

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä joulukuuta 2002 päivättyä asemakaavanmuutokarttaa. (20/2002)

Asemakaavanmuutos "Skuffis", os. Luostarinkatu 15

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 20/2002

Diarionumero: 3111-2002

Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	3 III	3 III
Kortteli:	20	20
Tontti:	2	2

Asemakaavanmuutoksen vireille tulo on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 29.10.2002. 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 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin ruutukaava-alueella Samppalinnanvuoren reunalla.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on löytää uusi, ympäristöön sopiva käyttötarkoitus tontille, jolla on arvokas koulurakennus ruotsinkielisen maatalousopetuksen siirtyessä pois Turusta.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2002

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tontin omistaja, Stiftelsen för Naturbruksutbildning, teki aloitteen asemakaavan muuttamisesta 18.3.2002. Asemakaavan muutoksen aloituskokous viranomaisille pidettiin 13.6.2002.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 29.10.2002 § 794. Päätöksen yhteydessä muutettiin asemakaavamääräyksen sisältöä.

2.2 Asemakaavanmuutos

Tontilla on vuonna 1927 rakennettu maatalousoppilaitos. Rakennus edustaa 1920-luvun klassisismia ja sen on suunnitellut arkkitehti Gunnar Wahlroos. Asemakaavanmuutoksella se määrätään säilytettäväksi rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena.

Muutoksen kohteena olevan tontin pinta-ala on 2281 m². Sille osoitetaan asemakaavanmuutoksella suojeltavan rakennuksen lisäksi 1900 k-m² uudisrakennusoikeutta. Tontti on määritelty ensisijaisesti sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialueeksi myös yksityistä toimintaa varten. Myös toimisto- tai vastaavaa toimi- tai opetustilaa saadaan tontille rakentaa. Kun käyttötarkoitus on näin laaja, on autopaikkamääräyksellä pyritty ennakoimaan eri toimintojen ympäristövaikutusta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maatalousopetus (Högre Svenska Lantbruksläroverket, HSL) on siirtynyt ruotsinkielisen ammattikorkeakoulun yhteyteen (Sydväst) ja opetus jatkuu Tammisaaressa syksystä 2004 lähtien. Tontin uusi käyttö on mahdollista toteuttaa koulun muuton ja asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on osa Sappalinnanvuoren ympärille 1900-luvun alkuvuosikymmeninä kaavoitettua koulutonttien vyöhykettä.

Luonnonympäristö

Tontilla on joitakin pihapuita. Se rajoittuu Sappalinnanvuoren puistoon ja aivan rajalla sekä naapuritontilla (Luostarivuoren koulu) on suuria pihapuita. Maaperä on kalliota.

Rakennettu ympäristö

Tontti on muodostettu 1924 vahvistetulla asemakaavanmuutoksella Sappalinnanvuoresta lohkaisemalla. Tontilla on vuonna 1927 rakennettu maatalousoppilaitos. Rakennus edustaa 1920-luvun klassisismia ja sen on suunnitellut arkkitehti Gunnar Wahlroos. Rakennus on säilynyt ulkoiselta ilmeeltään alkuperäisessä asussa ja myös sisätilat on kunnostettu rakennuksen arvoa kunnioittaen nykyaikaisiksi koulutiloiksi. Rakennusta voidaan pitää sekä rakennustaiteellisen arvonsa, kaupunkikuvallisen sijaintinsa että alkuperäisyytensä ansiosta erityisen arvokkaana rakennuksena.

Tontin naapurissa on Luostarivuoren koulu, joka liittyy samanaikaiseen kulttuurihistorialliseen kerrostumaan ja Luostarinkadulla vastapäätä on Jugend-tyylinen entinen Teollisuuskoulu.

Maanomistus

Tontit omistaa säätiö, Stiftelsen för Naturbruksutbildning.

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 PY: julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Lisäksi Samppalinnanvuoren ympäristöä koskee aluemarkintä: Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

Asemakaava

Tontti on muodostettu 19.8.1924 vahvistetulla asemakaavanmuutoksella Samppalinnanvuoresta lohkaisemalla. Tontti on rakennettu asemakaavan mukaisesti ja asemakaava on edelleen voimassa. Tontin pinta-ala on 2281 m² ja rakennusoikeus määräytyy siirtymäsäännöksen mukaan vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 52 § nojalla (e = 1,0).

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu viimeksi 9.10.2002.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tontin omistaja on anonut asemakaavan muuttamista 18.3.2002. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt 23.9.2002 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Vireilletuloilmoitus on lähetetty naapureille ja muille osallisille 7.5.2002. Ilmoituksen perusteella ei ole tullut mielipiteenilmaisuja.

Asemakaavanmuutoksen aloituskokous viranomaisille pidettiin 13.6.2002. Läsä oli ympäristö- ja kaavoitustoimen ja kiinteistötoimen lisäksi kouluviraston, sosiaalitoimen ja Tilalaitoksen edustajia sen asian arvioimiseksi, miten anottu asemakaavanmuutos vaikuttaa ympäristön tilojen käyttöön. Tilalaitos on ilmoittanut kantanaan, että tilojen vuokraus opetuskäyttöön kiinteistöstä voi tulla kysymykseen vain tilapäisesti. Entisen Teollisuuskoulun vapautuminen ammattikorkeakoulun käytöstä tuli esille. Sosiaalitoimi piti vanhusten palvelukeskuksen sijoittumista tontille täysin sopivana.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta keskusteli luonnoskäsittelyn yhteydessä rakennuksen opetustilojen käytöstä. Lautakunta päätti hyväksymisen yhteydessä, että kaavan määräyksestä poistetaan rajoitus palveluasumisen suunnasta vanhuksille. Lisäksi lautakunta ei halunnut, että rajoitetaan tilojen käyttöä toimisto- tai opetustilakäyttöön.

16.12.2002 päivätyistä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Turun maakuntamuseolta, Palolaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta, ympäristönsuojelutoimistolta, Vesilaitokselta sekä opetustoimelta.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa tontin asemakaava siten, että arvokkaalla rakennuksella on käyttöä myös vastaisuudessa. Uuden käytön ja tontin rakentamistaloudellisten edellytysten takaamiseksi tontille osoitetaan sellainen lisärakennusoikeus, mikä ympäristön kulttuurihistorialliset vaatimukset huomioon ottaen on mahdollista.

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.

4.5.2 Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Tontilla oleva rakennus muodostaa yhdessä ympäröivien rakennusten kanssa harmonisen ja omaleimaisen kokonaisuuden nykyisellään (0-vaihtoehto). Naapuritonteilla, Luostarivuoren koulussa ja entisessä Teknillisessä opistossa on alkuperäisiä rakennuksia täydennetty uudemmillä laajennuksilla. Kaupunkikuva muodostuu siten useista rakentamiskerrostumista, jotka ovat huolellisen rakennussuunnittelun tulosta.

Asemakaavanmuutoksella haettua laajennusta koskevat kaavamääräykset edellyttävät, että myös tällä tontilla toteutettava uudisrakentaminen täydentää ympäristöä niin, että harmoninen kokonaisuus säilyy (1. vaihtoehto).

Uuden käyttötarkoituksen tuominen tälle tontille monipuolistaa ympäristöä. Nyt Luostarivuoren ympärillä on laaja alue, jolla on yksinomaan koulutiloja.

Maankäytön ympäristövaikutusta on pyritty ennakoimaan antamalla eri käyttötarkoituksille niiden tarpeeseen perustuvat autopaikkamääräykset.

Kulttuuriset ja sosiaaliset tekijät

Vanhojen koulutilojen muuttaminen muuhun käyttöön saattaa uhata rakennuksen alkuperäisyysarvoa.

Palveluasuminen tontilla ei ole ristiriidassa ympäristön opetustilojen kanssa. Koulukiinteistöt ovat suuren osaa ajasta hiljaisina, poissa käytöstä.

Tontille kaavailtu ruotsinkielinen palvelukeskus on hyvin kaikkialta Turun kantakaupungin alueelta saavutettavissa.

Taloudelliset tekijät

Tontilla olevan arvokkaan kiinteistön käyttökelpoisuus edellyttää, että tontille voidaan rakentaa kohtuullisesti uutta tilaa. Vanhan rakennuksen alkupe-
räinen huonejako ei jousta kovin tehokkaaseen käyttöön.

Ympäristöhäiriöt

Tontille ei ole tarkoitus toteuttaa sellaista rakentamista, mikä aiheuttaisi merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Monet koulut ympäristössä aiheuttavat aamuisin säännönmukaisesti saattoliikennemuukia ja pysäköintiongelmia. Alueella on käytössä asukaspysäköintitunnukset.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tontille on esitetty yhtä rakentamisratkaisua, joka perustuu em. ympäristön ominaisuuksien arviointiin. Tontin käyttötarkoitus on kohtuullisen joustava, kun varmaa käyttäjää tontille ei ole.

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavanmuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset

YSA-1

"Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue myös yksityistä toimintaa varten. Alueelle saa sijoittaa palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Tontille saadaan rakentaa myös toimistotiloja tai vastaavaa toimi- tai opetustilaa."

Lisäksi tonttia koskevat määräykset:

- Uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa naapuritontilla olevien puiden kasvuedellytykset.
- Tontille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

- Uudisrakennuksen liittyminen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen tulee tehdä niin, ettei suojellun rakennuksen arvokkaita ominaispiirteitä hävitä.
- Autopaikkoja on järjestettävä seuraavasti:
 - 1 ap/120 asunto-k-m²
 - 1 ap/100 palvelukeskuksen k-m²
 - 1 ap/75 toimisto-k-m²
 - 1 ap/150 opetustila-k-m²
- Autopaikat ja polkupyörien pysäköintijärjestelyt on hoidettava niin, ettei niistä aiheudu sisääntulojen läheisyyteen liikkumiseistä. Osa asuntojen autopaikoista on merkittävä vierailijoiden käyttöön.

Mitoitus

Asemakaavanmuutosalue on pinta-alaltaan 2300 m². Uudisrakennuksen kerrosala on 1900 k-m². Suojeltavan rakennuksen kerrosala on 2383 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 2,7$.

Autopaikkamääräys edellyttää, että eri käyttötarkoituksille osoitetaan autopaikkoja niiden todellisen tarpeen mukaan. Jos tontilla toteutuisi suuri osa rakentamisesta toimistotiloina, edellyttäisi se kahden kellarikerroksen rakentamista autopaikkoja varten.

Rakentamistapa ja suojelumääräykset

Tontin uudisrakentamisen toteutusta koskeva määräys sovittaa rakentamisen suojellun rakennuksen yhteyteen sen ominaispiirteitä hävittämättä. Uudisrakennuksen kerrosluku on neljä ja se on liitettävä vanhaan rakennukseen välittävällä yksikerroksisella rakennusosalla. Kerrosluvun lisäksi määrätään rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema niin, ettei se nouse vanhan rakennuksen räystään yläpuolelle.

Suojelurakennusta koskee määräys: "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Tätä rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa." Rakennukseen ei ole tehty sellaisia muutoksia, jotka olisivat häirinneet sen alkuperäistä arkkitehtuuria.

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 16. päivänä joulukuuta, 2002

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake osa 1