



Viistoilmakuva (© Blom Kartta Oy). Kaavanmuutoksen kohteena olevan tontin sijainti on ympyröity.

K ä s i t y ö l ä i s k a t u 1 2

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 16/2017
Diaarinumero 3398-2016

SELOSTUS
3.9.2018
Muutettu 31.10.2018 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 3. päivänä syyskuuta 2018 päivättyä ja 31.10.2018 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **Käsityöläiskatu 12 (16/2017)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	24	24
Tontti:	7	7
Kadut:	Käsityöläiskatu (osa) Puutarhakatu (osa)	Handverkaregatan (del) Trädgårdsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	24 (osa)	24 (del)
Kadut:	Käsityöläiskatu (osa) Puutarhakatu (osa)	Hantverkaregatan (del) Trädgårdsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos:
VII-24.-9 ja 10

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 16/2017
Diaarinumero: 3398-2016
Kaavan nimi: Käsityöläiskatu 12

Kaava laaditaan vaikutukseltaan vähäisenä.

Asemakaavanmuutos perustuu osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitsevan tontin yksityisten maanomistajien aloitteeseen (21.3.2016).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 8.8.2017 § 223.

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä elokuussa 2017. Mielipiteiden jättöaikaa oli 15.9.2017 saakka. Mielipiteitä saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana yksi kappale. Lisäksi saatiin yksi mielipide nähtävilläolon jälkeen 12.6.2018.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Turun keskustaan. Alue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta Puutarhakadun ja Käsityöläiskadun risteyksessä. Alueeseen kuuluvat osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitseva korttelin 24 tontti 7 sekä katualueet Käsityöläiskadulta ja Puutarhakadulta.

Muutosalue rajautuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteleihin sekä katualueisiin.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,7903 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on jakaa osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitseva kerrostalotontti kahdeksi erilliseksi tontiksi siten, että tonttien rakennusoikeudet vastaavat toteutettujen rakennusten kerrosaloja. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten kaavoituskäytäntöjen ja toteutuneen rakennetun ympäristön mukaisiksi. Katualueet on otettu kaavanmuutokseen mukaan kaavateknisistä syistä eikä niiden asemakaavamerkinnot ei muuteta oleellisesti.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 1.8.2017
- 2) Asemakaavakartta 3.9.2018, muutettu 31.10.2018
- 3) Tilastolomake 3.9.2018

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 1) Gaia Oy, 2009: Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009.
- 2) Gaia Oy, 2013: Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013.
- 3) Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2018: Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018–2022. Loppuraportti 12.3.2018.
- 4) Varsinais-Suomen maakuntamuseo, 2018: Museon informaatioportaali, <https://mip.turku.fi>.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella jaetaan korttelin 24 tontti 7 kahdeksi erilliseksi tontiksi sekä päivitetään asemakaava nykytilanteen ja nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaiseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alueeseen kuuluvat osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitseva korttelin 24 tontti 7 sekä kyseisen tontin vieressä olevat katualueet Käsityöläiskadulta ja Puutarhakadulta. Kaavanmuutoksen kohteena olevalla tontilla on kaksi rakennusta: kymmenkerroksinen asuinkerrostalo, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja, sekä kolmekerroksinen liikerakennus, jossa toimivat päivittäistavarakauppa ja päiväkotitoiminta. Aiemmin liikerakennuksessa on toiminut seurakunnan nuorisotyökeskus.

Kaavanmuutosalueen maasto on varsin tasainen. Maanpinnan korkeus merenpinnasta on noin 12 metriä. Alueella ei ole juurikaan kasvillisuutta lukuun ottamatta Puutarhakadun varren lehtipuu-, pensas- ja nurmikkoistutuksia. Kadun varrella kasvava puurivi on merkittävä kaupunkikuvan ja katutilan viihtyisyyden kannalta. Istutukset sijaitsevat tontin 7 alueella, mutta ovat käytännössä osa katua.

Tontille ajetaan Käsityöläiskadulta. Pysäköintipaikat sijaitsevat kansipihan alla kahdessa kerroksessa, joista toinen on maanpäällinen ja toinen maan-alainen. Tontin kaikki piha-alueet ovat pihakannella lukuun ottamatta kadun varressa sijaitsevia, katutilana käytettäviä tontinosia.



Viistoilmakuva (© Blom Kartta Oy). Kaavanmuutoksen kohteena olevan tontin sijainti on ympyröity.

Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutosalueen rakennukset on toteutettu 1960-luvulla arkkitehti Reino Lukanderin suunnitelmin, ja ne edustavat modernistista tyyliä. Asuinkerrostalon julkisivuja on muutettu vuonna 2015 laadittujen suunnitelmien perusteella, mutta materiaaleja lukuun ottamatta ne ovat säilyneet pääpiirteit-

täin alkuperäisen kaltaisina. Rakennusten leimallisin tyylipiirre on nauha-parvekkeiden muodostama yhtenäinen julkisivupinta Puutarhakadun puolella.

Museon informaatioportaalissa rakennuskokonaisuus on luokiteltu maisemallisesti arvokkaaksi. Rakennuksiin liittyy rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja, ja liikerakennus on merkitty aatehistoriallisesti arvokkaaksi. (Museon informaatioportaali, <https://mip.turku.fi>, viitattu 16.2.2018.) Kaavanmuutosalueen rakennuksia ei ole kuitenkaan osoitettu suojelukohteeksi maakunta- tai yleiskaavassa, eivätkä ne kuulu valmisteilla olevan yleiskaavan 2029 suojelukohteisiin.

Alueen kaupunkirakenteelle ovat ominaisia puoliavoimet korttelit sekä umpikorttelit. Talot on pääosin sijoitettu kadun suuntaisesti korttelien laidolle siten, että niiden väliin jää sisäpihoja. Ympäröivät rakennukset ovat tyyliältään ja iältään vaihtelevia. Niistä vanhin on tontin Rauhankatu 12b pihanpuoleinen rakennus, joka on toteutettu 1800-luvun lopulla. Useimmat lähitonttien rakennuksista ovat viidestä yhdeksään kerrosta korkeita. Julkisivumateriaaleina on käytetty enimmäkseen rappausa, laattoja ja tiiltä ja kattomuotoina harja- ja tasakattoa. Vinosti kaavanmuutosaluetta vastapäätä sijaitsee Jugend-tyylinen asuin- ja liikerakennus (osoite Puutarhakatu 12), joka on suojeltu asemakaavassa.



