



KAUPPAOPISTO ASEMAKAAVANMUUTOS

dnro 13033-2015
asemakaavatunnus 32/2017

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14.3. - 30.4.2018

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Aloituskokous viranomaisille 23.4.2018

Tiivistelmä muistiosta

Yleisötilaisuus 4.9.2018

Mielipidekirjeet luonnoksen pohjana olleesta suunnitelmasta

- Tiivistelmä mielipidekirjeistä ja vastineet

Mielipide luonnoskäsittelyn aikana

Mielipidekirje

- Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 24.5.- 25.6.2019

Lausunnot

- Tiivistelmä lausunnoista ja vastineet

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 27.5.- 25.6.2019

Muistutus

- Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Kartta Turun Kauppaopetussäätiön omistaman tontin lähinaapureista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14.3. - 30.4.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla.

Mielipiteet

Kaavanmuutoksen valmisteluun liittyen on kaavoitukseen saapunut kirjeitse yhteensä 8 mielipidekirjettä, joista kolme on naapuruston asunto-osakeyhtiöiltä. Muut mielipiteet tulivat Kerttulin päivähoitoyksiköltä ja Luostarivuoren koulun Kerttulin yksiköltä, nuorisovaltuustolta, Asukasyhdistys Kerttuli ry:ltä sekä Telia Production Deskiltä ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä.

Asunto Oy Salitan (os. Uudenmaankatu 12b) mukaan alueen kehittäminen ja uudisrakentaminen on hyvä asia. Uudisrakennukset tulisi rakentaa Kellonsoittajankadun suuntaisesti. Uudisrakennuksista ei pidä tehdä korkeampia kuin nykyiset purettavat rakennukset.

Kaavoitus:

Nykyiset ammatti-instituutin rakennukset ovat matalampia kuin voimassa oleva asemakaava mahdollistaa. Kellonsoittajankadun reunalle saa rakentaa kuusikerroksisen 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. Nykyisen rakennuksen vastaavat korkeusasemat ovat kadun puolella +41.76 ja +43.66 ("katto-kerroksen" erkkerit), sisäpihan rakennusosassa +36.36. Sisäpihalla nykyinen rakennus on näin ollen noin kolme metriä kaavan mahdollistamaa matalampi.

Kaavanmuutosehdotuksessa Kellonsoittajankadun suuntaisen VIIu2/3 -kerroksisen rakennusosan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on +47.6, joka on hieman matalammalla kuin luoteispuolella oleva Asunto-oy Kerttulinkallion Kellonsoittajankadun puoleinen räystääs (+47.75). Em. uudisrakennusosan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määritelty +51, mikä on suurin piirtein Asunto-oy Kerttulinkallion vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Vesikaton korkeusasema +51 on myös matalammalla kuin Asunto Oy Salitan vesikaton ylin korkeusasema, joka on n. +53.

Kellonsoittajankadun suuntaisen viisikerroksisen rakennusosan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema rajoitetaan Asunto-Osa- keyhtiö Kerttulin kerrostalon räystäskorkoon +42.6.

Sisäpihan VIIu2/3 -kerroksinen rakennusosa on suunniteltu poikittaiseen suuntaan Kellonsoittajankatuun nähden, Asunto Oy Salitan kohdalle rajamaan tilallisesti sisäpihamaailmaa. Sen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on määritelty +51. Maastonmuodoista johtuen se näyttäytyy Asunto Oy Salitan suuntaan Vu2/3 -kerroksisena, mäen päältä mitattuna 18-19 metrin korkuisena. Poikittaisen uudisrakennusosan ja Asunto Oy Salitan välinen etäisyys on 35 metriä, ts. lähes kaksinkertainen verrattuna uudisrakennuksen korkeuteen Asunto Oy Salitan kerrostalosta katsottuna.

Uudisrakennuksen korkeudet verrattuna olemassa oleviin lähinaapureihin on esitetty kuvassa selostuksen sivulla 17.

Asunto Oy Sirkkalan (os. Sirkkalankatu 11b) ja **Asunto-Osa- keyhtiö Kivilinnan** (os. Kellonsoittajankatu 15/ Sirkkalankatu 11a) mukaan on lähiympäristön kannalta myönteistä, että iso oppilaitos vaihtuu asuinrakennuksiin. Asunto-osa- keyhtiöt esittävät, että oppilaitosrakennuksen korvaava uudisra-

kentäminen sijoitetaan kadun reunalle ja mahdollinen tontin sisäosaan sijoitettava rakentaminen on pientä ja matalaa, jolloin korttelin keskelle jää valoa ja tilaa. Perusteluna on, että 1920-luvulla rakennettujen tonttien korttelirakenne sekä kerrostalojen toimivuus ja asuinviihtyisyys säilyvät. Mielipiteen mukaan perinteisessä korttelirakenteessa rakennukset sijaitsevat kadun varrella ja korttelin sisäosa on pihaa. Tämän lisäksi toivotaan suunnittelussa kiinnittämään huomio kaupunginosan hankalaan pysäköintitilanteeseen.

