorneineen.



Kuva 3. Näkymä kohti Tuomiokirkkoa Kellonsoittajankadun ja Sirkkalankadun risteyksestä. Vasemmalla Asunto-Osakeyhtiö Kivilinna, Asunto-Osakeyhtiö Kerttuli ja Turun ammatti-instituutin käytössä oleva rakennus.

Suunnittelualueen rakennukset muodostavat umpikorttelirakennetta. Sirkkalankadun varrella on säilynyt 1850-luvulla rakennettu ja 1900-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä laajennettu yksikerroksinen puutalo, jonka päädyt ovat tiilirakenteisia. Alun perin rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Pehr Johan Gylich 1853-57, laajennuksen rakennusmestari Anton Salviander.

Suunnittelualueen 5-6 -kerroksiset asuinkerrostalot on rakennettu 1920-luvulla klassistiseen tyyliin. Asunto-Osakeyhtiö Kerttulien (Kellonsoittajankatu 13) ja Asunto-Osakeyhtiö Kivilinnan (Kellonsoittajankatu 15) on suunnitellut arkkitehti Alexander (Alex.) Nyström 1924-25, Asunto-osakeyhtiö Sirkkalan (Sirkkalankatu 11 b) arkkitehti Ilmari Ahonen, 1924-25 ja Asunto-Oy Venus Bostads-Ab:n rakennusmestari Anton Salviander 1927-28.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä 1850-luvulla rakennettu puutalo ja 1920-luvulla rakennetut kerrostalot on merkitty arvokkaan rakennetun ympäristön kohteeksi.

Turun ammatti-instituutin käytössä oleva rakennus on rakennettu Arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera Oy:n 1966-68 laatimien suunnitelmien mukaan ja sitä on laajennettu 1990-luvulla. Laajennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Olli Vahtera Oy. Kohteesta on tehty rakennushistoriaselvitys (LPR-arkkitehdit Oy, 4.5.2018). Selvityksen mukaan kauppaoppilaitoksella ei ole arkkitehtonisesti merkittävää kansallista asemaa eikä paikallisesti merkittävää kaupunkikuvallista roolia. Alkuperäisessä rakennuksessa on ollut selkeitä arkkitehtonisia teemoja ja ansioita, mutta 1990-luvun laajennuksessa ne ovat osittain heikentyneet ja jopa kadonneet. Selvitys toimii purkudokumentointina.

Suunnittelualue on osa muinaisjäännöstä Turun vanha asemakaava-alue. Kaupunkiasutus on yltänyt tänne asti ennen paloa 1827. Lisäksi maen historia liittyy Uudenmaankadun puoleisessa rinteessä sijainneeseen hirttopaikkaan ja Kerttulien hautausmaahan. Tontilla 1007 on tehty jopa havaintoja säilyneistä kulttuurikerroksista.

3.1.4 Maanomistus

Kaikki suunnittelualueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa Kellonsoittajankadun katualueen ja Uudenmaankadun puoleisen osan Pyhän Kerttulien oiko-

polusta. Kellonsoittajankadun puoleinen osa Pyhän Kerttulin oikopolusta on osa tonttia 16.-21.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Turun ammatti-instituutin toiminnan on tarkoitus siirtyä eri paikkaan. Suunnittelualueella asuu vajaat 200 henkilöä.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueen kortteli rajautuu Uudenmaankatuun, joka on yksi Turun keskustan ruutukaava-alueen muita katuja leveämmistä kaduista ja sisääntuloväylä kaupungin keskustaan. Uudenmaankadulla kulkee linja-autoreittejä ja kadulla on erillinen polku-pyörätie. Suunnittelualueella sivuaa koillispuolella Kellonsoittajankatu ja kaakkoispuolella Sirkkalankatu, joiden molemmilla puolilla on jalkakäytävät. Kaarinankadun jatkeena kohti Uudenmaankatua kulkee jalankulkuyhteys Pyhän Kerttulin oikopolku.

Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevan tontin edessä on katualueelle järjestetty vinoparkki 16 henkilöautolle. Kerrostalotonteilla on muutamia autopaikkoja.

3.1.7 Tekninen huolto

Talous-, jäte- ja hulevesiputket sekä Turku Energian kaukolämpö- ja kaukokylmäjohtoja on rakennettu Kellonsoittajankadun ja Sirkkalankadun katualueille. Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevan tontin kautta kaukolämpöjohto kulkee tontille 16.-14.

Suunnittelualueen tontit on yhdistetty TeliaSoneran katualueilla oleviin kaapeleihin. Koulurakennuksessa on ympäristöään palveleva TeliaSoneran tukiasema.