Valokuva suunnittelualueen rakennuksista. Kuva on otettu kaakosta päin Käsityöläiskadulta. (Kuvannut Satu Tiainen 4.7.2017).

Liikenne

Puutarhakatu toimii pääkatuna ja Käsityöläiskatu vähemmän vilkkaasti liikennöitynä kokoojakatuna. Sekä Puutarhakadun että Käsityöläiskadun varrella on julkista kadunvarsipysäköintiä. Puutarhakatua aiotaan kehittää pyöräilyn pääreitiksi ja kadun pohjoislaidalle suunnitellaan pyörätietä myös kaavanmuutosalueen kohdalle.

Tekninen huolto

Osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo, joka on rakennettu kerrostalotontin pysäköintitilojen yhteyteen maan alle. Kerrostalotontilla kulkee Turku Energian sähköjohto. Katualueilla on kaukolämpö-, sähkö-, talousvesi-, jätevesi- ja hulevesijohtoja sekä kaapeleita.

Jäteastiat sijaitsevat pihakannen alla. Jätteet tyhjennetään Käsityöläiskadun puolelta. Jalankulkijoiden turvallisuuden varmistamiseksi on suotavaa, että jäteauto ei pysähtyisi jalkakäytävälle jätteiden tyhjentämisen ajaksi vaan se pysäköitäisiin joko ajoradan varrelle tai kokonaan tontin puolelle.

Ympäristöhäiriöt

Kemikaaliratapihan vaikutus

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happoja ja kaasuja. Kaava-alue sijaitsee alle puolen kilometrin päässä VAK-kemikaaliratapihaksi määritellystä alueesta.

Turun kemikaaliratapihan turvallisuusvaikutuksia on arvioitu mm. Konepajan asemakaavanmuutoksen ja Logomon rakennushankkeen yhteydessä tehdyissä turvallisuusselvityksissä (Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013, Gaia Oy; Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009, Gaia Oy).

Vuoden 2013 turvallisuusselvityksen mukaan kaavamuutosalue kuuluu ammoniakkivuotoskenaariossa pysyvän tai vakavan haitan alueeseen. Vaikutusalue on laskettu 3 m/s tuulenopeudella. Kaavamuutosalue sijaitsee myös butaanivaunun BLEVE:n vaikutusalueella. Turvallisuusselvityksessä tutkitun palavan nesteen tulipalon vaikutus ei ulotu kaava-alueelle. Kaava-alue ei ole myöskään turvallisuusselvityksessä määritellyn palavan kaasun jälkisytyntäalueella. Riskitaso on erittäin riippuvainen vaarallisten aineiden vuosittain vaihtelevista kuljetusmääristä, laaduista ja ratapihan käytännöistä VAK-vaunuille.

Liikennemelu

Puutarhakadun ja Käsityöläiskadun liikenne aiheuttaa meluhäiriötä kaavamuutosalueella. Liikennemelun arvioinnissa on käytetty lähtötietona Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmaa 2018–2022 (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto, 2018). Toimintasuunnitelmaa varten tehdyt melulaskennat kuvaavat tilannetta vuonna 2017. Puutarhakadun liikennemäärä on nykyään 12 000 ajon/vrk ja Käsityöläiskadun noin 3000 ajon/vrk. Keskustan maankäyttö ei tule muuttumaan ratkaisevasti, joten tulevat liikennemäärät 20 vuoden kuluttua ovat samaa suuruusluokkaa kuin nykyään. Puutarhakadun ennusteliikennemäärä vuonna 2035 on noin 11 000 ajon/vrk ja Käsityöläiskadun noin 4000 ajon/vrk. Tulevan melun arvioinnissa on oletettu nopeusrajoitusten pysyvän nykyisellään.

Meluntorjuntasuunnitelman perusteella pihakannen ulko-oleskelutilojen melutaso ei ylitä Valtioneuvoston päätöksen mukaista ohjearvoa (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, Suomen säädöskokoelma 993/1992) paitsi niissä pihakannen osissa, jotka ovat aivan Käsityöläiskadun laidalla.

Julkisivujen melutasot on arvioitu Turun kaupunkiympäristötoimialan liikennesuunnittelussa vuoden 2035 liikennemääräennusteen perusteella. Rakennusten tienpuoleisiin julkisivuihin kohdistuva melutaso ylittää ohjearvon sekä Käsityöläiskadun että Puutarhakadun puolella. Sen vuoksi on tarpeen varmistaa kaavamääräyksellä, että julkisivujen ääneneristävyys on riittävä.



> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudun koko: 10 m x 10 m
 Melutason laskentaetäisyys: 2500 m
 Laskentakorkeus: 2 m
 Heijastusten lukumäärä: 1
 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK23
 Korkeusjärjestelmä: N2000

PROMETHOR

TURKU ÅBO

Liikennevirasto

Ote Turun meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta 2018–2022 (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto, 2018). Päivän keskimääräinen melutaso vuoden 2017 liikennemäärillä.

Maanomistus

Osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitseva korttelin 24 tontti 7 on yksityisessä omistuksessa, ja kaavanmuutosalueeseen sisältyvät katualueet omistaa Turun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

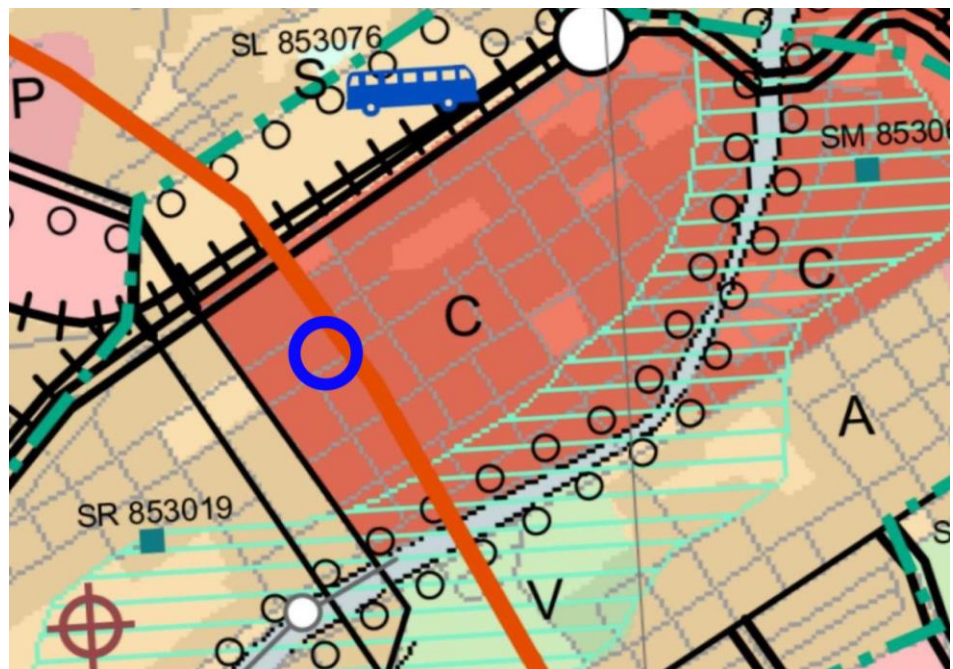
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

