

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 27. päivänä marraskuuta 2002 päivättyä ja 14.4.2003 muutettua asemakaavanmuutuskarttaa. (7/2002)

ASEMAKAAVANMUUTOS: "Koteva"
Os. Tiilentekijänkatu 4.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 7/2002
Diarionumero: 1874-2002

Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	4 IV	4 IV
Kortteli:	4	4
Tontti:	5	5

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kaupunginosa:	4 IV	4 IV
Kortteli:	4 osa	4 del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos: IV-4.-10 ja -11.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 1.10.2002.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.

Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

1.2 Kaavamuuotosalueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Turun kaupungin ruutukaava-alueella Tiilentekijänkadulla, Aurajoen rantaan rajoittuvassa korttelissa.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on muuttaa teollisuuskäytössä oleva tontti asuntotontiksi ympäristössä vallitsevan rakentamistavan mukaisesti.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.6.2001

Liite 3: Alustavia tontinkäyttösuunnitelmia Arkkitehtitoimisto C&H Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Koteva Oy on tehnyt asemakaavan muutosanomuksen jo vuonna 1995, mutta tuolloin painotalon suunnitelmat muuttuivat niin, ettei toiminnan muutto tontilta ollut vielä ajankohtainen. Uusi aloite tehtiin 14.2.2002.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulo julkaistiin kaavoituskatsauksessa ja naapureille ilmoitettiin kirjeellä 6.5.2002. Kaavoitusprojektin aloituskokous järjestettiin 13.6.2002.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 1.10.2002 § 712.

2.2 Asemakaavanmuutos

Tontilla on Onninlinna- niminen vuonna 1941 rakennettu asuintalo, joka kaavanmuutoksella määrätään säilytettäväksi. Alueelle saadaan rakentaa uusi, seitsemänkerroksinen asuintalo. Kerrosluku ja rakennuksen sijainti tontilla noudattelevat alueella vallitsevaa rakentamistapaa. Asemakaavanmuutokseen liittyy tonttijaon muutos, kummallekin talolle tulee oma tonttinsa.

Muutoksen kohteena olevan tontin pinta-ala on 3301 m². Sille osoitetaan asemakaavanmuutoksella asuinrakentamisen rakennusoikeutta 4830 k-m² ja asuntojen yhteistiloja 300 k-m² sekä autotalli ja -katostiloja yhteensä 570 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakennuslupa voidaan myöntää, kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman. Asemakaavanmuutoksen hyväksymiseen kytkeytyy painotalon siirtyminen uusiin toimitiloihin.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Turun keskustan aluetta ns. Sokerirannan alueella.

Luonnonympäristö

Tontilla ei ole luonnonarvoja. Se on rakennettu rajoja myöten ja pihaa käytetään teollisen toiminnan tarpeisiin.

Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijaitsee ympäristössä, jossa asuinrakennuskanta on 1950- ja 1960-luvulta. Tiilentekijänskadulla tonttia vastapäätä on 1990-luvulla toteutettu yhtenäinen asutokortteli "Pommila".

Tontin rakennukset ovat 1940-1950-luvulla Kotevan painotalon tarpeisiin rakennettuja tuotantotiloja. Onninlinna on rakennettu Koteva Oy:n henkilökunnan tarpeisiin jatkosodan aikana. Se on kolmikerroksinen tiilitalo ja sen on suunnitellut arkkitehti Lauri Sipilä samoin kuin muut 40-luvulla toteutetut rakennukset tontilla. Sen rakennuttajan, Koteva Oy:n toimitusjohtaja Onni Sarlinin muotokuva on rakennuksen julkisivussa pronssireliefinä.

Muut tontin rakennukset ovat 1-2 -kerroksisia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tiloja on vuokrattu eri käyttäjille, mutta painotalo toimii edelleen alkuperäisissä tiloissaan.

Maanomistus

Tontit omistaa Koteva Oy. As Oy Tiililinna omistaa asuintalon (Onninlinna) ja se on tehnyt Koteva Oy:n kanssa esisopimuksen tonttijaon mukaisesta tulevasta tontista.

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).

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi: "Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuviin työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön".

Asemakaava

Alueella on voimassa Keisarillisen Senaatin 3.7.1897 vahvistama asemakaava ja sitä koskee siirtymäsäännöksen perusteella vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 53 §:n säädökset. Tämän mukaan tontti on varattu tuotantokäyttöön. Rakennusoikeus on $e = 1,0$.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on juuri uusittu v. 2002. Voimaantulosäädöksellä 31 § 2. mom. mukaan tonttia koskee edelleen vuoden 1964 rakennusjärjestyksen määräykset, kunnes asemakaava on muutettu.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja täydennyskartoittama 2.9.2002.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttamisesta tehtiin aloite jo 10.4.1995 päivätyllä kirjeellä ja sen perusteella asemakaavatoimisto laati alustavan luonnoksen. Koteva Oy ei tuolloin kuitenkaan ollut valmis muuttamaan tontilta pois, joten kaavanmuutos jäi omistajan aloitteesta odottamaan. Koteva Oy on sittemmin tehnyt esisopimuksen tontilla olevan As Oy Tiililinnan (Onninlinna) ja Palmberg TKU Oy:n kanssa tonttijaon ja asemakaavanmuutoksen anomisesta ja kiinteistön kaupasta.