Koulutontilla, Kellonsoittajankadun reunalla sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n jakokaappi ja siihen liittyviä pienjännitekaapeleita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella huomattavimmat melulähteet ovat Uudenmaankatu ja Sirkkalankatu. Uudenmaankadun liikennemäärä vuonna 2017 oli noin 16 000 ajon/vrk, Sirkkalankadun 3000 ajon/vrk ja Kellonsoittajankadun 500 ajon/vrk. Uudenmaankadun nopeusrajoitus oli 50 km/h ja muiden katujen 40 km/h. Päiväajan melutaso on suunnittelualueen pihalla pääsääntöisesti alle päiväajan ohjearvon 55 dBA. Tontilla 16.-1007 ohjearvo ylittyy suurimmalla osalla Uudenmaankadun puolella olevaa pihaa.

Uudenmaankadun liikennemäärä todennäköisesti tuottaa hengitysilmaan epäpuhtauksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.



Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (suunnittelualue sinisellä rajauksella).

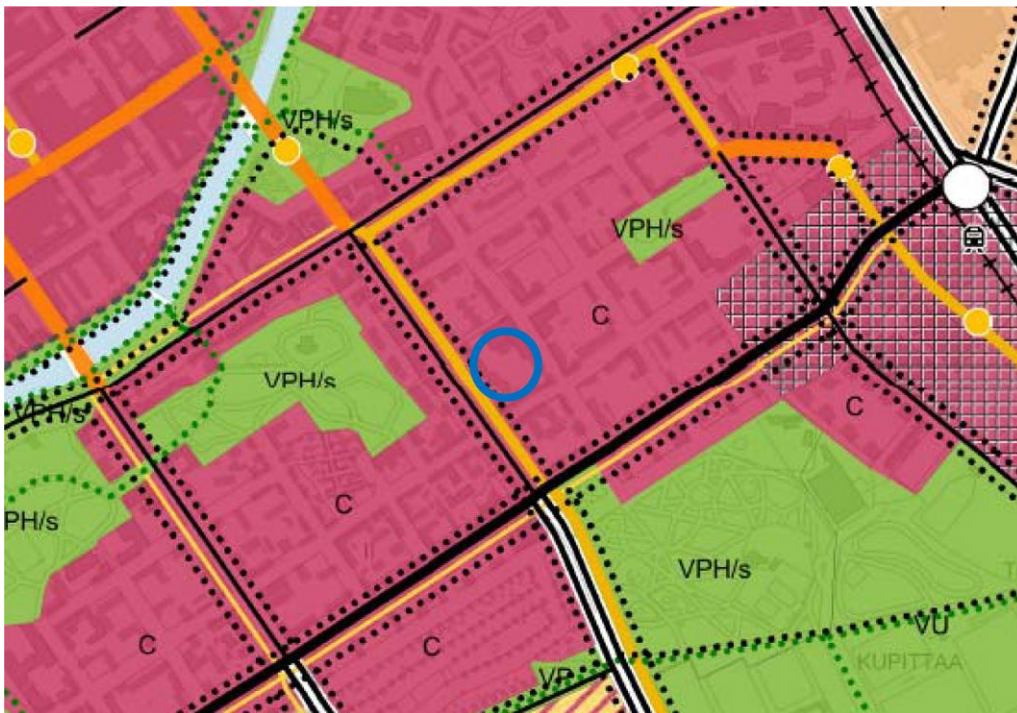
3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja uudelleen 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), joka varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys- ja palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



Kuva 5. Ote ajantasayleiskaavasta (suunnittelualue sinisellä rajauksella).

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Yleiskaavaluonnos pvm. 24.8.2018 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.



Kuva 6. Ote yleiskaava 2029 luonnoksesta, kartta 1 Yhdyskuntarakenne, pvm. 24.8.2018 (suunnittelualue sinisellä rajauksella).

Suunnittelualueen Sirkkalankatuun rajautuvat tontit ovat osa yleiskaava 2029:n karttaan 8 merkityn arvokkaan rakennetun ympäristön kohdetta 1/11.



