ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä elokuuta 2002 päivättyä ja 16.12.2002 (muistutus) korjattua asemakaavakarttaa. *(14/2002)*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavatunnus: 14/2002
Diarionumero: 3478-2002
Laatija: Turun kaupunki/ Ympäristö- ja kaavoitusvirasto/Asemakaavatoimisto
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski
Asemakaavanmuutos käsitellään ns. vähäisenä kaavana.

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	VII	VII
Kortteli:	19	19
Tontti:	11	11
Katu:	Humalistonkatu osa	Humlegårdsgatan del

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.5.2002, tark. 2.8.2002

2. Tilastolomake 16.8.2002

3. Ote asemakaavasta 52/1961, joka jää voimaan tontille 10

1.3 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueena oleva tontti sijaitsee seitsemännessä kaupunginosassa, ydinkeskustassa. Tontti on Humalistonkadun varrella ja rajoittuu muilta sivuiltaan vastaavanlaisiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontteihin. Osoite on Humalistonkatu 10.

1.4 Kaavan nimi ja tarkoitus

”Humaliston kymppi”
Asemakaavanmuutos koskee korttelin 19. tonttia 11 sekä pientä, tontin levyistä osaa Humalistonkadusta.

Tontilla olevat rakennukset aiotaan purkaa ja rakentaa tilalle asuin- ja liikerakennus sekä sitä palveleva pysäköintihalli. Hankkeelle on jo myönnetty rakennuslupa. Asemakaavan muutoksella halutaan mahdollistaa tämän hetkisissä rakennusluvan mukaisissa suunnitelmissa esitettyjen ullakolle sijoitettujen varastotilojen muuttaminen asuinhuoneistoiksi lukuun ottamatta IV-konehuonetta, joka jää paikoilleen ylimpään kerrokseen asuinhuoneistojen keskelle. Kohteen varasto-, autopaikoitus- ja VSS-tilat ovat riittävät myös tulevan muutoksen jälkeen. Muutos ei vaikuta rakennusluvan mukaisen rakennuksen ulkoisiin mittoihin.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja.

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.5.2002.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 18.5.2002.

16.8.2002 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Kiinteistölaitokselta, palo- ja pelastustoimelta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta. Lisäksi ehdotuskartat lähetetään tutkittavaksi ja kommentoitavaksi uudisrakennuksen rakentajalle Palmberg TKU Oy:lle sekä tontin 19.-10 asunto-osakeyhtiölle, As Oy Sähkönkulmalle.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut nähtävillä 14.10. - 27.10.2002 välisen ajan.

1.6 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksella mahdollistuva ullakolle sijoitettujen varastotilojen muuttaminen asuinhuoneistoiksi aiotaan toteuttaa uudisrakentamisen yhteydessä viipymättä.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueena oleva tontti sekä sen ympäristö on tyypillistä ydinkeskustan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 1666 m².

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Tontilla olleet rakennukset on purettu, joten tontti on tyhjä ja valmiina uudisrakentamiseen. Kaikki kaava-alueena olevan tontin viereiset tontit on rakennettu. Näissä on pääasiassa kadunvarressa seitsemän tai kahdeksan kerroksisia asuin-, liike- ja toimistorakennuksia sekä tonttien sisäosissa matalia talousrakennuksia.

Puretut rakennukset oli liitetty ja uudet rakennukset tullaan liittämään yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Viemärilinja kulkee olemassa olevalla Humalistonkadun katualueella.

Suurin häiriötekijä alueella on liikennemelu, joka aiheutuu Humalistonkadun ja läheisen Puutarhakadun liikenteestä.

2.1.3 Maanomistus

Kaava-alueena olevan tontin maapohja on yksityisen omistuksessa.

2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi.

Asemakaava

Tontilla on voimassa 4.8.1961 vahvistettu asemakaava. Kaavassa tontti on merkitty asunto- ja liike-rakennusten korttelialueeksi.

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 4.3.2002 ja se on tullut kaupunginhallituksen päätöksellä voimaan 1.6.2002.

Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 22.8.1961 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.12.1961.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima. Maastontarkistus on suoritettu 31.7.2002.

