

SEPÄNKATU 2 – SIRKKALANKATU 35a
Vuorovaikutusraportti

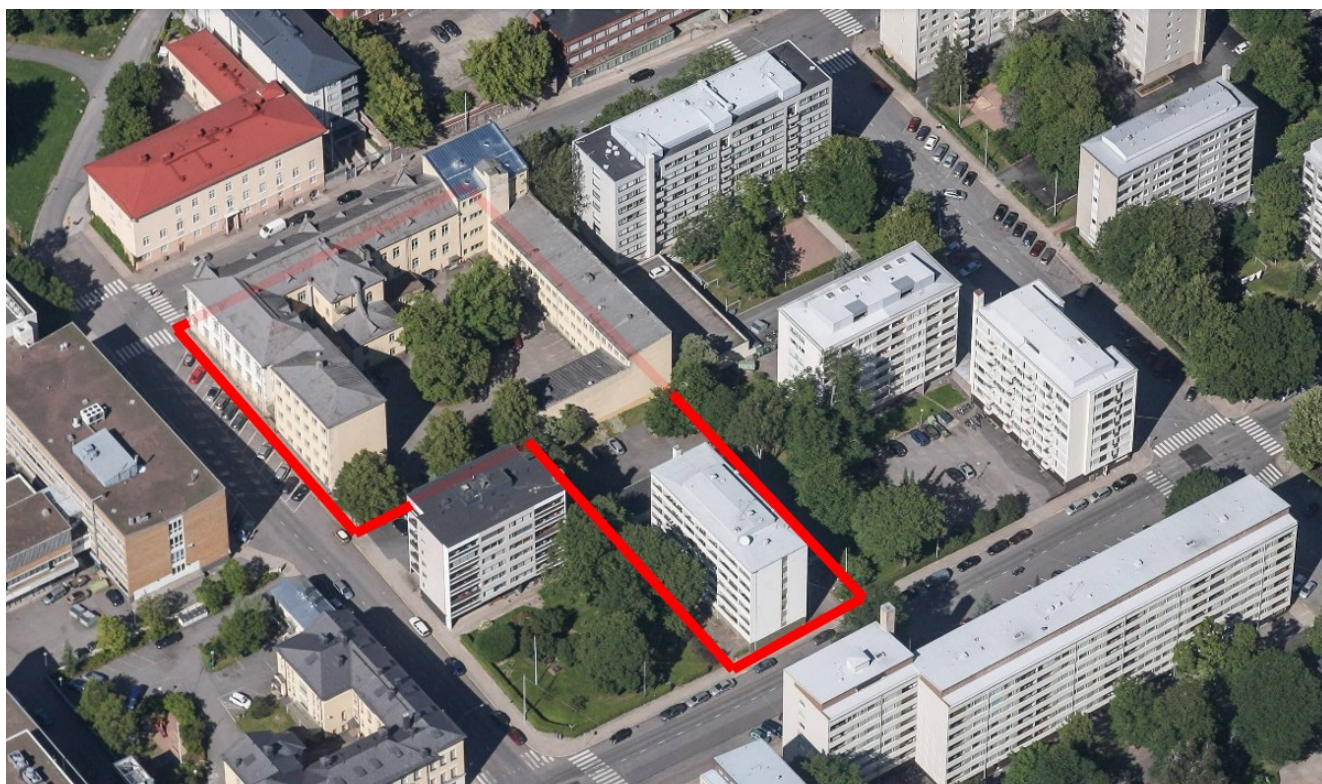
Diaarinumero: 572-2010
Asemakaavatunnus: 6/2013

Asemakaavanmuutos

21.9.2026

Kaupunginosa: III

Osoite: Sepänkatu 2, Sirkkalankatu 35a


SISÄLLYSLUETTELO

1 Aloituskokous	1
2 Keskustelutilaisuus korttelin 12 asunto-osakeyhtiöiden kesken	1
3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
3.1 Mielenpitoet	1
3.2 Vastine mielenpiteisiin	2
4 Kaavanmuutosluonnoksen esittely korttelin 12 asunto-osakeyhtiöille	2
5 Mielenpito luonnoskäsittelyn yhteydessä	3
6 Mielenpitoet luonnoskäsittelyn jälkeen	4

1 Aloituskokous

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi tonttia 6 koskeneen osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 26.3.2013 § 64. Aloituskokous viranomaisille pidettiin tämän jälkeen 3.4.2013. Yhteenvedona todettiin mm., että