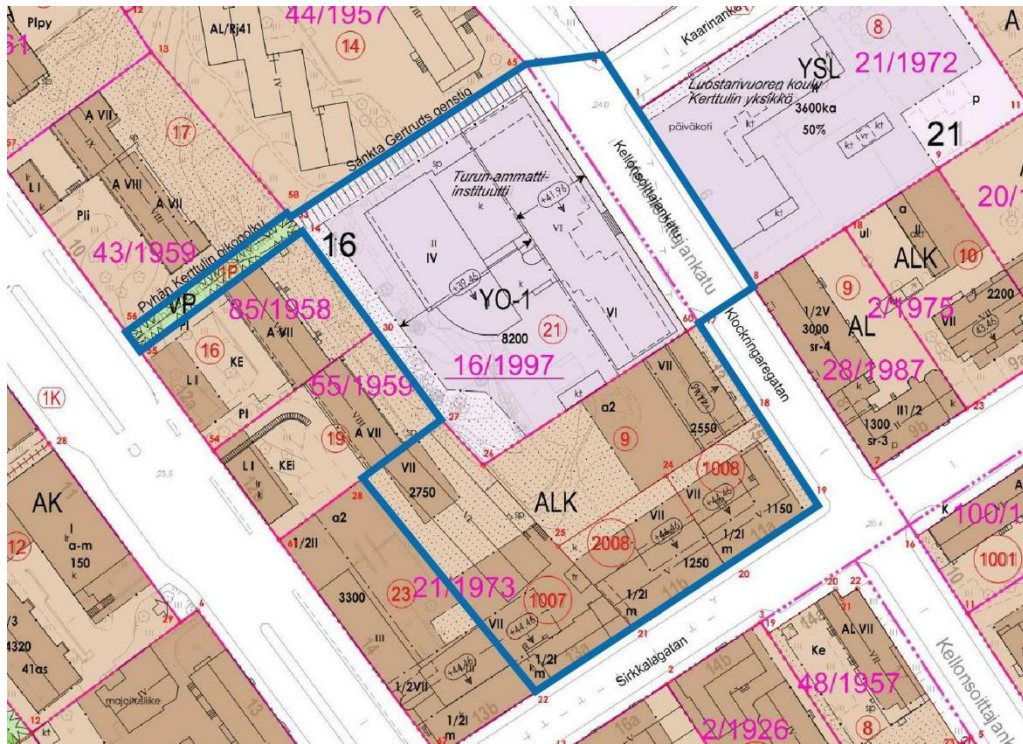
Kuva 7. Ote yleiskaava 2029 luonnoksesta, kartta 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, pvm. 24.8.2018 (suunnittelualue punaisella rajauksella).

3.2.3 Asemakaava

Ammatti-instituutin käytössä oleva tontti 16.-21 on 25.7.1998 voimaan tullessa asemakaavassa (16/1997) opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue kauppaoppilaitosta varten (YO-1). Rakennusoikeutta tontilla on 8200 k-m². Kellonsoittajankadun reunalle saa rakentaa kuusikerroksisen rakennuksen ja tontin sisäosaan nelikerroksisen rakennuksen. Molemmilla rakennusaloilla on rajoitettu rakennuksen räystäskorkeutta. Tontille on järjestettävä 80 autopaikkaa, jotka saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Tontin pohjoisosassa on yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Muut tontit ovat 21.9.1974 voimaan tullessa asemakaavassa (21/1973) yhdistettyjen asuin- ja liiketalojen korttelialuetta (ALK). Tonteilla on seitsenkerroksisten rakennusten rakennusalat, joilla rakennusten räystäskorkeutta on rajoitettu. Sirkkalankadun puolella em. rakennusalojen ja kadun väliin on osoitettu ½ I -kerroksisen myymälän tai liikkeen rakennusalat. Tontilla 53.-2 katuun rajautuvan rakennuksen taakse saa rakentaa kaksi-kerroksisen autonsäilytyspaikan. Rakennusoikeus vaihtelee neljällä eri tontilla 1150 – 2750 k-m² välillä. Autopaikkamitoitukset on osoitettu eri käyttötarkoituksiin. Asemakaava 21/1973 on jäänyt näiden tonttien osalta toteutumatta.

Pyhän Kerttulin oikopolun puisto-osuus kuuluu asemakaavaan 16/1997. Suunnittelualueella oleva osa Kellonsoittajankatua kuuluu asemakaavaan 3/1935.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontit 16.-1007, -1008, -2008 ja -9 on merkitty rekisteriin 1.1.1800 ja tontti 16.-21 11.2.1966. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä Pyhän Kerttulin oikopolun eteläpuolelle muodostuu uusi kortteli, jolloin korttelin numero ja tonttinumerot muuttuvat. Naapuritonttien 16.-16, -19 ja -23 kortteli- ja tonttinumerot tullaan muuttamaan erillisellä päätöksellä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 24.4.2019.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja tontin 16.-21 omistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Turun Kauppaopetussäätiö - Stiftelsen för handelsutbidning i Åbo sr teki 25.11.2015 aloitteen asemakaavan muuttamisesta tontilla 16.-21. Kaavanmuutoshakemusta perusteltiin koulutoiminnan siirtymisellä eri paikkaan ja koska nykyisiin tiloihin ei ole löytynyt soveltuvaa käyttöä, rakennus on tarkoitus korvata asuinkäyttöön suunnitellulla uudisrakennuksella/ rakennuksilla. Aloitteen liitteenä oli yksi hahmotelma tontin käytöstä.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, vuokralaiset ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry/ Asukasyhdistys Kerttuli ry ja Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokke ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Sivistystoimialan hallinto, Tilapalvelukeskus, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oy, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Kaupunkiympäristötoimialan Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, Kaupunkirakentaminen sekä Luvat ja valvonta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa ammatti-instituutin käytössä oleva tontti purkavalla uudisrakentamisella asuinkäyttöön. Tontilla olevan Pyhän Kerttulin oikopolun osa on tärkeä kävelyreitti, jonka julkinen käyttö on tarpeellista mahdollistaa jatkosakin. Naapuritonttien suojelutavoitteet määritetään asemakaavassa.