Asemakaavanmuutosta on anottu uudelleen 14.2.2002 kirjatulla kirjeellä (Mikko Pirhonen, valtakirjalla).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan aloituskokous pidettiin 13.6.2002. Tuolloin Maakuntamuseo halusi varata tilaisuuden elokuuhun mennessä ilmoittaa, onko alustavassa luonnoksessa osoitettu rakennussuojelun määrä riittävä.

Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille lähetettiin kirjeitse tieto asemakaavan muutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Liitteenä kaavaselostuksessa.

Alustavista suunnitelmista antoi mielipiteensä asemakaavatoimistossa ainoastaan yksi vastapäisessä uudehkossa asuintalossa asuva henkilö.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 1.9.2002 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi kokouksessaan 1.10.2002 § 712.

Tontin omistaja on esittänyt tarkemmat rakennussuunnitelmat, jonka perusteella tontin rakennusoikeuden määrää on vähäisessä määrin voitu luonnoksesta nostaa ilman, että tavoitteeksi asetettu ympäristöön sopivuus on joutunut kyseenalaiseksi.

27.11.2002 päivätyistä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Turun maakuntamuseolta, Palolaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta, ympäristönsuojelutoimistolta ja Vesilaitokselta.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa tontin asemakaava vastaamaan ympäristössä vallitsevaa maankäyttöä ja rakentamistapaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Muutoksesta ei asian vähäisyyden takia ole laadittu vaihtoehtoisia toteutus-suunnitelmia. Ns. 0-vaihtoehtona voidaan arvioida muutoksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen.

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus

Muutos tähtää ympäristössä vallitsevan maankäytön ja rakentamistavan mukaiseen tontin käyttöön. Vaihtoehtona on se, että tontin nykyinen teollisuuskäyttö jatkuu.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavanmuutoksen lähtökohtana on ympäristössä vallitseva rakentamistapa. Nyt tontilla on matalaa rakentamista ja rakennukset muodostavat suljetun umpipihan. Ehdotuksessa uusi rakennusmassa on sijoitettu tontille siten, että se peittää näkymiä avoimessa kaupunkitilassa mahdollisimman vähän. Nykyistä rakennetta korkeampi rakentaminen muuttaa maisemia ympäröiviltä asuntotonteilta ja kadulta nähtynä. Rakentamisen korkeus ja siitä johtuva muutos lienee ainoa kaavanmuutokseen oleellisesti kuuluva eturistiriita. Korkea rakentaminen tulee joidenkin asuinhuoneitten ikkunan eteen. Tästä on mielipiteenilmaus Tiilentekijäkadun varren asukkaalta.

Alkuperäinen tonttijako muodostaa perusrytmin rakennusten etäisyyksiin. Ympäristössä on tonttikohtaista vaihtelevuutta, jota tälle tontille tuo säilyvä kolmikerroksinen asuinrakennus, Onninlinna.

Oleellisesti tontin käyttöön vaikuttava kaavaratkaisu on myös se, että tontin rakennusoikeus on määritelty sen perusteella, että autopaikat voidaan toteuttaa maan tasossa, uuden rakennuksen alimmassa kerroksessa ja tontin perällä olevissa katoksissa sekä pihalla.

Sisäpiha muodostaa oleskelu- ja leikkialueen, jolle autoliikennettä ei sallita. Muodostuvia tontteja ei saa aidata, jolloin alkuperäisen tonttijaon mukaista tilanmuodostusta ei hävitetä. Pihalle voidaan istuttaa puita. Erityinen puunistutusvelvoite on kaavaan merkitty tontin koillisrajalla sille puolelle, mikä muuten jää pääasiassa pysäköintikäyttöön.

Tontilla on nyt rakennettua alaa noin 1300 k-m² (1/3) vähemmän kuin laskennallinen rakennusoikeus sallii. Rakennusjärjestyksen (1964) 53 § rajoittaa rakennuskorkeuden 9 metriin.

Kulttuuriset ja sosiaaliset tekijät

Onninlinnan määrääminen suojelluksi perustuu sen kaupunkikuvalliseen arvoon. Se voisi yhtä hyvin olla kulttuurihistoriallinen esimerkki teollisuuden omalle työväelleen rakennuttamana asuinrakennuksena, joka toteutettiin jatkosodan pahimpaan aikaan.