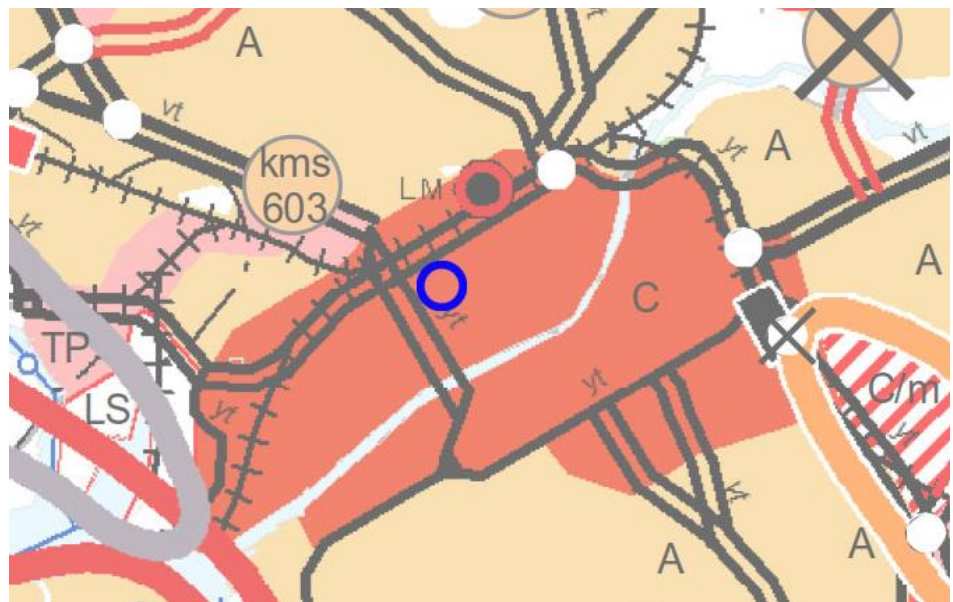
Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Välittömästi alueen itäpuolella alkaa kaupunkikehittämisen kohdealue (paksu oranssi viiva), jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja alueen tehokkuutta lisätä siten, että tiivistäminen on ympäristön laatua kehittävä.

Maakuntavaltuusto on 11.6.2018 hyväksynyt Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan, josta on tehty 2 valitusta määräajassa. Maakuntahallitus on 27.8.2018 määrännyt vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainvoimaisuutta (MRL 201 §). Suunnittelualue on myös vaihemaakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.



Ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004). Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity sinisellä viivalla.

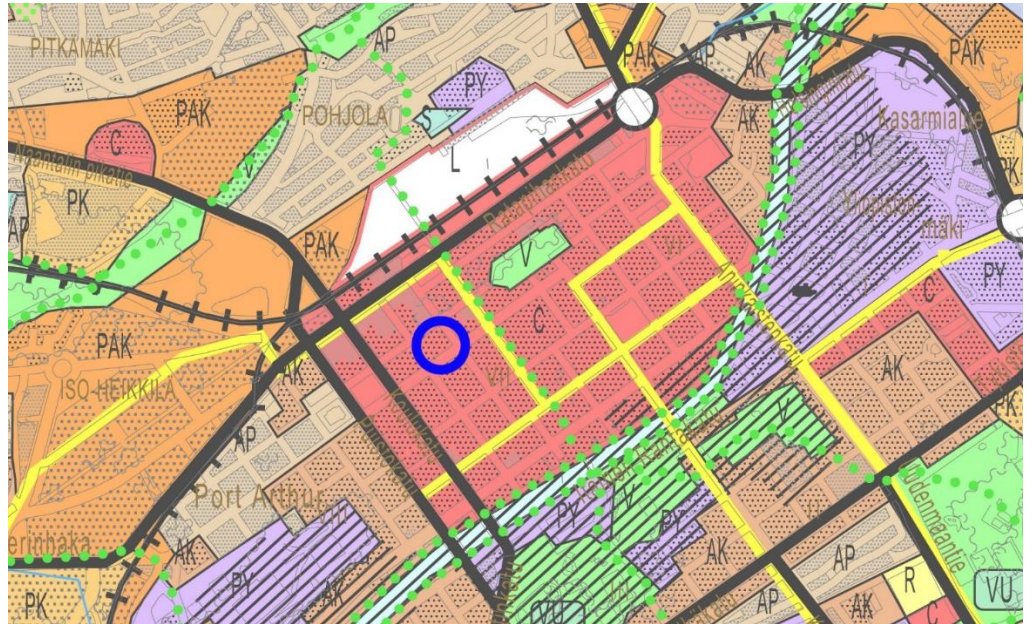


Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, ei vielä lainvoimainen). Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity sinisellä viivalla.

Yleiskaava

Maankäytön suunnittelua alueella ohjaa 29.5.2004 voimaan tullut Turun Yleiskaava 2020. Yleiskaavan tarkistus on käynnissä.

Alue on osoitettu yleiskaavassa pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen itäpuolella yhden korttelin päässä kulkeva Humalistonkatu on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi ja pääviheryhteydeksi.



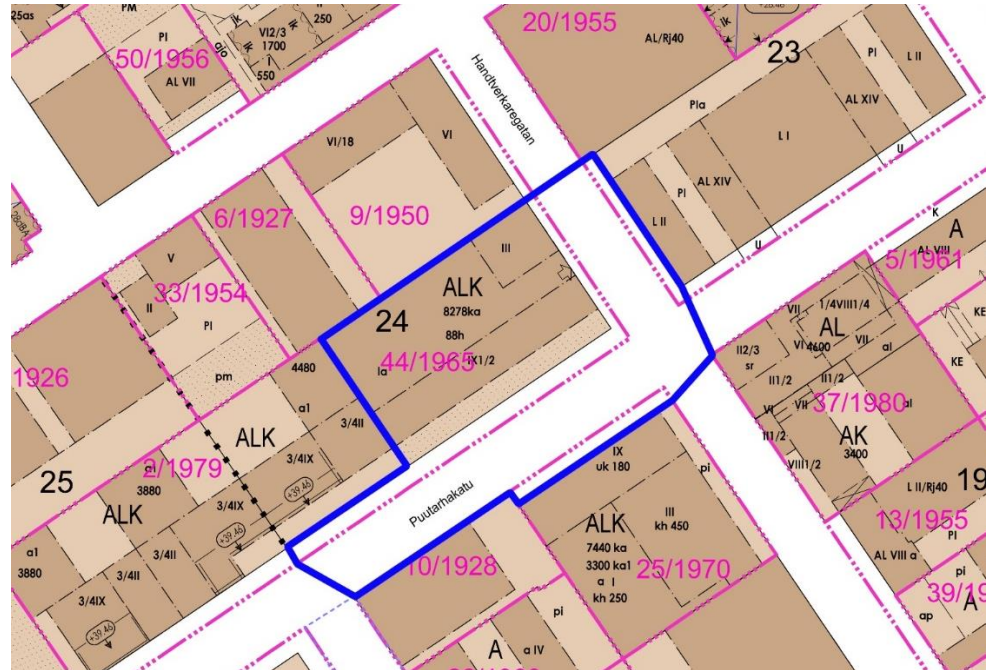
Ote yleiskaavasta (Yleiskaava 2020, tullut voimaan 29.5.2004). Suunnittelualueen sijainti on ympyröity tummansinisellä.

Asemakaava

Kaavanmuutoksen kohteena olevalla tontilla on voimassa asemakaava 44/1965 (tullut voimaan 11.10.1966). Suunnittelualueeseen sisältyvillä katualueilla ovat voimassa asemakaavat 25/1970 (tullut voimaan 29.1.1972), 44/1965, 20/1955 (tullut voimaan 9.12.1955) ja 1/1897 (vahvistettu 3.7.1897). Suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK), jonka kokonaisrakennusoikeus on 8 278 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuteen eivät sisälly 1. kerroksen sisäänkäynti- ja porrashuoneilat, talon yhteiskäyttöön jäävät tilat eikä autosäilytyspaikan rakennusala. Suurimmiksi sallituiksi kerrosluvuiksi on merkitty asuinkerrostalolle 9 ½ kerrosta ja liikerakennukselle kolme kerrosta.

Rakennusten piha on pääosin osoitettu autosäilytyspaikan rakennusalaksi. Autosäilytyspaikka saa olla enintään yhden kerroksen korkuinen, ja sinne ajetaan Käsityöläiskadulta. Tonteilla on osoitettava 1 autopaikka kutakin asuinhuoneistoa sekä liikehuoneistoalan 100 m² kohti. Muusta käytöstä vapaata oleskelupihaa tulee osoittaa vähintään 10 m² asuntoa kohti. Puutarhakadun varrelle on kaavoitettu istutettava tontinosa, jolla jalkakäytävät ja ajotiet on sallittu.

Suunnittelualueelle saa nykyisen asemakaavan mukaan rakentaa enintään 88 asuinhuoneistoa. Asuinhuoneistojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m² ja pienimmän asunnon vähintään 28 m². Asuntokerrosten pinta-ala saa olla 6151 m². Rakennusten 2–9 kerroksissa saa enintään 140 cm levyisen parvekkeen tehdä rakennusrajan ylittävänä koko julkisivun pituisena. Ullakolle saa rakentaa talon saunan.

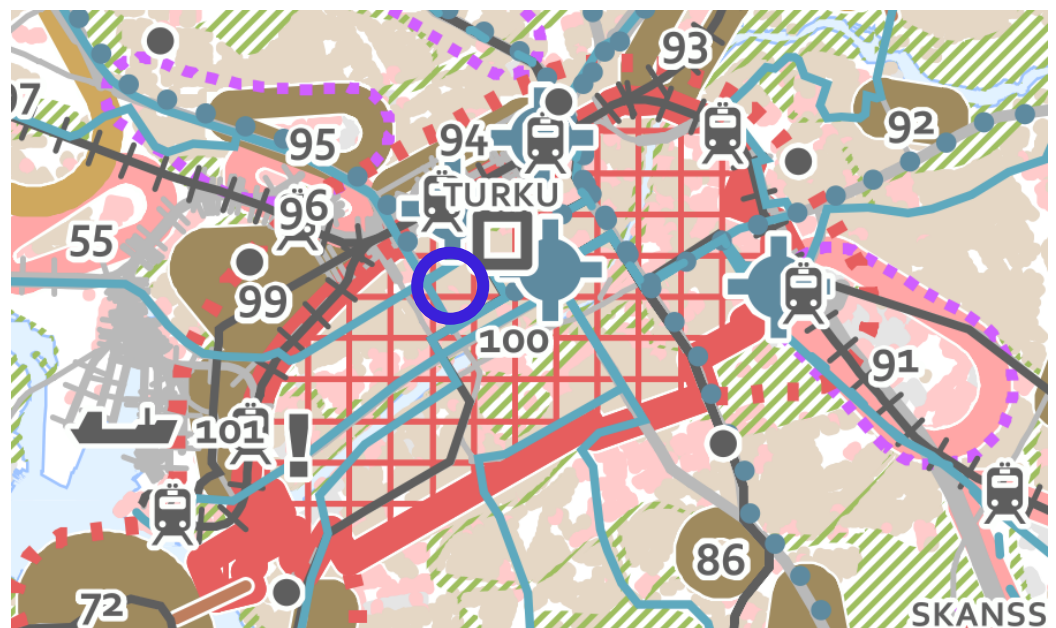


Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualueen raja on esitetty tummansinisellä.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on yhteistyössä seudun kaupunkien ja kuntien kanssa laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 21.5.2012.

Kaavanmuutosalue on osoitettu rakennemallissa keskustatoimintojen alueeksi, jonne sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Puutarhakatu on merkitty kaupunkiliikenteen runkolinjan reitiksi.



Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035 (Pöyry Finland Oy 2.4.2012, pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanro 250/MML/12). Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity tummansinisellä.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti VII 24.-7 on 4.10.1966 hyväksytyn tonttijaon 853-7:114 mukainen. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.1966. Tontin pinta-ala on 3 367 m². Tontti on jaettu kahdeksi määräalaksi, joiden alkuperäinen saantopäivä on 21.3.2016. Määräalan 853-7-24-7-M501 pinta-ala 409 m² on ja määräalan 853-7-24-7-M502 pinta-ala 2 958 m².

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalla. Pohjakartan tarkistus on suoritettu 22.8.2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu korttelin 24 tontin 7 (Käsityöläiskatu 12) maanomistajien aloitteeseen. Maanomistajien tavoitteena on, että kyseinen kerrostalotontti jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Sopimus kaavan valmistelutyöstä on allekirjoitettu 14.6.2017.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta sekä seudullinen joukkoliikenne.

Vireilletulo

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta sekä 1.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kirjeitse osallisille elokuussa 2017.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä (nyk. kaupunkiympäristötoimialan kaavoitus) sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Mielipiteiden jättöaikaa oli 15.9.2017 saakka. Yksi mielipide saatiin määräaikaan mennessä ja toinen sen jälkeen 12.6.2018.

Kaavaehdotus (pvm. 3.9.2018) oli nähtävillä 17.9.–16.10.2018. Ehdotuksesta ei tullut yhtään muistutusta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on määräaikaan mennessä tullut yksi mielipide Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä. Lisäksi mielipiteen on lähettänyt kaavanmuutosalueella sijaitsevan asuinkerrostalon omistava Asunto Oy Paalmanni, toinen kaavanmuutosaloitteen tehneistä maanomistajista. Paalmannin mielipide saapui kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa 12.6.2018.

Mielipide 1

Turku Energia Sähköverkot Oy toivoo, että asemakaavaan merkittäisiin aluevaraukset Puutarhakadun suuntaiselle maanalaiselle sähköjohdolle sekä osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitsevalle kiinteistömuuntamolle. Sähköjohto ja muuntamo ovat olemassa olevia.

Kaavoituksen vastaus:

Muuntamon ja sähköjohdon aluevaraukset on merkitty asemakaavaehdotuskarttaan.

Mielipide 2

Asunto Oy Paalmanni vuokraa tällä hetkellä osaa pihastaan kolmikerroksisessa liikerakennuksessa toimivalle päiväkodille. Asunto Oy Paalmanni toivoo, että asemakaava ei vaatisi asunto-osakeyhtiötä antamaan osaa pihastaan päiväkodin käyttöön vaan leikkipihan järjestämisestä voitaisiin myös jatkossa sopia vuokrasopimuksella. Paalmanni pyytää, että kartasta poistettaisiin merkintä leikkipaikasta ja kaavamääräyksistä poistettaisiin maininta siitä, että pihakannen päältä osoitetaan leikkiä varten tarvittavat alueet.

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavamääräyksiä muutetaan siten, että Asunto Oy Paalmannin ei ole pakko antaa osaa pihastaan päiväkodin käyttöön. Maanomistajat ja vuokralaiset voivat sopia pihan yhteiskäytöstä keskenään. Jos kolmikerroksiseen liikerakennukseen toteutetaan asuntoja, kyseisen rakennuksen asukkaiden tulee kuitenkin voida käyttää kansipihaa ulko-oleskelualueena.

Kaavakartalla oleva sana ”leikkipaikka” ei ole asemakaavamerkintä. Se on osa pohjakarttaa, joka kuvaa, millainen suunnittelualue on tällä hetkellä. Vaikka pohjakarttaan on merkitty päiväkodin leikkipaikan nykyinen sijainti, se ei tarkoita, että pihakannen tulisi myös jatkossa olla päiväkodin käytössä.

Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Sivistystoimialan hallinnolta, Telia Finland Oyj:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun museokeskukselta, Kuntec Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Lausunnonjättoaikaa oli 5 viikkoa välillä 17.9.–19.10.2018. Lausunnon lähettivät Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Sivistystoimiala, vapaa-aikatoimialan museopalvelut ja Turun Vesihuolto Oy.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Varsinais-Suomen aluepelastus toivoo lausunnossaan, että nykyisten rakennusten paloturvallisuus selvitetäisiin ja varmistettaisiin hyväksyttäväksi. Selvityksessä tulisi huomioida suunnittelualueella oleva muuntamo.

Pelastusyksiköllä operoinnin tulee olla mahdollista suunnittelualueen kiinteistöillä. Pelastuslaitos esittää, että ainakin osa pihakannesta kestäisi pelastusajoneuvon painon ja soveltuisi nostolavakaluston pystyttämiseen. Myös pelastustiet on huomioitava pihakannen kestävydessä.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaavoituksen vastaus:

Kaavaehdotuksessa olevaa palomuurimääräystä muutetaan siten, että se rajataan koskemaan vain uudisrakentamista. Jos nykyisiin rakennuksiin tehdään sellaisia suuria muutoksia, jotka eivät ole uudisrakentamista, niiden paloturvallisuus selvitetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kaavanmuutosalueen rakennusten välillä ei tällä hetkellä ole palomuuria. Maanomistajat ovat sopineet palomuurin rakentamatta jättämisestä ja mahdollisen palomuurin ylläpidosta rasitesopimuksella.

Kaavaehdotukseen lisätään määräys, jonka mukaan pihakannen suunnittelussa tulee huomioida raskaiden pelastusajoneuvojen toimintaedellytykset.

Sivistystoimiala

Sivistystoimiala toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueen kolmekerroksisessa liikerakennuksessa toimivalla päiväkodilla tulee olla jatkossakin ulkoilupiha, vaikka sitä ei edellytetäisi kaavassa. Turun kaupunki järjestää kyseisessä yksityisessä päiväkodissa varhaiskasvatusta palvelusetelillä. Sivistystoimialalla ei ole muuta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastaus:

Kaavanmuutos ei estä päiväkodin pihan säilymistä. Pihan järjestämistä ei kuitenkaan myöskään edellytetä, vaan alueen maanomistajat ja vuokralaiset voivat sopia siitä keskenään, kuten tähänkin asti.

Vapaa-aikatoimialan museopalvelut (Turun museokeskus)

Vapaa-aikatoimialan museopalveluilla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta. Museopalveluiden mukaan suunnittelualueen rakennuksiin liittyy kaupunkikuvallisia arvoja. Niiden turvaamiseksi riittää se, että kaavaehdotuksessa säilytetään nykytilanteen mukainen rakennusoikeus.