Tavoitteet tontinkäyttösuunnitelmien laatimisessa

Esisopimuksen tontin 16.-21 ostamisesta tehnyt rakennuttajataho teetti kolmella arkkitehtitoimistolla suunnitelmia tontin suunnittelun pohjaksi. Suunnitelmien tilaajan tavoitteet koskivat mm. rakentamisen määrää, asuntojakaumaa ja pihan viihtyvyyttä. Kaupunki asetti tavoitteita mm. uudisrakentamisen sijoittamiselle ja massoittelemalle olemassa olevaan ympäristöön sopeuttamiseksi sekä edellytti vaihtelevuutta maantasokerroksen julkisivun käsittelyssä ja olemassa olevan maaston muotojen ja puuston huomioimista.

Kansalaisosallisten tavoitteet

Asuntorakentamista pidettiin sinällään hyvänä asiana, mutta uudisrakentamisen korkeudelle, sijoittelulle ja arkkitehtuurille asetettiin tavoitteita. Jalankulkureitin säilyttämistä Kellonsoittajankadulta Uudenmaankadulle pidettiin tärkeänä. Osallisten mielipiteiden ja muistutuksen tiivistelmät on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 5).

4.4 Suunnittelun vaiheet, vuorovaikutus ja asemakaavaratkaisun valinta

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 13.3.2018 § 126.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ja vireillä olosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2017-2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 14.3.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jätetyt kahdeksan kirjallista mielipidettä on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

4.4.3 Vaihtoehdot tontinkäyttösuunnitelmiksi

Esisopimuksen tontin 16.-21 ostamisesta tehnyt rakennuttajataho teetti kolmella arkkitehtitoimistolla suunnitelmia tontin suunnittelun pohjaksi.



Kuva 9. Schauman Arkkitehdit Oy



Kuva 10. Sigge Arkkitechdit Oy



Kuva 11. Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy

Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n suunnitelma oli näistä luontevin, kehityskelpoin ja paikan lähtökohdat ja alustavat suunnittelutavoitteet parhaiten huomioon ottava ratkaisu. Suunnitelman pohjalta ryhdyttiin valmistelemaan kaavaluonnosta.

4.4.5 Aloituskokous viranomaisille 23.4.2018

Keskeisin kokouksen asiasisältö on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

4.4.6 Yleisötilaisuus

Keskustelutilaisuus Kauppaopiston asemakaavanmuutoksesta pidettiin 4.9.2018 suunnittelun kohteena olevalla alueella, ammatti-instituutin auditoriossa. Yleisötilaisuuden jälkeen alustavasta luonnoksesta esitettiin yhteensä viisi mielipidettä, jotka on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 8.1.2019 § 5 siten muutettuna, että uudisrakennukselle sallitaan muutkin kattomuodot kuin luonnoksessa määritelty tasakatto ja jatkosuunnittelussa erityistä huomiota kiinnitetään tonttien 9 ja 21 (kaavaehdotuksessa tonttien 53.-1 ja -2) julkisivun liittymäkohtaan.

Luonnoskäsittelyn aikana saapui yksi kirjallinen mielipide, jota on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

4.4.6 Lausunnot

14.5.2019 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Vapaa-aikatoimialan Museopalveluilta (Turun Museokeskus).

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.5. - 25.6.2019 välisen ajan. Kaavanmuutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutuksen sisältö ja vastine on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 5).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1.4169 ha, josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL-1 ja AL-2) 1.1682 ha ja katualueita 0.2487 ha. Aluetehtävyys on $e = 1.89$.

Rakennusoikeutta uudisrakennettavalle tontille (AL-2) osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen 12 640 k-m², tehokkuus on $e = 2.26$. Rakennuksen päämasan kerrosluku on VIIu2/3. Ullakolle ja kellariin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennuksiin saa rakentaa kaksi kellaria, joista alemman saa rakentaa rakennusalan ylittäen katurajan kiinni. Piha-alueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen maanalaista tilaa kahteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. varten, sekä kadun varren ja sisäpihan rakennusosia VI-VII kerroksissa ja ullakolla yhdistävät katokset, kuitenkin enintään 250 m². Pihakannen alainen tila on pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja se saa jatkua yhtenäisenä sisäpihan rakennusosan alla. Näin ollen sisäpihan rakennusosan kohdalla oleva tila pihakannen alla ei sisälly asemakaavassa osoitettuun kerroslukuun.

Suojelluille rakennuksille ei ole merkitty rakennusoikeutta, vaan niiden vaipan sisään saa rakentaa tiloja suojelumääräykset huomioiden. Suojeltavien kerrostalojen kellarikerrokseen ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, suojeltavan puutalon ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksiin liittyviä aputiloja. Suojeltujen rakennusten kerrosalamäärä 13 970 k-m² on suuntaa antava arvio potentiaalisista pääkäyttötarkoitukseen käytettävistä tiloista. Kerrosalamäärät on arvioitu 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattuna, mikä vastaa rakennusoikeutta, mikäli se olisi osoitettu asemakaavassa. AL-1 -korttelialueelle on osoitettu kaksi talousrakennuksen rakennusala, rakennusoikeutta yhteensä 160 k-m². Uutena rakennuksena Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin tontille mahdollistetaan pihon rajaavan talousrakennuksen rakentaminen. Em. luvuilla AL-1 -korttelialueen tehokkuudeksi saadaan $e = 2.32$.