Kaavoitus:

Kaavanmuutosehdotuksessa esitettyjen rakennusten korkeus, ks. vastine edelliseen. Korkean rakennuksen rakentaminen muuttaa luonnollisesti korttelin keskellä olevan tilan luonnetta. Pihasiiven sijoitus keskeisesti korttelin sisällä säilyttää väljyyttä tasapuolisesti molemmin puolin. Sisäpihan rakennusosan erottaa kadun varren rakennusosasta viiden kerroksen korkea kulkuaukko, joka keventää rakennusmassan vaikutelmaa.

Varjotutkielmien 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.

Kaavoitus on tarkistanut, että ainakin 1920-luvulla voimassa olleet rakennusjärjestykset mahdollistivat tulenkestävästä aineesta tehtyjen rakennusten rakentamisen tontin kaikille sivuille, myös tontin takaosaan. Rakentamattomaksi pihamaaksi oli kuitenkin jätettävä 1/5 tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 200 m².

Uudisrakentamisen edellyttämät autopaikat sijoitetaan tontille, kellareihin ja pihakannen alle autosuojaan.

Asunto Oy Kerttuli (os. Kellonsoittajankatu 13) allekirjoittaa em. Asunto Oy Sirkkalan ja Asunto-Osakeyhtiö Kivilinnan mielipiteen ja lisää vielä omasta puolestaan, että Asunto Oy Kerttulin ja uudisrakennuksen väliin tulisi jäädä riittävän suuri ja avoin tila, jotta vanhan talon pääty tulee esiin. Kyseistä tilaa voitaisiin käyttää esimerkiksi pelastustienä, joka palvelisi sekä uusia rakennuksia että Asunto Oy Kerttulia.

Kaavoitus:

Kaavanmuutosehdotuksessa uudisrakentaminen esitetään Asunto Oy Kerttulin kerrostaloon kiinni umpikortteliperiaatteen mukaisesti. Vaikkakin Asunto Oy Kerttulin kerrostalon pääty on rakennettu koristeelliseksi, on kaupunkisuunnittelun tarkoitus ollut, että jossakin vaiheessa päätyyn voidaan rakentaa kiinni. Tämän vuoksi päädyssä ei ole aukkoja. Kauppaoppilaitokselle laadittua kaavaa edeltävä asemakaava vuodelta 1959 mahdollisti seitsenkerroksisen kerrostalon rakentamisen kiinni Asunto Oy Kerttulin kerrostaloon.

Kaavanmuutosehdotuksen suunnitteluratkaisu perustuu siihen, että uudisrakennusten pelastustie toimii Pyhän Kerttulin oikopolun kautta. Asunto Oy Kerttulin sisäpihalle ei tarvitse päästä, koska asunnot ovat rakennuslupakuvien mukaan läpitalon huoneistoja.

Varhaiskasvatusta ja perusopetusta edustavat **Kerttulin päivähoitoyksikkö ja Luostarivuoren koulun Kerttulin yksikkö** kantoivat huolta purku- ja rakennustyön aikaisista järjestelyistä kuten liikenteen järjestämisestä, melusta ja pölyämisestä. Hankkeessa toivotaan ennakoivaa tiedottamista.

Kaavoitus:

Purku- ja rakennustyön aikaisista järjestelyistä sekä melun ja pölyämisen rajoittamisesta huolehditaan rakennusluvan yhteydessä. Naapureilla on mahdollisuus esittää kannanotot ja toiveet rakennuslupakäsittelyssä naapurien kuulemisen aikana.

Asukasyhdistys Kerttulin mukaan alueen viihtyisyyttä tulee ylläpitää ja lisätä vaikka alueelle rakennetaan lisää asuntoja. Uusien rakennusten sijoittelu ja korkeus tulee suunnitella siten, etteivät rakennukset tule liian lähelle olemassa olevia rakennuksia ja etteivät ne sulje vanhoista rakennuksista avautuvia näkymiä merkittävästi. Uudisrakennusten korkeuden tulee noudattaa ympäröivien rakennusten korkeutta.

Jalankulkureitin säilymistä Kellonsoittajankadulta Uudenmaankadulle pidetään tärkeänä. Kellonsoittajankadun liikennejärjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudisrakentaminen ei saa kuormittaa katualueen pysäköintipaikkoja. Pelastusteiden tulee olla avoimia kaikissa tilanteissa ja tulipalojen siirtyminen rakennuksesta toiseen tulee estää riittävällä etäisyyksillä ja suo-
jauksilla.