3 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Kaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Tontilla olevat rakennukset aiotaan purkaa ja rakentaa tilalle asuin- ja liikerakennus sekä sitä palveleva pysäköintihalli. Hankkeelle on jo myönnetty rakennuslupa. Asemakaavan muutoksella halutaan mahdollistaa tämän hetkisissä rakennusluvan mukaisissa suunnitelmissa esitettyjen ullakolle sijoitettujen varastotilojen muuttaminen asuinhuoneistoiksi lukuun ottamatta IV-konehuonetta, joka jää paikoilleen ylimpään kerrokseen asuinhuoneistojen keskelle. Kohteen varasto-, autopaikoitus- ja VSS-tilat ovat riittävät myös tulevan muutoksen jälkeen. Muutos ei vaikuta rakennusluvan mukaisen rakennuksen ulkoisiin mittoihin.

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin omistaja.

3.2 Osallistuminen, yhteistyö ja sitä koskevat päätökset

3.2.1 Osalliset

- Muutosalueen maanomistaja sekä muutosalueen naapuruston maanomistajat ja -haltijat
- naapurialueiden asukkaat ja yritykset
- viranomaiset ja lausunnonantajat: rakennusvalvontatoimisto, suunnittelutoimisto, Kiinteistölaitos, palo- ja pelastustoimi, Vesilaitos ja Turku Energia
- kansalaisjärjestö: Turkuseura

3.2.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Asemakaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 6.5.2002, tark. 2.8.2002.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.5.2002.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on kuulutettu sanomalehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla 18.5.2002.

16.8.2002 päivätystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Kiinteistölaitokselta, palo- ja pelastustoimelta, Vesilaitokselta ja Turku Energialta. Lisäksi ehdotuskartat lähetetään tutkittavaksi ja kommentoitavaksi uudisrakennuksen rakentajalle Palmberg TKU Oy:lle sekä tontin 19.-10 asunto-osakeyhtiölle, As Oy Sähkönkulmalle.

Lausunnot eivät antaneet aihetta muutoksiin.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut nähtävillä 14.10.- 27.10.2002 välisen ajan.
Ehdotuksesta jätti muistutuksen tontin 19.-10 asunto-osakeyhtiön hallitus.

As Oy Sähkönkulma, Puutarhakatu 10, 23.10.2002:
As Oy Sähkönkulma ja Palmberg Oy ovat ennen rakennusluvan jättämistä neuvotelleet erinäisistä rakentamisratkaisuista, joita noudattamalla Sähkönkulman asuntojen asuinmukavuutta ei tarpeettomasti heikennetä. Nämä seikat selviävät Palmberg Oy:n tekemästä rakennuslupahakemuksesta sekä tulevan rasitesopimuksen alustavasta luonnoksesta.

Asemakaavanmuutosehdotus vastaa Sähkönkulman mukaan pääkohdiltaan sovittua. Jotta sovittu tilanne säilyisi tulevaisuudessakin mahdollisten korjaus- ja muutostöiden yhteydessä, Sähkönkulma esittää ehdotukseen seuraavanlaista lisäystä: ”Tontilla 10 olevan asuin- ja liikerakennuksen parvekkeisiin nähden kohtisuoraan olevien ikkunoiden ja parvekkeiden sivujen on oltava läpinäkymättömiä.” Tällä haluttaisiin estää liian avointen näkymien syntyminen tontilla 10 olevan vanhemman rakennuksen ja tontille 11 rakennettavan uudemman rakennuksen välille.

Tämän jälkeen keskusteltiin vielä uudestaan Sähkönkulman kanssa mahdollisen lisäyksen sanamuodosta ja Sähkönkulma esitti muistutuksessa esitetystä seuraavanlaista muokattua versiota: ”Tontilla 10 olevaan asuin- ja liikerakennukseen nähden kohtisuoraan olevien parvekkeiden sivujen on oltava kauttaaltaan läpinäkymättömiä.”

Asemakaavatoimisto katsoo, että kyseinen asia on tarpeellinen molempien rakennusten paremman yksityisyyden kannalta. Koska asiaa ei voida hoitaa rasitesopimuksessa, se voidaan ottaa lisäyksenä ehdotukseen Sähkönkulman esittämällä tavalla.

3.3 Kaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavanmuutokseksi laaditaan yksi vaihtoehto. Siinä mukaillaan jo rakennusluvan saanutta rakennusta sekä vanhaa, vielä voimassa olevaa asemakaavaa 1960-luvulta.

4 KAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Korttelialueet
Kaavaehdotuksessa tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Päärakennuksen kerrosluku on nostettu seitsemästä kahdeksaan ja sen rakennusoikeus on tarkistettu vastaamaan tilannetta, jossa ullakkokerroksen varastotilat on korvattu asunnoilla. Lisäksi on annettu korkeus rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmäksi korkeusasemaksi, jotta kahdeksannen kerroksen jälkeen olevan vesikaton päälle ei tule enää esimerkiksi hissien- tai ilmanvaihtolaitteiden konehuoneita.

Päärakennuksen taakse on osoitettu rakennusala rakennusoikeuksineen yksikerroksiselle autosuojalle.

Piha-alueet ja maanalaiset tilat
Tontilla vielä voimassa oleva kaava on yhteinen sen vieressä, Puutarhakadun varressa, olevan tontti 10 kanssa. Tässä kaavassa yksi iso tontti jaetaan kahdeksi pienemmäksi tontiksi, eli tonteiksi 10 ja 11. Erottamisesta huolimatta tonttien on ajateltu toimivan yhdessä yhteisten tonttiliittymän, pihaalueiden ja pysäköinnin osalta. Tontille 10 jää vielä voimaan kyseinen kaava.

Koska tonttiliittymä tulee olemaan pelkästään tontilta 10, mutta tontilla ei ole juuri lainkaan omaa pihaa, on haluttu nyt laadittavassa asemakaavanmuutoksessa turvata näiden kahden tontin ”yhteistyö” vanhan kaavan hengessä.

Asemakaavanmuutoksessa on merkitty tontin pihamaa tonttien 10 ja 11 yhteiseksi pihamaaksi, jonka alle saadaan sijoittaa tonttien yhteinen autosuoja sekä kellaritiloja. Tontilta on varattava yhdessä tontin 10 kanssa 1 ap/130 m² tonttien yhteenlasketusta kerrosalasta, poislukien yksikerroksisen auton säilytyspaikan kerrosala. Tontille on myös sijoitettava tontin 10 kanssa yhteistä leikkipihaa vähintään 440 m². Lisäksi tonttien välistä rajaa ei saa aidata tai millään muullakaan tavalla estää pihamaiden yhteiskäyttöä.

Katualueet
Vanha ns. Humaliston Sähkön talo työntyi tontin rajan yli Humalistonkadun katualueelle. Uudisrakennus tullaan rakentamaan tontin rajalle, jolloin vanhan rakennuksen alla ollut katualue palaa taas katualuekäyttöön.

Meluntorjunta
Humalistonkadun puoleinen julkisivu on päivällä yli 66 dB:n melualueella ja yöllä yli 59 dB:n melualueella. Jotta sisätiloissa saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot, on uudisrakentamiselle asetettu rakenteellinen melumääräys, joka on asuintiloissa 31 dB(A). Lisäksi on annettu määräys asuinhuoneiden ikkunoiden järjestämisestä siten, etteivät ne ole yksinomaan Humalistonkadulle päin.

4.2 Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva
Tontin rakennuskanta ei ollut nyt laadittavaan asemakaavanmuutokseen mennessä uudistunut vanhan kaavan mahdollistamalla tavalla. Niinpä purettu Humaliston Sähkön talo oli nelikerroksisena ja katualueelle työntyvänä jossain mielessä epäjohdonmukainen paikan vallitsevaan kaupunkikuvaan nähden. Korvaava uudisrakennushanke hyödyntää voimassa olevan kaavan mahdollisuudet, joten se

tulee eheyttämään kaupunkikuvaa jatkaessaan viereisten ja läheisten rakennusten rintamaa ja korkeutta.

Nyt laadittavalla asemakaavanmuutoksella ei ole siis vaikutusta luvanmukaisen uudisrakennuksen ulkoiseen olemukseen tai mittoihin.

Asuminen
Uudessa asemakaavanmuutoksessa on haluttu pitää kiinni jo vanhassa kaavassa olleista yhteisistä pihatiloista, jotta molemmat tontit tulevat tässä suhteessa samanarvoisesti huomioiduiksi. Asukasmäärä tontilla 11 tulee kasvamaan selvästi Humaliston Sähkön aikaisesta tilanteesta.

Liikenne ja meluntorjunta
Asemakaavanmuutos ei aiheuta muutoksia liikennemääriin yms. Sen sijaan kaavassa on haluttu luoda edellytykset meluntorjuntaan, sekä rakenteellisesti että asuntojen oikeanlaisella suuntauksella.

5 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavanmuutoksella mahdollistuva ullakolle sijoitettujen varastotilojen muuttaminen asuinhuoneistoiksi aiotaan toteuttaa uudisrakentamisen yhteydessä viipymättä.

Turussa 16. päivänä elokuuta 2002
Korjattu 16.12.2002 (muistutus)

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti Jani Eteläkoski