Kaava-alueeseen sisältyy Pyhän Kerttulin oikopolku ja kaavateknisistä syistä osa Kellonsoittajankatua.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteiden mukaisesti ammatti-instituutin käytössä olevan tontin käyttötarkoitus muutetaan pääasiallisesti asuinkäyttöön ja Pyhän Kerttulin oikopolun status vahvistetaan muuttamalla polku asemakaavassa katualueeksi. Lisäksi naapuritonttien 1850-luvulla rakennettu puutalo ja 1920-luvulla rakennetut kerrostalot suojellaan. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet saavutetaan seuraavassa kuvatulla tavalla.

Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen

Vanhoissa rakennuksissa suojeltavia ovat rakennuksen julkisivut ja vesikaton perusmuoto; rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Kerrostaloissa suojelu koskee myös porrashuoneita ja niiden alkuperäistä kiinteää sisustusta ja tyyliä. Kerrostaloissa uudet kattoikkunat on sallittuja vain korttelin sisäosan suuntaan. Puutalossa kattoikkunoiden tulee olla lapeikkunoita eikä niiden rakentaminen saa aiheuttaa muutoksia kattomuotoon.

Uudisrakentaminen AL-2 -korttelialueella

Kellonsoittajankadun reunalla uudisrakennus liittyy samassa julkisivulinjassa suojelta-vaan naapuritontin 53.-2 rakennukseen, Asunto-Osakeyhtiö Kerttuliin. Polveilevana uudisrakennus liittää Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin ja Asunto-oy Kerttulinkallion linjat toisiinsa. Uudisrakennuksen ja Kellonsoittajankadun väliin osoitettu tukimuurilla rajattava istutettava alue tuo vihreyttä katukuvaan Asunto Oy Kerttulin edustan toteutuksen ta- paan.

Uudisrakentamisen korkeus noudattaa viereisten tonttien rakennusten korkeutta. Kellonsoittajankadun puoleisen VIIu2/3 -kerroksisen rakennusosan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on määritelty korkeustasoon +47.6, joka on hieman matalammalla kuin luoteispuolella oleva Asunto-oy Kerttulinkallion räystä. Rakennuksen enimmäiskorkeus rajoitetaan Asunto-oy Kerttulinkallion korkeuteen +51. Ullakon ja ullakon tasolle rakennettavien rakenteiden tulee jäädä kaikilla rakennuksen sivuilla 45 asteen kulmassa kuvitteellisesti rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdasta kohoavan tason alapuolelle.

Viisikerroksisen rakennusosan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema rajoitetaan Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin kerrostalon räystäskorkoon +42.6. Viisikerroksiseen rakennusosaan liittyvän seitsenkerroksisen rakennusosan enimmäiskorkeus rajoitetaan Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin harjakorkeuteen +48.5. V-VII -kerroksisessa rakennusosassa rakenteiden tulee kadun puolella jäädä tontilla 53.-2 olevan rakennuksen, Asunto Oy Kerttulin, katonlappen kuvitteellisen jatkeen alapuolelle.



Kuva 12. Uudisrakennuksen maksimikorkeusasemat suhteessa lähimpiin napureihin, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy

Sisäpihan rakennusosa on suunniteltu poikittaiseen suuntaan Kellonsoittajankatuun nähden, jolloin se rajaa tilallisesti sisäpihamaailmaa. Kadun varren ja sisäpihan rakennusosia erottaa viiden kerroksen korkuinen kulkuaukko, joka keventää rakennusmassan vaikutelmaa.

Asemakaavassa määrätään merkittävimmät uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan vaikuttavat asiat:

- parvekkeiden tulee Kellonsoittajankadun puolella olla sisäänvedettyjä
- parvekkeiden yhteenlaskettu leveys ei saa olla suurempi kuin 50 % julkisivun pituudesta
- julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja
- sokkeli tulee verhoilla luonnonkivellä
- maantasokerroksen julkisivun tulee Kellonsoittajankadun puolella olla vähintään 30 % julkisivun pituudesta näyteikkunapintaa ja kyseiset tilat tulee suunnitella liike-, palvelu- ja/tai toimistotiloiksi soveltuviksi
- ilmastointikonehuoneet ym. tekniset tilat tulee sijoittaa kerrokseen tai ullakolle
- julkisivuille tulevat tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Muut rakennuksen ulkonäköön liittyvät seikat arvioidaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Kaupunkikuvan ja asumisviihtyvyyden vuoksi asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0.8 metriä viereisen katualueen maanpintaa korkeammalla.