Turun Vesihuolto Oy

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksen johdosta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Yksityisten maanomistajien tavoitteet

Osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitsevan kerrostalotontin omistajien tavoitteena on, että tontti jaettaisiin kahdeksi erilliseksi tontiksi. Tonttijakoa ei voi tehdä ilman, että asemakaavaa muutetaan, koska tontille on toteutettu enemmän kerrosalaa kuin voimassa oleva asemakaava sallii. Maanomistajat toivovat, että kaavanmuutoksessa muodostuville tonteille osoitetaan rakennusoikeutta toteutettujen rakennusten kerrosalan mukaisesti. Lisäksi toinen maanomistajista toivoo muutosta asuinkerrostalon parvekkeita koskevaan kaavamääräykseen, jotta parvekkeista olisi mahdollista tehdä syvempiä.

Kaupungin tavoitteet

Turun kaupungin tavoitteena on päivittää asemakaavamerkintöjä nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi. Katualueet sisällytetään asemakaavanmuutokseen kaavateknisistä syistä. Niiden kaavamerkintöjä ei muuteta oleellisesti, vaan tarkoituksena on yhdistää useaan vanhaan kaava-alueeseen jakautuneet katualueen osat samalle kaava-alueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0,7903 ha. Alueesta osoitetaan katualueeksi 0,4536 ha ja korttelialueeksi 0,3367 ha. Katu- ja korttelialueiden laajuus säilyy samana kuin aiemmassa asemakaavassa.

Tontti 7 (Käsityöläiskatu 12) on nykyisessä, vuonna 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Kaavanmuutoksen myötä korttelialueen käyttötarkoituksimerkintä päivitetään nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaiseksi ja alue osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1), jolle saa sijoittaa myös palvelutiloja.

Tontti 7 jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi. Muutoksella muodostuvat uudet tontit VII-24.-9 ja VII-24.-10. Tontin VII-24.-9 pinta-ala on 409 m² ja tontin VII-24.-10 pinta-ala 2 958 m². Sitova tonttijaon muutos tehdään kaavanmuutoksen yhteydessä.

Muodostuville tonteille osoitettavat rakennusoikeudet ovat suunnilleen samat kuin tonteilla nykyisin sijaitsevien rakennusten kerrosalat. Kerrosalat on arvioitu kantakartan, rakennuspiirustusten ja maanomistajien teettämien laskelmien perusteella. Rakennusoikeutta osoitetaan hieman toteutettujen rakennusten kerrosalaa enemmän, jotta rakennusten vähäinen laajentaminen olisi mahdollista. Rakennusten korkeutta tai kokoa ei saa kuitenkaan muuttaa merkittävästi. Puutarhakadun varrella sijaitsevan asuinkerrostalon

rakennusala muuttetaan siten, että pihan puolelle toteutetut parvekkeet mahtuvat rakennusalan rajojen sisälle.

Voimassa olevassa asemakaavassa Puutarhakadun puoleisen rakennuksen kerrosluvuksi on merkitty IX ½. Se tarkoittaa, että ylimmässä kerroksessa saa olla rakennusoikeudeksi laskettavaa pinta-alaa enintään puolet muiden kerrosten alasta. Kyseinen määräys poistetaan, koska toteutetun rakennuksen ylin kerros on suurempi kuin puolet muiden kerrosten alasta. Kaavassa kuitenkin määrätään, että ylimmän kerroksen tulee olla sisään vedetty, jotta sitä ei laajennettaisi yhtä suureksi kuin muita kerroksia.

Alueen kaavamääräyksiä muutetaan nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi. Autojen pysäköintipaikkoja edellytetään asuintilojen osalta vähintään 1 kpl / 120 k-m² eikä 1/asunto, kuten nykyisessä asemakaavassa. Liike-, palvelu- ja toimistotilojen pysäköintipaikkavaatimusta pienennetään siten, että autopaikkoja tarvitsee osoittaa 1 kpl / 130 k-m² eikä 1 kpl / 100 k-m². Polkupyöräpysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpaikkamääräys tulee voimaan, jos rakennuksiin tehdään niin suuria muutoksia, että pyöräpaikkamäärän lisääminen on taroituksenmukaista.

Uudessa asemakaavassa säilytetään poistuvan kaavan mukainen määräys, jonka mukaan asuinhuoneistojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m² ja pienimmän asunnon vähintään 28 m². Riittävän asumisviihtyvyyden takaamiseksi määrätään, että asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen, koska kaikki maantasokerroksen ikkunat suuntautuvat vilkasliikenteisille katualueille. Nykyisessä asemakaavassa olevat määräykset asuinkerrosten enimmäispinta-alasta, asuntojen määrästä ja saunan rakentamisesta ulla kalle poistetaan, koska rakennuksiin mahtuu enemmän asuntoja kuin nykyiset kaavamääräykset sallivat ja koska rakennuksissa ei ole sellaista tilaa, joka nykykäytäntöjen mukaan laskettaisiin ullakoksi.

Asuinkerrostalon parvekkeita koskevaa kaavamääräystä muutetaan asunto-osakeyhtiön toivomuksesta siten, että parvekkeet saavat ulottua 1,6 m rakennusalan rajan yli Puutarhakadun puolella kerroksissa 3–9. Tuolloin parvekkeet olisivat noin 20 cm syvempiä kuin nykyään. Parvekkeet eivät voi ulottua rakennusalan ulkopuolelle sen enempää, koska muutoin ne ylittäisivät liian lähelle Puutarhakadulla kasvavaa puuriviä. Käsityöläiskadun puolella rakennusalan rajan yli ulottuvat parvekkeet saavat ylettyä enintään 0,5 m katualueen puolelle kerroksissa 3–9. Kokonaan katualueella olevia parvekkeita ei sallita, jotta rakennukset säilyisivät selkeän muotoisina ja sopisivat yhteen viereisen asuinkerrostalon (Käsityöläiskatu 14) kanssa. Rakennusalan rajan ylittäviä parvekkeita ei saa toteuttaa katujen puolella kolmannen kerroksen alapuolelle, jotta parvekkeiden alle jäävä jalkakäytävä säilyisi tilallisesti avarana.

Puutarhakadun varrella kasvava puurivi merkitään säilytettäväksi.

Tonttien VII-24.-9 ja VII-24.10 välisellä rajalla voi jättää palomuurin rakentamatta uudisrakentamisen yhteydessä edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien korvaavien järjestelyin. Julkisivuun saa rakentaa ikkunoita tonttien VII-24.-9 ja VII-24.-10 välisellä rajalla.

Pihakansi ja sen alla olevat tilat

Tontilla on osoitettava muusta käytöstä vapaata oleskelupihaa vähintään 10 m² 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Poistuvassa kaavassa pihatilaa vaaditaan enemmän: 10 m² kutakin asuntoa kohti. Määräystä lievennetään, koska poistuvan kaavan mukainen vaatimus olisi melko suuri, jos asuntojen määrää lisättäisiin.