Viheralueita tulee säilyttää ja lisätä lisärakentamisesta huolimatta. Pihoiden tulee olla maanvaraisia puuistutuksia.

Kaavoitus:

Kaavanmuutosehdotus huomioi naapureiden viihtyisyyden ja kaupunkikuvan laadun mahdollisimman pitkälle. Uudisrakentamisen korkeus noudattaa viereisten tonttien rakennusten korkeutta ja uudisrakennus pihasiipineen sijoitetaan kaavoituksen näkökulmasta tarkoituksenmukaisella tavalla, ks. vastineet Asunto Oy Salitan, Asunto Oy Sirkkalan, Asunto-Osakeyhtiö Kivilinnan ja Asunto Oy Kerttulin mielipiteisiin. Nykyisiä koulurakennuksia korkeampi uudisrakennus muuttaa vanhoista rakennuksista avautuvia näkymiä, mutta vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan muutos huoneistoista avautuvaan näköalaan ei merkitse elinympäristön heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettulla tavalla.

Uudisrakennettavalla tontilla kallioaluetta säilyy laajemmin kuin voimassa oleva asemakaava edellyttää. Kaava-alueen tonteilla maanvaraisten puiden istuttaminen on mahdollista aluetta koskevan muinaismuistolain puitteissa.

Pyhän Kerttulin oikopolku osoitetaan katualueeksi, jolloin se säilyy yleisessä käytössä ja siirtyy kaupungin hoitoon.

Kellonsoittajankadun katusuunnittelu ei sisälly kaavanmuutokseen. Uudisrakennuksen ja Kellonsoittajankadun väliin on kaavanmuutosehdotuksessa osoitettu istutettava alue, joka tuo vihreyttä katukuvaan Asunto Oy Kerttulin toteutuksen tapaan.

Pysäköintiratkaisu, ks. vastine Asunto Oy Sirkkalan ja Asunto-Osakeyhtiö Kivilinnan mielipiteeseen.

Pelastustiet osoitetaan rakennusluvuissa ja niiden avoimena pysymisestä vastaa riippuen maanomistuksesta kiinteistö tai poliisi. Rakennusluvassa huolehditaan riittävästä rakennusten palo-osastoinneista riippuen rakennusten etäisyyksistä toisiinsa nähden.

Nuorisovaltuusto toivoo, että bussipysäkille vievä Pyhän Kerttulin oikopolku pidetään purku- ja rakennustyön aikana käytössä. Rakennustyöt eivät saisi häiritä merkittävästi lukion koeviikkoja ja kirjoituksia. Uudisrakentamisen suunnittelussa tulisi olla lähtökohtana alueen arkkitehtuuri.

Kaavoitus:

Pyhän Kerttulin oikopolun portaat tullaan jossakin vaiheessa, todennäköisesti tontin uudisrakentamisen aikana uusimaan, jolloin kulku kävelen Kellonsoittajankadulta Uudenmaankadulle täytyy tilapäisesti hoitaa Sirkkalankadun tai Vähä Hämeenkadun kautta. Liittyen rakentamisen aikaiseen meluun ks. vastine Kerttulin päivähoitoyksikön ja Luostarivuoren koulun Kerttulin yksikön mielipiteeseen.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.2 *Kaavan tavoitteiden toteutuminen* kuvataan miten asemakaavaehdotuksessa on määrätty merkittävimmät uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan vaikuttavat asiat.

Telia Production Desk tiedottaa, että nykyisessä oppilaitosrakennuksessa on ympäristöä palveleva tukiasema. Jos rakennus puretaan, tulee asiasta välittää tieto hyvissä ajoin.

Kaavoitus:

Asia kirjataan kaavaselostukseen.

Turku Energia Sähköverkot Oy tiedottaa, että nykyisen oppilaitosrakennuksen tontilla on jakokaappi ja siihen liittyviä pienjännitekaapeleita. Nämä tulevat siirrettäviksi kun oppilaitosrakennus puretaan. Siirtotarpeesta tulee olla yhteydessä TESV:iin hyvissä ajoin.

Kaavoitus:

Asia kirjataan kaavaselostukseen.

Aloituskokous viranomaisille 23.4.2018

Aloituskokouksessa olivat läsnä kaupunkiympäristötoimialalta tonttipalvelut, rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu ja ympäristönsuojelu, vapaa-aikatoimialalta Museopalvelut, konsernihallinnosta tiedottaja ja Turun Vesihuolto Oy. Turku Energia Lämpö, Turku Energia Sähköverkot Oy, V-S aluepelastuslaitos, kaupunkiympäristötoimialalta kaupunkirakentaminen ja konsernihallinnon maankäytönsuunnittelija olivat estyneitä.

Ympäristönsuojelun edustaja huomautti, että suunnittelussa tulee huomioida liikennemelu ja ilmanlaatu, hulevesiä tulisi viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan puita tulisi säilyttää. Myös Turun Vesihuolto Oy:n edustaja edellytti asemakaavaan määräystä hulevesien viivytyksestä.

Museokeskus totesi, että kauppaoppilaitoksen rakennukseen ei kohdistu suojelutavoitteita. Kallio on muinaisjäännösalue ja osa hirttopaikkaa, joten kallio tulisi säilyttää koskemattomana. [Rangaistuspaikka on sijainnut Uudenmaankadun puoleisessa rinteessä Asunto Oy Salitan (Uudenmaankatu 12b) tontilla.]

Liikennesuunnittelun mukaan Pyhän Kerttulin oikopolku muutetaan asemakaavassa katualueeksi. Polulle ei aseteta esteettömyysvaatimuksia.

Yleisötilaisuus 4.9.2018

Keskustelutilaisuus Kauppaopiston asemakaavanmuutoksesta pidettiin 4.9.2018 suunnittelun kohteena olevalla alueella, ammatti-instituutin auditoriossa. Tilaisuudessa alustavia suunnitelmia esittelivät arkkitehdit Renni Haroma ja Sebastian Rönblad Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:stä. Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalta selvitti asemakaavanmuutosprosessia. Yleisön esittämiin kysymyksiin vastailivat edellisten lisäksi Petri Reunanen Auratum Asunnot Turku Oy:stä sekä Turun Kauppaopetussäätiön edustajat.

Yleisötilaisuudessa jaettiin lomakkeita, joilla oli mahdollisuus antaa mielipide tilaisuudessa esitetyistä suunnitelmista.

Yleisötilaisuuden jälkeen alustavasta luonnoksesta esitettiin yhteensä viisi mielipidettä.

Asukas Kellonsoittajankadun vastakkaiselta puolelta esitti ajatuksia Kellonsoittajankadun reunaan rakennettavan uudisrakennuksen sijainnista ja korkeudesta sekä arkkitehtuuriin liittyvistä asioista kuten Asunto Oy Kerttulin julkisivulinjojen ottamisesta huomioon uudisrakennuksen suunnittelussa, parvekkeiden ratkaisutavasta, julkisivumateriaalista ja -väristä ja ikkunoiden mallista. Lisäksi mielipiteen antaja edellytti Pyhän Kerttulin oikopolun kunnostamista ja säilyttämistä yleisessä käytössä.

Kaavoitus:

Uudisrakentamiselle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja ja on päädytty ratkaisuun, jossa uudisrakentaminen ottaa mahdollisimman paljon huomioon naapurirakennusten sijainnin ja korkeudet. Kellonsoittajankadun reunalla uudisrakennus liittyy samassa julkisivulinjassa matalalla rakennusosalla suojeltavaan naapuritontin rakennukseen, Asunto-Osakeyhtiö Kerttuliin. Asemakaavaehdotuksen mukaan em. uudisrakennuksen osan räystäskorkeus ja rakennuksen korkeus ylipäätään ei saa olla Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin vastaavia korkoja korkeampi. Asunto-Osakeyhtiö Kerttuliin liittyvästä uudisrakennuksen osasta tulee kerrosluvultaan sama, kellarin puolikas ja päälle viisi kerrosta. Nykyisillä kerroskorkeuksilla julkisivulinjoja (kerrosten jatkumista samassa korkeustasossa) ei kuitenkaan saada samaan linjaan ellei kerroskorkeutta suunnitella korkeammaksi. Tällöin tulisi vähentää julkisivulinjasta taakse vedetystä rakennusosasta kerros pois, ts. sisäpihan puolella Asunto-Osakeyhtiö Kerttuliin liittyvästä uudisrakennuksen osasta tulisi kuusikerroksinen.

Kaavaselostuksen kohdassa 5.2 *Kaavan tavoitteiden toteutuminen* kuvataan miten asemakaavaehdotuksessa on määrätty merkittävimmät uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan vaikuttavista asioista kuten parvekkeista. Julkisivujen pääasiallinen materiaali, julkisivujen väri ja ikkunamallit jäävät rakennuslupakäsittelyssä arvioitaviksi.

Pyhän Kerttulin oikopolku osoitetaan katualueeksi, jolloin se säilyy yleisessä käytössä ja siirtyy kaupungin hoitoon.

Asunto-Osakeyhtiö Kerttulin asukas toteaa, että suunnitelma on muutoin toimiva, mutta uudisrakennus Kellonsoittajankadun reunalla tulee sijoittaa riittävän kauas vanhasta talosta niin että koristeellinen pääty tulee hyvin näkyviin. Lisäksi autohallin sisäänajo tulisi sijoittaa uudisrakennuksen pohjoispäätyyn.

Kaavoitus:

Uudisrakennuksen sijainti suhteessa Asunto Oy Kerttulin kerrostaloon, ks. vastine Asunto Oy Kerttulin mielipiteeseen. Alustavassa suunnitelmassa autohallin sisäänajo on kutakuinkin samassa kohdassa kuin nykyisessä oppilaitosrakennuksessa. Tonttia ympäröivän maaston korkeustasojen perusteella tämä on luontevin paikka sisäänajolle. Asemakaavaehdotus ei määrää tarkkaa tonttiliittymän paikkaa, joten rakennuslupavaiheessa suunnitelma voi myös muuttua.

Asunto Oy Kivilinna, Asunto Oy Sirkkala, Asunto Oy Venus, Asunto Oy Salita, Asunto Oy Uudenmaankatu 12a, Asunto Oy Cortile, Asunto-oy Kerttulinkallio ja Asukasyhdistys Kerttuli ry esittävät, että uudisrakennus sijoitetaan perinteisen kaupunkisuunnittelumallin mukaisesti tiiviisti Kellonsoittajankadun varteen ja tontin sisäosaan rakennettava osa on mahdollisimman matala, enintään yhtä korkea kuin nykyisen ammatti-instituutin pihalla oleva auditorio. Tällöin saadaan avara ja mahdollisimman valoisa sisäpiha.

Kaavoitus:

Ks. vastine Asunto Oy Salitan, Asunto Oy Sirkkalan ja Asunto-Osakeyhtiö Kivilinnan edellisiin mielipiteisiin. Mielipiteiden antajien sijainti suhteessa Turun Kauppaopetussäätiön omistamaan tonttiin ilmenee vuorovaikutusraportin viimeisellä sivulla olevasta kartasta.

Asukas Asunto Oy Kivilinnasta on sitä mieltä, että suunnitelmassa esitettyä uudisrakennuksen pihasiipeä ei tule rakentaa lainkaan ja että korttelin keskellä oleva kallio tulee säilyttää. Mielipiteen jättäjä ei pidä uudisrakennuksen arkkitehtuurista. Ikkunoiden ja ”tyypillisesti epäsiistien” lasitettujen parvekkeiden ilmestyminen 1920-luvun arvotalojen ikkunoiden eteen on täysin kestämätön ajatus.

Kaavoitus:

Korttelin keskellä olevaa kalliota säilytetään laajemmin kuin voimassa oleva asemakaava edellyttää.

Toinen asukas Kellonsoittajankadun vastakkaiselta puolelta on sitä mieltä, että voimassa olevan asemakaavan kerroslukua ja maksimikorkeutta ei saa kadun varressa ylittää, uudisrakennuksen ja Asunto Oy Kerttulin väliin pitää jättää väli, uudisrakennus ja Asunto Oy Kerttuli tulee porrastaa katulinjassa nykyisen rakennuksen tapaan jolloin Kellonsoittajankadun reunalle mahdollistetaan viherkaista, ja että uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto. Suunnitteilla oleva rakennus vaikuttaa Asunto Oy Kellonsoittajan huoneistojen valoisuuteen ja tekee Kellonsoittajankadusta tuulitunnelin.

Kaavoitus:

Uudisrakennusten korkeus, ks. vastine Asunto Oy Salitan mielipiteeseen. Uudisrakennuksen ja Asunto Oy Kerttulin väli, ks. vastine Asunto Oy Kerttulin mielipiteeseen. Pääosa uudisrakennuksen rakennusmassasta vedetään katulinjasta muutaman metrin irti ja rakennuksen ja kadun väliin osoitetaan kaavassa istutettava alue.

Asemakaava ei määrää kattomuotoa. Eri kattomuotojen vaikutus voidaan arvioida rakennuslupakäsittelyssä.

Jos uudisrakennus on noin kuusi metriä nykyistä oppilaistorakennusta korkeampi Kellonsoittajankadun reunalla, varjostus ei varjotutkielmien mukaan yllä mielipiteen antajan asuttamaan kerrostaloon eikä korkeudella liene olennaista vaikutusta tuulisuuden lisääntymiseen.

Mielipide luonnoskäsittelyn aikana

Mielipiteen antajilla on asunto Sirkkalankatu 11 b:n ylimmässä kerroksessa. Mielipiteen mukaan uudisrakennuksen sisäpihan puoleisen osan korkeuden tulisi olla sellainen, ettei se häiritse perinteistä näkymää Sirkkalankadun asunnoilta tuomiokirkolle. Liitteenä oli kuva yläkerran asunnon näkymästä.

Uuden rakennuksen ulkoasu ja materiaalit tulisi valita siten, että ne soveltuvat naapuruston vanhoihin rakennuksiin (tyylisuunta klassismi). Rakennus on myös mahdollista tehdä kestävä kehityksen mukaisesti ja ympäröivien vanhojen talojen hengen mukaisesti rakennuksesta on mahdollista tehdä pitkäaikainen sekä terveellinen asuinrakennus (esim. massiiviset kivirakenteet).

Kaavoitus:

Uudisrakennusten korkeus, ks. vastineet Asunto Oy Salitan, Asunto Oy Sirkkalan ja Asunto-Osakeyhtiö Kivilinnan mielipiteisiin. Näköalat, ks. vastine Asukasyhdistys Kerttulin mielipiteeseen. Kaavaselostuksen kohdassa 5.2 *Kaavan tavoitteiden toteutuminen* kuvataan miten asemakaavaehdotuksessa on määrittäyty merkittävimmät uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan vaikuttavat asiat. Rakennuksen arkkitehtuuri ja sopiminen ympäröivään rakennuskantaan arvioidaan rakennuslupakäsittelyssä.

Asemakaavanmuutosehdotus lausunnoilla 24.5.- 25.6.2019

Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus ja Turun Vesihuolto Oy. Turun museokeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta. Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turku Energia Lämpö Oy eivät antaneet lausuntoa. Kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvontayksikkö kommentoi kaavaehdotusta sähköpostilla.

Lausunnot

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos totesi launnossaan, että pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pelastuslaitos esitti, että ajoyhteys tontin 1 pihalle osoitetaan kaavamerkinnällä tai -määräyksellä Pyhän Kerttulin oikopolulta. Ajoyhteyden pitää olla pihalle raskaille pelastusajoneuvoille soveltuva.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa. Alueen riittävä sammutusveden saanti on tarkastettava.

Kaavoitus:

Tonteilla, joilla on suojeltavia rakennuksia, eivät olosuhteet muutu pelastamis-edellytysten suhteen. Asunto Oy Kerttulin (tontti 2) sisäpihalle ei tarvitse päästä myöskään uudisrakennettavan tontin kautta, koska asunnot ovat rakennuslupakuvien mukaan läpitalon huoneistoja. Toki pelastusajoneuvo tarpeen niin vaatiessa ulottuu sammutus- ja pelastuskalustollaan tontin 1 pihakannelta jonkin verran tontin 2 puolelle.

Pyhän Kerttulin oikopolku osoitetaan asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Huoltoajo käsittää myös pelastusajoneuvolla liikennöinnin. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu rakennetaan aina raskaan huoltokaluston kestäviksi.

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan vesi- ja viemärisuunnitelmissa. Riittävän sammutusveden saannin tarkastamisesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun rakenteellisista vaatimuksista muistutetaan selostuksen kohdassa 6 *Asemakaavan toteutus*.

Turun Vesihuolto Oy totesi lausunnossaan, että asemakaavanmuutosehdotusalueella sijaitsee Turun Vesihuolto Oy:n verkostoja. Esim. Kellonsoittajankadulla sijaitsee iso runkovesijohto (400 VR), pienempi vesijohto (90 M), jätevesiviemäri (300 BM) sekä hulevesiviemäri (300 B). Verkostojen päälle tai lähietäisyyteen (4 m putkien kyljestä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, perustuksia, rakennelmia, laiteita, puita tms. jotka voivat hankaloittaa putkien kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estää sen kokonaan.

Kaavoitus:

Turun Vesihuolto Oy:n putket sijaitsevat katualueella yli neljän metrin päässä kaavanmuutosalueella olevista tonteista.

Rakennusvalvonta kommentoi kaavanmuutosehdotusta seuraavasti:

- 1) Asemakaavamääräys: Maantasokerroksen julkisivun tulee Kellonsoittajankadun puolella olla vähintään 30 % näyteikkunapintaa ja kyseiset tilat tulee lähtökohtaisesti suunnitella liike-, palveluja/ tai toimistotiloiksi soveltuviksi.
- Määräyksestä tulee poistaa sana "lähtökohtaisesti", koska määräyksen sanamuodon tulee olla pakottava

Kaavoitus:

Sana "lähtökohtaisesti" poistetaan määräyksestä.

- 2) Asemakaavamääräys: Kannen päälle on laadittava pihasuunnitelma, joka sisältää myös puu- ja pensasistutuksia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä louhittavan kallion reunan maisemointiin.
- Pihasuunnitelma on edellytettävä toimitettavaksi rakennuslupavaiheessa, jolloin pihamaan rakenteissa voidaan huomioida puiden ja pensaiden kasvamisen edellytykset, kallion maisemointi sekä hule 100 -määräykset.
- Vaatimukseksi: louhittavan kallion reuna on maisemoitava.

Kaavoitus:

Kaavamääräys muutetaan muotoon: Kannen päälle on laadittava pihasuunnitelma, joka sisältää myös puu- ja pensasistutuksia. Pihasuunnitelma tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Louhittavan kallion reuna on maisemoitava.

- 3) Jos hule-100 -määräyksellä halutaan vesien viivytysten lisäksi kiinnittää huomiota kaupunkikuvallisiin asioihin tai edesauttaa hulevesien hyvää suunnittelua on järkevää lisätä asemakaavaan vaatimus toteuttaa maanpäällinen hulevesiratkaisu/viivytyks. Näin tieto kulkeutuu ajoissa rakennuttajille ja suunnittelijoille.

Kaavoitus:

Alustavien suunnitelmien mukaan pihakannen päälle ei välttämättä jää kovin paljon tilaa pelastusteiden ja leikki- ja oleskelualueiden lisäksi, joten hulevesien järjestämisen toteuttamista ei pihakannen päälle vaadita. Hulevesien viivytämisen toteutustapa jätetään ratkaistavaksi suunnitteluvaiheeseen.

- 4) Kaavamääräyksissä on hyvä huomioida mahdolliset IV-laitteet, joita sijoitetaan julkisivuihin ja vesikatolle, jos näihin halutaan kiinnittää huomiota kaupunkikuvan kannalta.

Kaavoitus:

Kaavamääräyksiin lisätään: Ilmastointikonehuoneet ym. tekniset tilat tulee sijoittaa kerrokseen tai ullakolle. Julkisivuille tulevat tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 27.5.- 25.6.2019

Asemakaavanmuutosehdotuksesta tehtiin yksi muistutus, jonka takana on seitsemän asunto-osakeyhtiötä ja Asukasyhdistys Kerttuli ry. Muistuttavien asunto-osakeyhtiöiden (Asunto-Osakeyhtiö Kivilinna, Asunto-osakeyhtiö Sirkkala, Asunto Oy Salita, Asunto Oy Cortile, Asunto-Oy Turun Uudenmaankatu 8, Asunto-oy Kerttulinkallio ja Asunto-Osakeyhtiö Kerttuli) sijainti suhteessa Turun Kauppaopetussäätiön omistamaan tonttiin ilmenee vuorovaikutusraportin viimeisellä sivulla olevasta kartasta.

Muistutus

Asunto-Osakeyhtiö Kerttuli, Asunto-Osakeyhtiö Kivilinna ja Asunto-osakeyhtiö Sirkkala ovat valmisteilla olevan yleiskaava 2029:n kartan 8 alueella ”Alue, jolla ympäristö säilytetään” ja alue merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi 1/11. Kaavanmuutoksessa lähtökohtana tulisi olla vähintään korttelin kokoinen alue kun muistutuksen mukaan kaavanmuutoksessa on keskitytty yhteen tonttiin. Kortteli ei ole yleiskaava 2029:n kartan 2 mukaan tarkoitettu massiiviseen täydennysrakentamiseen. Muistuttajat huomauttavat, että kaavaehdotus ei ole yleiskaava 2029 luonnoksen periaatteiden mukainen.

Korttelin keskellä on valon ja tilan vaatimat tyhjät alueet. Arvokkaiden talojen suojeleminen edellyttää muistutuksen mukaan avarioiden piha-alueiden ja näkymien säilyttämistä. Muistuttajat edellyttävät, että uudisrakennuksen massat sijoitetaan umpikortteliperiaatteen mukaisesti Kellonsoittajankadun varteen ja mahdolliset tontin sisäosaan rakennetut osat ovat mahdollisimman matalia niin, että niiden korkeus on enintään yhtä korkea kuin nykyisen ammatti-instituutin pihalla olevan auditorion korkeus. Asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetään tontin sisäosaan rakennettavaksi tosiasiassa kahdeksankerroksinen rakennus, kun taas koillis-kaakkoispuolella olevat rakennukset ovat vain viisi-kerroksisia ja näiden tonttien maanpinta on monta metriä alempana.

Muistuttajat pitävät kauppaopiston tontin nykyistä rakennusoikeutta 8200 k-m² sopivana suhteessa korttelin muihin tehokkuuslukuihin. Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeus on epäoikeudenmukainen ja johtaa muistutuksen mukaan koko korttelin harmonian rikkovan rakennusmassan syntyyn korttelin sisälle.

Kaavoitus:

Asunto-Osakeyhtiö Kerttuli, Asunto-Osakeyhtiö Kivilinna ja Asunto-osakeyhtiö Sirkkala on yleiskaava 2029:n kartassa 8 merkityn arvokkaan rakennetun ympäristön kohteen alueella ja käyttötarkoitusta muuttava tontti ei sisälly kohteen 1/11 rajauksen piiriin, ks. kuva 7 selostuksen sivulla 9. Uudisrakennettavan tontin suunnittelussa on silti otettu lähtökohdaksi sovittaminen kaakkois- ja eteläpuolella olevien naapurien arvoalueeseen. Yleiskaava 2029:n kartassa 2 kortteli sisältyy keskustatoimintojen alueelle (C), joka hyvinkin mahdollistaa kaupunkimaisen täydennysrakentamisen. Valmisteltavana oleva asemakaavaehdotus ei ole ristiriidassa valmisteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Kaavanmuutoksen valmistelussa on tutkittu riittävä aluekokonaisuus korttelissa. Kauppaopiston tontin uudisrakentamisella ei ole vaikutusta länsi- ja luoteispuolella olevien tonttien (nykyiset tonttinumerot 14, 16, 17 ja 19) rakentamiseen. Sen sijaan kaavanmuutoksessa on otettu tarkasteluun mukaan kaakkois- ja eteläpuolen tontit, joille on mahdollisuuksien mukaan osoitettu suojeltavien rakennusten lisäksi lisärakentamista.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin sisäosaan saa rakentaa nelikerroksisen rakennuksen, jonka julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema saa olla enintään +39.46. Sisäpihalla nykyisen ammattiinstituutin rakennuksen vastaava korkeusasema on +36.36 ja näin ollen noin kolme metriä kaavan mahdollistamaa matalampi. Vaikkakin uudisrakennuksen pihasiipi mahdollistetaan rakennettavaksi enintään korkeusasemaan +51, sijoitus keskeisesti korttelin sisällä säilyttää väljyyttä (tilallista vaikutelmaa) ja valoa tasapuolisesti kaakkois- ja luoteispuolella, ks. kuva 13 selostuksen sivulla 20. Piha-alueiden tai näkymien muuttuminen ei vaikuta arvokkaiden talojen suojeluun. Varjotutkielmien (selostuksen liite 4) mukaan uudisrakennus varjostaa korttelin keskellä lähinnä pihaa omalla tontilla. Uudisrakennus varjostaa aamupäivisin hieman nykyistä enemmän Asunto Oy Kerttulinkallion pihaa, joka kuitenkin on kyseisessä kohdassa asfalttipintaista parkkipaikkaa.

Uudisrakentaminen huomioi lähimpien rakennusten sijainnin ja korkeudet. Uudisrakennuksen massoittelu on sovitettu kaakkoispuolella olevan Asunto-Osakeyhtiö Kerttulinkin korkeustasoihin ja luoteispuolella olevan Asunto-oy Kerttulinkallion korkeustasoihin, ks. kuva 12 selostuksen sivulla 17. Uudenmaankadun reunalla vastakkaiset naapurit ovat vielä korkeampia.

Rakentamisen määrään ja tehokkuuslukuun kullakin tontilla vaikuttaa ympäröivään rakennuskantaan sovittamisen lisäksi tontin olosuhteet. Uudisrakennettavan, pienennettävän tontin tehokkuusluvuksi tulee $e = 2.26$. Esimerkiksi Asunto-Osakeyhtiö Kivilinnan ja Asunto-osakeyhtiö Sirkkalan tehokkuusluvut olemassa olevan tilanteen perusteella ovat yli 3. Eri korttelialueiden tehokkuutta on kuvailtu enemmän selostuksen kohdassa 5.1 *Kaavan rakenne ja mitoitus*.

Kaavoitus katsoo, ettei suunnitelma aiheuta naapurien elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Käyttötarkoitusta muuttavan tontin pihapiirissä olevat Asunto-Oy Venus Bostads-Ab (os. Sirkkalankatu 13a) ja Asunto Oy Uudenmaankatu 12a (os. Uudenmaankatu 12a) eivät ole osallistuneet muistutuksen tekemiseen. Sen sijaan Asunto Oy Turun Uudenmaankatu 8, jonka olosuhteisiin ei Kauppaopiston tontin kaavanmuutos vaikuta, on yksi muistutuksen allekirjoittajista.

Kartta Turun Kauppaopetussäätiön omistaman tontin lähinaapureista