Kuva 13. Yksi ratkaisuvaihtoehto, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy

Pihamiljö AL-2 -korttelialueella

Autopaikat edellytetään sijoitettavaksi kellareihin ja pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen tilaan, jolloin pihoista tulee viihtyisiä. Pihakannen alaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön edellytetään kiinnitettävän erityistä huomiota.

Korttelialueelle tulee rakentaa yhtenäistä leikki- ja oleskelualueutta vähintään 250 m². Pihakannelle saa sijoittaa rakennusoikeutta ylittäen kevyitä rakennelmia ja katoksia. Kannen päälle tulee laatia pihasuunnitelma, joka sisältää myös puu- ja pensasistutuksia. Louhittavan kallion reuna tulee maisemoida.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

1850-luvulla rakennetun puutalon ja 1920-luvulla rakennettujen kerrostalojen käsittävät tontit Sirkkalankadun ja Kellonsoittajankadun kulmassa. Kerrostalot määrätään suojeltaviksi rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, puutalo kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena.

AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus ja rakenne muutetaan kerrostalorakentamiseen soveltuvaksi. Korttelialueesta poistetaan Pyhän Kerttulin oikopolun sisältämä alue.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ 120 kerrosneliömetriä kohti. Maanalaisten tilojen ja piharakennukseen sijoittuvien muiden kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kersala ei mitoiteta autopaikkoja. Pysäköinti järjestetään kellareihin ja pihakannen alle.

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Pyhän Kerttulin oikopolku muutetaan kaavallisesti jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Kaavanmuutosalueeseen sisältyy kaavateknisistä syistä osa Kellonsoittajankadun katualueesta.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Koulukäytöstä poistuvan ja tyhjilleen jäävän rakennuksen purkaminen ja asuin-, liike- ja toimistotiloja mahdollistavan uudisrakennuksen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Vanhojen rakennusten suojelu

Suojeltavien rakennusten tonteilla ei sallita sellaisia muutoksia, joilla olisi merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Koska kaavamääräysten mukaan suojeltavien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsiteltäessä edellytetään kuultavan museoviranomaista.

Uudisrakentaminen

Kerrostaloratkaisu eheyttää Kellonsoittajankadun kaupunkikuvaa ja rakennetta siinä missä koulurakennus oli massaltaan ja yksityiskohdiltaan korttelijulkisivusta merkittävästi poikkeava. Ympäröivään kaupunkikuvaan sopeuttamiseen tähtäävät tärkeimmät arkkitehtoniset keinot on selostettu kohdassa 5.2 *Kaavan tavoitteiden toteutuminen*. Katumiljöön kannalta keskeisiä lähtökohtia ovat rakennusten suhde katuun sekä uudisrakennuksen katutasolle rakennettavan kerroksen julkisivukäsittelyä ja lattiapinnan korkeustasoa koskevat määräykset.

Kellonsoittajankadun reunalla uudisrakennus liittyy umpikortteliperiaatteen mukaisesti samassa julkisivulinjassa mutta matalammalla osalla suojeltavaan naapuritontin rakennukseen, Asunto-Osakeyhtiö Kerttuliin. Vaikkakin Asunto Oy Kerttulin kerrostalon pääty on rakennettu koristeelliseksi, on kaupunkisuunnittelun tarkoitus ollut, että jossakin vai-

heessa päätyyn voidaan rakentaa kiinni. Tämän vuoksi päädyssä ei ole aukkoja. Kauppaoppilaitokselle laadittua kaavaa edeltävä asemakaava vuodelta 1959 mahdollisti seitsemikerroksisen kerrostalon rakentamisen kiinni Asunto Oy Kerttulin kerrostaloon. Kadun reunalla matalamman rakennusosan julkisivun korkeus saa olla enintään Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin räystäskorkeus (+42.5) eikä rakennus saa olla Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin harjakorkoa (+48.5) korkeampi.

Pääosa uudisrakennuksen rakennusmassasta vedetään katulinjasta muutaman metrin irti ja sen korkeus noudattelee luoteispuolella olevan Asunto-oy Kerttulinkallion korkeutta. Pihasiipi on miltei keskellä Pyhän Kerttulin oikopolun ja Sirkkalankadun välistä korttelia, jolloin pihasiiven ja kaakkois- ja luoteispuolella olevien naapuritonttien rakennusten väliin jää avarat tilat. Pihasiiven ja uudisrakennuksen päämassan väliin tulee jättää viiden kerroksen korkuinen kulkuaukko rakennusmassan vaikutuksen keventämiseksi.

Kellonsoittajankadun reunalle saa voimassa olevan asemakaavan mukaan rakentaa rakennuksen, jonka julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +41.96. Tontin sisäosaan saa rakentaa nelikerroksisen rakennuksen, jonka julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +39.46. Kun räystäskorkeutta tarkastellaan, kaavanmuutosehdotus sallii Kellonsoittajankadun reunalla n. 5.6 metriä korkeamman rakentamisen kuin voimassa oleva asemakaava. Tontin sisäosassa kaavanmuutosehdotus mahdollistaa n. 8...11.5 metriä korkeamman rakentamisen. Sisäpihalla nykyinen rakennus on noin kolme metriä kaavan mahdollistamaa korkeutta matalampi.