Pihakantta ja sen alla olevia tiloja koskevia määräyksiä täydennetään. Piha-alueelle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että kannen alla olevien tilojen maanpäällinen osa on enintään yhden kerroksen korkeinen ja sen alapuolelle saa rakentaa yhden maanalaisen kerroksen. Pihakannen alle saa sijoittaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie-, liike-, toimisto- ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja sekä rasitesopimuksen mukaisesti tontin VII-24.-9 käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Kannen päältä osoitetaan oleskelua varten tarvittavat alueet. Pihakannelle saa rakentaa yksikerroksisia katoksia, varastoja ja poistumistierakennelmia kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen.

Pihakannen alla on tällä hetkellä sekä asuinkerrostalon että kolmekerroksisen liikerakennuksen tiloja, talotekniikkaa ja pysäköintipaikkoja. Kaavanmuutoksen yhteydessä muodostettavalla tontilla VII-24.-9 ei ole muuta piha-alueita kansipihan lisäksi. Sen vuoksi edellytetään, että alueella on sallittava tonttien välinen yhteisjärjestely autopaikkojen, asuntojen yhteisten ulko-oleskelualueiden, jätehuollon, hätäpoistumisteiden ja talotekniikan järjestämiseksi.

Vaikka pihakansi sijaitsee tontin VII-24.-10 puolella, osa siitä on nykyisin vuokrattu tontilla VII-24.-9 toimivan päiväkodin käyttöön. Kaavassa ei edellytetä, että pihan tulisi myös jatkossa säilyä päiväkodin käytössä. Tonttien maanomistajat ja vuokralaiset voivat sopia pihan käytöstä keskenään. Jos tontilla VII-24.-9 sijaitsevaan liikerakennukseen toteutetaan asuntoja, niiden asukkailla pitää kuitenkin olla mahdollisuus käyttää kansipihaa oleskelualueena.

Pihakannen suunnittelussa tulee huomioida raskaiden pelastusajoneuvojen toimintaedellytykset, jos kansi rakennetaan osittain tai kokonaan uudelleen tai siihen tehdään suuria muutoksia.

Kunnallistekniikka

Kaavassa osoitetaan aluevaraukset Puutarhakadun suuntaiselle maanalaiselle sähköjohdolle sekä osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitsevalle kiinteistömuuntamolle. Sähköjohto ja muuntamo ovat olemassa olevia. Istutettavan alueenosan rajausta muutetaan Puutarhakadun varrella siten, että istutuksia ei osoiteta sähköjohtoa varten varattavalle alueelle.

Hulevedet

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan määräys huleveden eli sade- ja sulamisvesien viivyttämisestä. Siten pyritään pienentämään hulevesijohtojen ylikuormittumisriskiä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää aluetta pääosiltaan uudisrakennettaessa siten, että viivytyspainan-

teiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa. Määräystä tulee noudattaa siinä tapauksessa, että suunnittelualueella sijaitseva rakennus tai sen osa korvataan uudella tai rakennuksiin tehdään muita suuria muutoksia. Myös pihakannen muuttaminen tai uudistaminen edellyttää hulevettä viivyttävien rakenteiden toteuttamista.

Liikennemelu

Käsityöläiskadun ja Puutarhakadun varrella oleville julkisivuille osoitetaan ääneneristävyysvaatimus. Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä kadunvarsijulkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 30 dB A-painotettuna. Kyseinen ääneneristävyys toteutuu tavanomaisella julkisivurakentamisella, ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-ala ole suuri suhteessa lattiapinta-alaan.

Ratapihaan liittyvät määräykset

Kemikaaliratapihan läheisyyden vuoksi kaavassa on turvallisuusselvitysten perusteella tarpeellista esittää seuraavat uudisrakentamista koskevat määräykset onnettomuusvaaran takia: Rakennusten raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden tiiveyteen ja kestävyysvaatimukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasuntunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmastointi, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälyttimeen. Korttelialueen rakennusluvista on pyydettävä pelastusviranomaisen lausunto.

Katualueet

Katualueiden kaavamerkintöihin ei tehdä muutoksia lukuun ottamatta Käsityöläiskadun ruotsinkielisen nimen päivittämistä (kts. sivu 20). Osaa tontista VII-24.-10 käytetään tällä hetkellä Puutarhakatuun liittyvänä katutilana, ja kaava mahdollistaa katutilakäytön myös jatkossa. Kyseisen tontinosan kaavamerkintämuutoksista kerrotaan sivuilla 15–16.

Rakennusoikeus

Kaavanmuutosalueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä $9\,500 \text{ k-m}^2$: $8\,300 \text{ k-m}^2$ tontille VII-24.-10 ja $1\,200 \text{ k-m}^2$ tontille VII-24.-9. Tonttitehokkuusluku (rakennusoikeus jaettuna maapinta-alalla) on tontilla VII-24.-9 noin $e = 2.93$ ja tontilla VII-24.-10 noin $e = 2.81$.

Kaavanmuutosalueen nykyinen rakennusoikeus on enintään $8\,278 \text{ k-m}^2$.

Rakennusoikeus kasvaa muutosalueella $1\,222 \text{ k-m}^2$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristön laatuun, koska kaavaratkaisu on pääosin nykyisen toteutuneen ympäristön mukainen. Ympäristön viihtyisyyttä turvataan osoittamalla Puutarhakadun varrella kasvava puurivi säilytettäväksi.

5.3. Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen.

Osoitteessa Käsityöläiskatu 12 sijaitsevalla tontilla on kaksi omistajaa. Kaavanmuutos mahdollistaa tontin jakamisen kahtia siten, että eri maanomistajille kuuluvat rakennukset sijaitsevat eri tonteilla. Tavoitteena on yksinkertaistaa kiinteistön hallintaa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, koska uusi asemakaava on toteutuneen kaupunkiympäristön mukainen. Kaavanmuutos mahdollistaa asuntojen määrän lisäämisen suunnittelualueella, koska asuntojen enimmäislukumäärää koskeva rajoitus poistetaan. Jos asuntojen määrää kasvatetaan, työpaikka-, liike- ja palvelutilojen osuus pienenee.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavanmuutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat enimmäkseen vähäisiä, koska rakennusten sijainti, korkeus ja rakennusoikeus osoitetaan toteutettujen rakennusten mukaisesti. Kaavanmuutoksella osoitettava rakennusoikeus on hieman suurempi kuin tonteilla sijaitsevien rakennusten nykyinen kerrosala, jotta kaava ei estäisi rakennusten vähäistä laajentamista. Laajennusvara on kuitenkin niin pieni (yhteensä noin 200–300 kerrosneliometriä), ettei se vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan tai naapuritonttien olosuhteisiin.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Uudessa asemakaavassa vaaditaan vähemmän autopaikkoja kuin poistuvassa kaavassa, koska pysäköintipaikkavaatimukset päivitetään nykyisten kaavoituskäytäntöjen mukaisiksi.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavaan merkitään aluevaraukset muuntamolle ja sähköjohdolle, jotka jo nykyään sijaitsevat osoitteessa Käsityöläiskatu 12 olevalla tontilla. Siten varmistetaan, että johto ja muuntamo otetaan huomioon maankäyttöä suunniteltaessa.

Kaupunkiympäristötoimialan liikennesuunnittelu on ehdottanut, että kaavaan lisättäisiin määräys, jonka mukaan jäteauton olisi oltava kokonaan tontin puolella jätteiden tyhjentämisen ajan. Määräyksen tarkoituksena olisi estää jäteauton pysäköiminen jalkakäytävälle ja edistää siten jalankulkijoiden turvallisuutta. Maanomistajan mukaan jäteauto ei kuitenkaan mahdu pysäköimään rakennuksen ja jalkakäytävän väliin, koska jätteet tyhjenetään Käsi-työläiskadun puolelta. Sen vuoksi kyseistä kaavamääräystä ei voida osoittaa. Jäteauto tulee siitä huolimatta pystyä pysäköimään joko kokonaan tontin puolelle tai kokonaan ajoradan varrelle siten, ettei se tuki jalkakäytävää. Jäteauton pysähtymispaikka on aiheellista huomioida, jos suunnittelualueella tehdään jätehuoltoon liittyviä muutoksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai maisemaan. Suunnittelualueella tai sen lähistöllä ei ole luonnontilaista ympäristöä, eikä rakentamisen määrä, korkeus tai paikka muutu oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna. Puutarhakadun varrella kasvava puurivi osoitetaan säilytettäväksi, koska se on tärkeä kaupunkikuvallisesti ja katutilan viihtyisyyden kannalta.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Varsinais-Suomen maakuntamuseo on luokitellut suunnittelualueen rakennukset maisemallisesti arvokkaiksi. Museon informaatioportaaliin on merkitty, että niihin liittyy rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja ja että liikerakennus on lisäksi aatehistoriallisesti arvokas. (Museon informaatioportaali, <https://mip.turku.fi>, viitattu 16.2.2018.) Rakennukset on suunnitellut Reino Lukander, jonka panosta Turun rakennusperinteeseen ei ole Turun museokeskuksen mukaan arvioitu. Lukanderin suunnittelemissa rakennuksissa on Turussa paljon, etenkin sellaisia, jotka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Lukander & Vahtera. (Turun museokeskus, sähköpostiviesti 19.3.2018.)

Turun museokeskus on toivonut, että kaavanmuutosalueen rakennuksille osoitettaisiin suojelumerkintä. Museokeskuksen ehdotus suojelumääräykseksi on seuraavanlainen: ”Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Kadunpuoleisten julkisivujen korjauksessa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.” (Turun museokeskus, sähköpostiviesti 19.3.2018.)

Rakennuksia ei kuitenkaan osoiteta kaavaehdotuksessa suojelukohteiksi, sillä samankaltaisia taloja on Turussa useita eikä ole tarkoituksenmukaista edellyttää nykyisten julkisivumateriaalien säilyttämistä. Asuinkerrostalon julkisivumateriaalit eivät ole alkuperäisiä, vaan julkisivuja on muutettu lisäämällä lämmöneristepaksuutta ja vaihtamalla materiaaliksi keraamiset laatat klinkkerilaattojen tilalle. Liikerakennuksen julkisivulaatat ovat alkuperäisiä, mutta todennäköisesti ei enää valmisteta laattoja, jotka olisivat täysin niiden kaltaisia. On kaupunkikuvallisesti suotavampaa käyttää uudenlaisia ja mahdollisimman hyvin ympäristöön sopivia julkisivumateriaaleja kuin yrittää löytää korvaava vastine 60-luvun julkisivulaatoille, joita ei ehkä enää tehdä.

Suunnittelijan ja rakennusten merkityksestä ei ole toistaiseksi tullut esiin tietoja, jotka perustelisivat suojelutarpeen. Vaikka rakennuksia ei suojella, niiden hahmo pyritään säilyttämään rajoittamalla sitä, kuinka kauas rakennusalan ulkopuolelle parvekkeet saavat ulottua katujen puolella. Kaavaehdotuksessa edellytetään lisäksi, että ylin kerros tulee säilyttää sisäänvedettynä Puutarhakadun puoleisessa rakennuksessa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, terveyteen ja turvallisuuteen sekä palvelutarjontaan

Asumisolaja turvataan osoittamalla ääneneristävyydsmääräys katujen puoleisille julkisivuille ja edellyttämällä, ettei asuntoja saa rakentaa maantasokerrokseen. Kaavassa osoitetaan lisäksi määräyksiä, joiden tarkoituksena on varautua ratapihan kemikaalikuljetusten aiheuttamaan turvallisuusriskiin.

Pihakannella sallitaan yksikerroksiset katos-, varasto- ja poistumistierakennelmat. Sillä saattaa olla lieviä vaikutuksia naapuritonttien valoisuuteen ja näkymiin.

Kaavanmuutoksella ei ole suoraa vaikutusta palvelutarjontaan. Asemakaavaan tehtävät muutokset kuitenkin sallivat asuntojen lukumäärän lisäämisen suunnittelualueella. Jos asuntojen osuus kasvaa, palvelutilojen osuus voi pienentyä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole suuria taloudellisia vaikutuksia, koska kaavaehdotus vastaa pääosin suunnittelualueen nykytilaa.

5.4. Nimistö

Käsityöläiskadun ruotsinkielinen nimi on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa (kaavatunnus 1/1897, vahvistettu 3.7.1897) muotoon Handtverkaregatan. Kyseinen kirjoitustapa on vanhentunut. Nimi vaihdetaan muotoon Hantverkaregatan, joka on ennestään käytössä kadunnimikylteissä ja opaskartassa.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus alkaa sen tultua voimaan.

Turussa 3. päivänä syyskuuta 2018
Muutettu 31.10.2018 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Toimialajohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti Satu Tiainen