Taloudelliset tekijät

Tontilla toimii Koteva Oy:n painotalo, jossa on töissä noin 30 henkeä, sekä joitakin pienempiä liikeyrityksiä. Kotevan tavoitteena on uuden painolaitoksen perustaminen teollisuusalueelle, paremmin toiminnalle sopivaan ympäristöön. Toimitilat tontilla ovat esteenä kirjapainon kehittämiseksi. Yhtiön omistuksessa oleva tontti kaupungin keskustassa on yksi liiketaloudellinen arvo. Jos tonttia ei voisi myydä asutokäyttöön, olisi sillä ensi kädessä dramaattiset vaikutukset painolaitoksen liiketoiminnallisiin edellytyksiin, jopa koko toiminnan jatkumiseen.

Asuntorakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista kaupunkiympäristössä, jossa kunnallistekniset rakenteet ja palvelut ovat olemassa.

Ympäristöhäiriöt

Kirjapainon mahdollisesti aiheuttamat ympäristöhäiriöt poistuvat laitoksen mukana. Uusi asuntorakentaminen tuo alueelle uutta ja mahdollisesti ikärakenteeltaan nuorempaa väestöä. Vakiintuneitten olojen muuttuminen saattaa aiheuttaa ympäristössä häiriön kokemisen tunteen.

Siinä tapauksessa, että tontin asemakaavaa ei muuteta ja toimitilat jäisivät vuokratiloiksi, rakennusten käytön mahdollisesti tuottamat ympäristöhäiriöt ovat täysin ennakoimattomia.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tontille on esitetty yhtä rakentamisratkaisua, joka perustuu em. ympäristön ominaisuuksien arviointiin.

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavanmuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

AK-1

Tontin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue.

"Korttelialueella on sallittava tonttien 10 ja 11 yhteiset autopaikka- ja leikkipaikkajärjestelyt. Tonttien välistä rajaa ei saa aidata. Tontille saadaan sijoittaa vähäisessä määrin liiketiloja ensimmäiseen kerrokseen merkitystä käyttötarkoituksesta poiketen. Autopaikkoja on järjestettävä 1 ap/80 asunto-k-m² ja suojeltavan rakennuksen osalta 1 ap/120-asunto k-m²".

Mitoitus

Asemakaavanmuutosalue on pinta-alaltaan 3300 m². Uuden asuinrakennuksen asuntokerrosala on 3900 k-m². Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saadaan rakentaa 300 k-m² autotalleja ja 300 k-m² asuntojen yhteistiloja. Osan tästä alasta voi toteuttaa liiketilana.

Suojeltavan rakennuksen kerrosala on noin 930 k-m². Tontille saadaan rakentaa lisäksi autokatoksia tätä osoittavalle alalle 270 k-m² verran. Jätetokselle on edelleen osoitettu paikka oleskelupihaa rajaavalta alueelta.

Tontin teholluku on koko kerrosalalle laskettaessa $e = 1,72$. Asuntokerrosalalle laskettaessa tontin teholluvuksi tulee $e = 1,46$. Sokerirannassa 1960-luvulla toteutunut keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 1,4$. Näillä tonteilla maanpäällistä kellaria ei ole laskettu rakennusoikeuteen.

Autopaikat

Koko tontin rakentamisen määrä on mitoitettu niin, että tontin tarvitsemat autopaikat voidaan toteuttaa maantasoratkaisuna. Autopaikkojen rakentaminen maan alle tekee asuntorakentamisesta huomattavasti kalliimpaa. Kun tontti rajoittuu jo rakennettuihin asuntotontteihin, ei kansiratkaisuja voida pitää ympäristöön sopivana rakentamistapana.

Tonttijako

Tonttijako on laadittu anomuksen mukaisesti niin, että As Oy Tiililinna (Onninelin) tulee omistamaan oman tontin. Pihan käytöstä ja kulusta tulee sovitavaksi tonttien kesken rasitesopimuksin. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaon muutos.

Rakentamistapa

Uudisrakennuksen kerrosluku on seitsemän. Tämän kerrosluvun yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa. Alin, maan tasolla oleva kerros on käyttötarkoitukseltaan kellarikerrosta vastaava ja sen kerrosala on erikseen määriteltävä, koska maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne ns. maanpäällistä kellarikerrosta. Tämä rakentamistapa on vallitsevana ympäröivillä tonteilla. Maantason kerrokseen saadaan sijoittaa liiketilaa. Tavoitteena on, että kadun varrelle voisi sijoittaa liikehuoneisto eikä ikkunaton kellarin seinä. Pienille liiketiloille ei ole kovin hyviä toteutumisedellytyksiä näillä main. Maanalaisen rakentamisen välttäminen mahdollistaa puiden istuttamisen tontille.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia, vaan kaikki suunnittelurajoitukset on annettu määräysten muodossa, kun kyse on rakennetulla keskusta-alueella tapahtuva täydentäminen.

Turussa 27. päivänä marraskuuta 2002
Muutettu 14.4.2003

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 3: Arkkitehtitoimisto C&H:n laatimia rakennussuunnitelmaluonnos