Pihasiiven sijoitus keskeisesti korttelin sisällä säilyttää väljyyttä tasapuolisesti molemmin puolin ja ottaa näin ollen huomioon naapureiden viihtyisyyden mahdollisimman pitkälle. Nykyistä korkeamman rakennuksen rakentaminen muuttaa luonnollisesti korttelin keskellä olevan tilan luonnetta ja muuttavat vanhoista rakennuksista avautuvia näkymiä, mutta vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan muutos huoneistoista avautuvaan näköalaan ei merkitse elinympäristön heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla tavalla.



Kuva 14. Korttelin väljyyttä havainnollistava kuva, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy

Varjotutkielmien (liite 4) mukaan uudisrakennus varjostaa korttelin keskellä lähinnä pihaa omalla tontilla. Uudisrakennus ei varjosta Asunto Oy Kerttulin pihaa, mutta aamupäivisin hieman nykyistä enemmän Asunto Oy Kerttulinkallion pihaa, joka kuitenkin on kyseisessä kohdassa asfalttipintaista parkkipaikkaa.

Muinaismuistot

Koska suunnittelualue on osa muinaisjäännöstä Turun vanha asemakaava-alue, rakentamattomilla, rakennusalojen ulkopuolisilla alueilla kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu muinaisjäännökseen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto. Tontilla 53.-1 kallioaluetta säilyy laajemmin kuin voimassa oleva asemakaava edellyttää.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavan toteuttaminen uudisrakennettavalla tontilla edellyttää kallion louhintaa vähäisessä määrin enemmän kuin nykyinen rakentaminen on edellyttänyt, mutta louhintaa sallitaan pienemmällä alueella kuin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa. Voimassa olevassa asemakaavassa rakentamattomaksi jätettävä kallioalue tontin perällä on pääosin kuusi metriä leveä kun kaavanmuutosehdotuksessa se on pääosin 13...16.5 metriä leveä. Kallioalue on osa muinaisjäännöstä.

Koska kutakuinkin koko suunnittelualue on muinaisjäännösalue, jolla kallion ja maaperän muokkaaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty, asemakaavassa ei korttelin sisäosissa rakennusalojen ulkopuolella ole edellytetty istutuksia. Lupa puiden mahdolliseen kaatamiseen käsitellään maisematyöluvahakemuksessa.

Uudisrakennettavalla tontilla vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettäläpäisemättömältä pinta-alueelta kohden. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysohjainten viivytysohjainten ei saa täyttymisestäään tyhjäntä alle 0,5 tunnissa.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Koulutoiminta poistuu suunnittelualueelta joka tapauksessa. Uudet asunnot arvostetulla alueella lisäävät asuntotarjontaa ja tuovat uusia asukkaita kaupunkiin. Uudisrakennukseen arvioidaan tulevan n. 160 asuntoa ja n. 280 asukasta. Tämän lisäksi piharakennukseen on mahdollista myös rakentaa asuntoja. Myös suojeltavien rakennusten ullakoille ja kellaritiloihin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja, jolloin asuntojen mahdollinen rakentaminen ullakolle lisää asukkaiden määrää. Korttelialueille saa rakentaa rajoituksetta asuntojen lisäksi liike- ja toimistotilaa. Osa uudisrakennuksen maantasokerroksen tiloista tulee jo alusta lähtien soveltua liike-, palvelu- ja/tai toimistotilojen käyttöön.

5.6.5 Liikenne

Työmaajärjestelyt kaavan toteuttamisen aikana aiheuttavat liikennejärjestelyihin tilapäisiä muutoksia. Erityisesti Pyhän Kerttulin oikopolun portaat tullaan todennäköisesti tontin 53.-1 uudisrakentamisen aikana uusimaan, jolloin kävely Kellonsoittajankadun ja Uudenmaankadun välillä täytyy hoitaa muuta kautta.

Asukasmäärän lisääntyminen lisää pidemmällä aikavälillä liikennettä lähiympäristön kaduilla. Toisaalta suunniteltu asumisen ja mahdollisten palveluiden lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Tulevilla asukkailla ja asiakkaila on mahdollisuus käyttää kestäviä liikkumismuotoja. Henkilöautomatkojen korvautuminen jalankululla, polkupyöräilyllä ja joukkoliikenteen matkoilla vähentää edelleen liikenteen pakokaasupäästöjä ja energiankulutusta.

Pyhän Kerttulin oikopolku osoitetaan katualueeksi, jolloin se siirtyy kaupungin hoitoon. Pyhän Kerttulin oikopolun katualueella on huoltoajo sallittu. Olemassa olevalle jalankulkuyhteydelle, portaikolle, ei paikan luonteesta johtuen voi asettaa esteettömyysvaatimuksia.