- kaavanmuutosaluetta laajennetaan käsittämään vähintään myös tontti 4, koska vanha Teollisuuskoulu jää kampushankkeiden toteutuessa kaupungin kiinteistö-kehitettäviin kohteisiin
- tiedotetaan korttelin muita tontinomistajia ja tutkitaan suuremman suunnittelu-kokonaisuuden mahdollisuutta, erityisesti autopaikkojen rakentamista tulisi tutkia laajemmin
- tontilla 6 autot pitäisi ohjata pysäköintiloihin pelkästään rakennuksen itäpuolelta niin, että viherpihan puista säilyisi mahdollisimman paljon
- tontin 4 rakennusten osalta tutkitaan suojelun laatu ja laajuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei lähetetty osallisille ennen kaava-alueen laajentamisen selvittämistä.

2 Keskustelutilaisuus korttelin 12 asunto-osakeyhtiöiden kesken

Korttelin tonttien 7, 8, 9 ja 10 asunto-osakeyhtiöille lähetettiin kirje, jossa kyseltiin tarpeita kehittää tonttiensa käyttöä asemakaavanmuutosta edellyttävällä tavalla. Kaavoitus pyysi ilmoittamaan tarpeista 22.8.2016 mennessä tai osallistumaan 23.8.2016 järjestettyyn keskustelutilaisuuteen, os. Puolalankatu 5, 4. krs, neuvotteluhuone Engel. Kukaan tonttien 7, 8, 9 ja 10 asunto-osakeyhtiöistä ei sillä hetkellä ilmoittanut tarvetta muuttaa asemakaavaa.

3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.8.2018 § 339 hyväksyä laajennetun suunnittelu-alueen, tontteja 4 ja 6 koskevan asemakaavanmuutoksen tavoitteet ja merkitä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla. Kaavanmuutoksen alustavaan valmisteluun liittyen kaavoitukseen saapui kirjeitse yhteensä 3 mielipidekirjettä.

3.1 Mielipiteet

Mielipide 1:

Mielipiteen esittäjä kokee, että jos tontille 6 suunnitellaan lisärakentamista, kortteli muuttuu slummimaiseksi, ahtaaksi ja muusta kaupunginosasta poikkeavaksi sekä estää tulevaisuudessa mahdollisen julkisen rakentamisen. Laivanrakennuslaboratorion purkamisen tontilla 4 mahdollistaa lisärakentamisen samalle paikalle. Mielipiteen mukaan lisärakentaminen pilaa kulttuuriympäristöä ja maisemaa.

Mielipide 2:

Mielipiteessä pyydetään huomioimaan, että alueella on suurena ongelmana pysäköintipaikkojen vähyys.

Mielipide 3:

Mielipiteen esittäjä ehdotti, että Sepänkadun alkupäästä tehtäisiin pihakatu Sirkkalankadulle saakka, ainakin olisi hyvä kaventaa ja saada istutuksia, jolloin kaupunkipuistoa saataisiin laajenemaan. Mielipiteen mukaan oppilaitosten poistumisen myötä kadunvarsipysäköinnin tarve pienenee. Erityisen tärkeää kaavanmuutoksessa olisi tarkastella si-
luettia Samppalinnan vuoren suunnalta.

3.2 Vastine mielipiteisiin

Suunnitelma täydennysrakentamisesta

Turun kaupunginhallitus teki periaatepäätöksen kampushankkeen toteuttamisen valmistelusta 31.10.2011. Hankkeen taustalla oli ammattikorkeakoulun pyrkimys keskittää toimintojaan Kupittaalalle. Ammattikorkeakoulun toiminta Sepänkatu 2:n tiloissa loppui 31.5.2015 ja kaupunginvaltuusto päätti 1.6.2015, että Sepänkatu 2 myydään asemakaavan mukaiseen käyttöön. Voimassa olevassa asemakaavassa käyttötarkoitus tulkitaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Näin ollen julkisia palveluja tontille epätodennäköisesti rakennetaan.

Täydennysrakentaminen tonteilla 4 ja 6 suunnitellaan yhteensopivasti ja siten, että sen vaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset naapurustoon ja kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa otetaan huomioon korttelin rakennusten korkeudet, erityisesti suojeltavat rakennukset. Vanhan koulurakennuksen harjakorko on +45.4, suunnitellun uudisrakennuksen maksimikorkeus määritellään korkeustasoon +46.0. Uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee olla vähäeleistä. Julkisivujen tulee olla yksivärisiä ja julkisivuvarityksen tulee sopeutua korttelin rakennuskantaan.

Sepänkadun miljööön parantaminen

Asemakaavassa varatulla katualueella voidaan katusuunnitelmassa katutilaa jäsentää uudelleen ja jos mahdollista – lisätä istutuksia. Kadunvarsipysäköinnin tarve ei välttämättä pienene, koska vastakkaiselle korttelialueelle 19 sallitaan 7.8.2021 voimaan tulleen asemakaavan mukaan mm. opetustoimintaa palvelevien tilojen, päiväkodin, palvelun toimitilojen ja kokoontumistilojen rakentaminen. Alueella tarvitaan myös jatkossa asiakas-, vieras- ja saattoliikennepaikkoja.

Pysäköinti

67% uudisrakennuksen ja suojeltavien rakennusten autopaikoista järjestetään pihakan-
nen alle ja uudisrakennuksen kellaritasolle rakennettavaan maanalaiseen tilaan, loput pihalle autokatokseen ja taivasalle. Tontin 13 autopaikat sijoittuvat pihalle ja oleviin autotalleihin kuten nykyäänkin. Vieraspysäköintiä ei ole erikseen mitoitettu, mutta kukin tontti voi osoittaa osan asemakaavan edellyttämistä autopaikoista 1 ap/ 120 k-m² vieraspysäköintiin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on kaduilla.

4 Kaavanmuutosluonnoksen esittely korttelin 12 asunto-osakeyhtiöille

Kaupunkiympäristötoimialan kaavoitusyksikkö ja yhteistyösopimuskumppani Bonava Suomi Oy järjestivät virtuaalisen (Teams) keskustelutilaisuuden 8.12.2020 korttelin 12 asunto-osakeyhtiöille. Kaavoitusarkkitehti ja Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy:n edustajat esittelivät otsikoissa mainituille tonteille valmisteltua suunnitelmaa ja kaa-
valuonnosta. Kutsun liitteenä lähetettiin kaupunkiympäristölautakunnan 28.8.2018 hyväksymä ja jo aiemmin 3.9.2018 osallisille postitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmeni mm. kaavanmuutoksen tavoitteet ja osallistumismahdollisuudet. Tilaisuudessa oli edustettuina kaikki korttelin asunto-osakeyhtiöt.

5 Mielipide luonnoskäsittelyn yhteydessä

Kaavanmuutosalueeseen lounaispuolella kahdelta sivulta rajautuvan tontin 9 hallitus kannattaa tontille 4 esitettyä suunnitelmaa, mutta tontin 6 lisärakentamista ei voi hyväksyä seuraavista syistä:

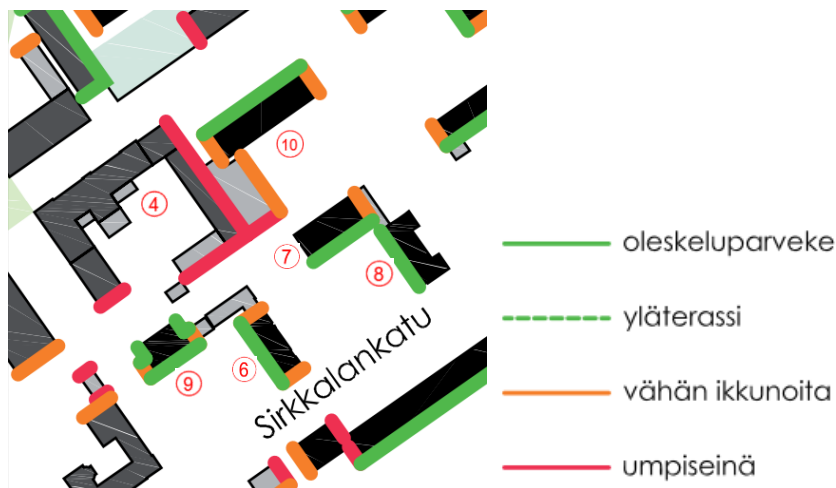
- Suunnitelma ei vastaa sitä, mitä asumiselta ja rakentamiselta tulevaisuudessa edellytetään. Koronakriisi on muuttamassa ihmisten toiveita ja suunnitelmia asumiselle. Suuri osa suomalaisista ei enää halua pieniin asuntoihin kaupunkien keskusta, vaan vaatii asuinympäristöltään väljyyttä ja luonnonmukaisuutta. Mielipiteessä viitataan kaupunkimaantieteen professori Mari Vaattovaaran 4.1.2021 Helsingin sanomissa olleeseen artikkeliin, jossa kyseenalaistetaan ihmisten halua asua kerrostaloissa.
- Alustavasti suunniteltu paksurunkoinen pohjaratkaisu olisi epäviihtyisä, jäykkä, vaikeakulkuinen ja vaarallinen.
- Suunniteltu rakennus on aivan liian korkea ja leveä tontille 6. Tämä toisi korttelin 12 keskelle massiivisen rakennusmuurin, joka estäisi muiden talojen näkymät korttelin 12 suuntaan ja tekisi koko korttelin ahtaaksi. Korttelin 12 nykyiset rakennukset on sijoitettu todella hyvin toisiinsa nähden. Korttelissa ei ole suljettuja sisäpihoja eivätkä talot estä toisten rakennusten avoimia näkymiä.
- Uudisrakentaminen nostaisi tontin 6 rakennusoikeuden noin 2,4-kertaiseksi, jolloin tontin 6 tehokkuusluku kohoaisi merkittävästi korkeammaksi kuin muilla alueen tonteilla. Tasapuolisuuden nimissä muillekin korttelin tonteille pitää sallia sama suurempi tehokkuusluku. Tämä johtaisi siihen, että kortteli 12 tulisi aivan täyteen rakennuksia. Väljyys ja vihreys katoaisivat ja kortteli olisi vaarassa slummiutua.
- Rakennustyö korttelin keskellä toisi pitkäaikaisen haitan muiden talojen asukkaille ja voisi vahingoittaa nykyisten talojen rakenteita.
- Viherkertoimen tavoitetasoa ei voi saavuttaa. Viherkaton rakentamisella autokatoksiin kierretään nykyaikaisen viherrakentamisen periaatteita. Kohdistamalle uudisrakentaminen vain tontille 4 voidaan jopa saavuttaa todellinen viherkerroin 0,8.

Kaavoitus:

Täydennysrakentaminen suunnitellaan siten, että sen vaikutukset ovat mahdollisimman vähäiset naapurustoon ja kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa otetaan huomioon korttelin rakennusten korkeudet, erityisesti suojeltavat rakennukset samassa pihapiirissä. Vanhan koulurakennuksen harjakorko on +45.4, suunnitellun uudisrakennuksen maksimikorkeus määritellään korkeustasoon +46.0. Rakennusten räystääs- ja harjakorkeudet ovat suunniteltua uudisrakennusta korkeammalla tasolla Luostarinkadun ja Vuorikadun kulmatontilla ja Luostarinkadun toisella puolella, korkeustasot siis nousevat ylämäkeen. Korttelin 12 Sirkkalankadun varren tonteilla 6-9 kerrostalojen räystääskorot vaihtelevat tasoilla n.+40 – n.+45.

Kaavavalmistelun ehdotusvaiheessa, kaupunkiympäristölautakunnan luonnospäätöksen 12.1.2021 § 3 perusteella tontin 6 puolelle osoitettavaa rakennusala on siirretty koilliseen järjestämällä autopaikat uudelleen.

On ilmeistä, että osasta korttelin asuinkeuhkotalojen asuinhuoneistoista avautuvat näkymät muuttuvat. Ainoastaan vain kaavanmuutosalueen lounaispuolella olevan tontin 9 kerrostalon koillispuolelta avautuvat suuntautuvat suunniteltavan uudisrakennuksen suuntaan, ja sielläkin yhden asunnon parveke / kerros. Kaavanmuutosalueen koillispuolella olevan tontin 7 kerrostalon päätyikkunat avautuvat suoraan suunniteltavaa uudisrakennusta kohti, ikkunat ovat olohuoneiden sivuikkunoita ja ruokailutilojen ikkunoita.



Kuva 1. Nykyisten rakennusten suuntautuminen. Lähde: Keskustan kehittämissuunnitelma: Keskustan rakennussuojelun ja täydennysrakentamisen yhteensovittaminen, Turun elävä keskusta -hanke 2007-2010, loppuraportti, Johanna Sääksniemi. Kuvaan lisätty tonttinumerot.

Uudisrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen keskelle aiheuttaa väistämättä muutoksia korttelin asukkaiden elinympäristössä. Mahdollinen muutos huoneistosta avautuvassa näkymässä ei vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan merkitse elinympäristön heikkenemistä eikä kohtuutonta haittaa alueidenkäyttölaissa (aikaisemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) tarkoitetulla tavalla.

Kaavanmuutosalueeseen koillispuolella rajautuvilla tonteilla 7, 8 ja 10 rakennusoikeus on määriteltä asemakaavamääräyksissä numeroin. Tonttien pinta-alaan suhteutettuna tehokkuusluku vaihtelee $e = 1,37 - 1,49$. Tonteilla 6 ja 9 on molemmilla sama rakennusoikeus, jonka perusteella tehokkuusluku on molemmilla tonteilla $e = 1$. Jos tontille 6 rakennetaan uudisrakennus kooltaan 2700 k-m^2 , tulee tontin tehokkuudeksi $e = 2,4$.

Perustuslain mukaan samassa asemassa olevaa tulee kohdella samalla tavalla. Korttelin tontit ovat kuitenkin rakentuneet eri tavoin, joten tonteilla on erilaiset olosuhteet ja mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ts. kiinteistönomistajat eivät ole samassa asemassa.

Rakentamislupavaiheessa arvioidaan rakennusaikaiset haitat ja päätetään tarvittavista naapurikiinteistöjen rakennuskannan seuranta- ja tarkkailutoimenpiteistä.

Viherkertoimen tavoitetason toteutumista on tutkittu koko kaavanmuutosalueen laajuudessa pois lukien olemassa olevien suojeltaviksi tulevien rakennusten peittopinta-ala. Rakennuttaja täyttää tavoitekertoimen valitsemalla viherkerrointyökalun valikoimasta alueelle soveltuvat viherelementit. Viherkatot kuuluvat elementtivalikoimaan toteutettaessa vihertehokkuuden vaatimusta. Viherkattojen katsotaan olevan monella tavalla hyödyllisiä. Viherkattojen tuomia hyötyjä ovat mm. ilmansaasteiden sitominen, hulevesien hallinta ja lämpösaarekeilmiön hillitseminen.

6 Mielenpaineet luonnoskäsittelyn jälkeen

Mielipide 4:

Uudisrakentamisen osalta tulee kaavaselostuksessa tuoda esille, että kiinteistöjen sähköliittymien syöttöalueiden rajana toimii tontin raja. Tämä tarkoittaa, että kummankin kiinteistön sähköjärjestelmät tulee olla selväpiirteisesti toisistaan erilliset sähköturvallisuuden takaamiseksi.

Kaavoitus:

Uudisrakennus sijoittuu kaavaehdotuksessa yhdelle tontille, jolloin niillä on yksi sähköjärjestelmä.

Mielipide 5:

Tontin 7 asukas vastustaa ikkunansa eteen suunniteltua uudisrakentamista. Uudisrakennus estäisi mielipiteen mukaan ilman kulkua sekä olisi asumisviihtyvyyden ja terveyden kannalta erittäin ahdistava. Mielipiteen antaja viittaa Turun sanomien keskusteluissa olleeseen kirjoitukseen:

"Turun keskusta on liikkeiden ja toimistojen vähetessä muuttumassa asuinlähiöksi. Nykyisten asukkaiden viihtyvyyttä ja ympäristöä pitää alkaa suojella kaikin tavoin. Vihervassujen tavoite on ollut tiivis ja korkea rakentaminen jokaiseen vähänkin väljempään paikkaan. Puistoja ja luontoa näverretään alue kerrallaan. Ahdas asuminen on alkanut lisätä mielenterveysongelmia. Yksi esimerkki on Sirkkalankatu 35a, jonka pienelle takapihalle matalan autotallin tilalle aiotaan rakentaa korkea asuintalo naapuritalojen ikkunoiden eteen. Tällaiset hankkeet on lopetettava viipymättä!"

Kaavoitus:

Kaavanmuutosalueen koillispuolella olevan tontin 7 kerrostalon päätyikkunat avautuvat suoraan suunniteltavaa uudisrakennusta kohti, mutta ikkunat ovat olohuoneiden sivuikkunoita ja ruokailutilojen ikkunoita. Olohuoneiden pääikkunat suuntautuvat kaakkoon Sirkkalankadun suuntaan.

Uudisrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen keskelle aiheuttaa väistämättä muutoksia korttelin asukkaiden elinympäristössä. Mahdollinen muutos huoneistosta avautuvassa näkymässä ei vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan merkitse elinympäristön heikkenemistä eikä kohtuutonta haittaa alueidenkäyttölaissa (aikaisemmin maankäyttö- ja rakennuslaki) tarkoitetulla tavalla.