Kellonsoittajankadulta uudisrakennettavalle tontille johtavan ajoyhteyden sijainti todennäköisesti aiheuttaa katusuunnitelman muuttamistarpeen.

Uudisrakennettavalla tontilla autopaikkojen minimivaatimus on 1 ap/120 k-m², suojeltavien rakennusten tonteilla ei ole autopaikkavaatimusta pihamiljööön säilyttämisen vuoksi. Em. autopaikat sijoittuvat kellareihin ja pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen tilaan. Vieraspaiikat sijoittuvat kaduille.

5.6.6 Tekninen huolto

Nykyisen koulurakennuksen tontilla sijaitsevat Turku Energia Sähköverkot Oy:n jakokaappi ja siihen liittyviä pienjännitekaapelit tulevat siirrettäviksi kun oppilaitosrakennus puretaan.

Nykyisessä koulurakennuksessa on ympäristöä palveleva Telia Finland Oyj:n tukiasema, jolle joudutaan etsimään korvaava sijoituspaikka.

Kaukolämpöputki sijoittuu Pyhän Kerttulin oikopolun katualueelle.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on arvioinut Uudenmaankadun, Sirkkalankadun ja Kellonsoittajankadun melutasoja tulevaisuuden liikennemääräarvioilla. Ennusteliikennemäärä 20 vuoden päästä on Uudenmaankadulla noin 20 000 ajon/vrk, Sirkkalankadulla 4000 ajon/vrk ja Kellonsoittajankadulla 700 ajon/vrk. Nopeusrajoitusten arvioidaan ennustetilanteessa olevan 10 km/h pienemmät kuin nykytilanteessa. Liikennemäärien kasvu 25 - 40 % nostaa melutasoja 1 - 2 dBA. Suurin osa pihosta on edelleen suojattuja liikenteen melulta, mutta tontilla 1007 melutason ohjearvo alittuu vain pihan etelänurkassa. Tontin ulko-oleskelutilat on näin ollen syytä osoittaa suojeltavien rakennusten väliin. Julkisivujen melutaso alittaa suunnittelualueella 65 dBA eikä julkisivuille ole tarpeen merkitä kaavassa ääneneristävyysvaatimuksia.

Edellä mainittuun Uudenmaankadun liikennemäärään perustuvalla ilmanlaatuviitearvolla (HSY 2014b) ei ole vaikutusta kaavamääräyksiin kun on kyse minimietäisyydestä ja kaavan muuttamisesta jo rakennetulla alueella.

5.6.8 Turvallisuus

Uudisrakennettavan tontin suunnitteluratkaisu perustuu siihen, että pelastustie toimii Pyhän Kerttulin oikopolun kautta. Asemakaavassa määrätään, että pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

5.6.9 Yhdyskuntatalous

Rakentaminen hyödyntää pääasiallisesti olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Kellonsoittajankadun katusuunnitelman tarkistaminen ja mahdolliset muutokset katualueella aiheuttavat kaupungille kustannuksia. Pyhän Kerttulin oikopolku rakennetaan uudelleen tontin 53.-1 rakentajan toimesta, mutta ylläpito on jatkossa kaupungin vastuulla, mikä aiheuttaa kaupungille kustannuksia. Kaavanmuutoksen hakijan kanssa tehdään maankäyttösopimus (ks. kohta 3.3), jossa huomioidaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Kun asukasmäärä lisääntyy, aiheutuu kunnallisten palvelujen (opetus-, sosiaali-, terveys-, nuoriso-, kulttuuri- ja liikuntatoimi) toiminnasta menoja, mutta vastavuoroisesti asukkaat maksavat ansiotuloveroja. Kunnallisten palvelujen menojen ja ansiotuloverojen suhdetta ei pysty kiinteistökohtaisesti etukäteen arvioimaan. Kaavanmuutoksen myötä kiinteistöveron määrä nousee.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudisrakennuksen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen, tarvittavien arkeologisten tutkimusten ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Myös huoltoajoon ja pelastustienä käytettävän Pyhän Kerttulin oikopolun pohja- ja pinta- rakenteet tulee suunnitella raskaille pelastusajoneuvoille soveltuviksi. Pelastuslain edellyttämä riittävä sammutusveden saanti tulee tarkistaa.

Kaukolämpöputken sijainti tontin 53.-1 rajan tuntumassa tulee huomioida uudisrakentamista suunniteltaessa ja toteutettaessa. Turku Energia Sähköverkot Oy:n ja Telia Finland Oyj:n laitteiden ja kaapeleiden siirtäminen edellyttävät suunnittelua ennen rakennustöihin ryhtymistä. Siirtotarpeesta tulee olla yhteydessä em. yhtiöihin hyvissä ajoin.

Muinaisjäännösten esiintyminen alueella tutkitaan asianmukaisesti ennen rakentamista.

Turussa 14. päivänä toukokuuta 2019

Muutettu 3.9.2019 (lausunnot)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö