

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä marraskuuta 2000 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 1 I

Kortteli: 12

Tontti: 9

Tontti sijaitsee Hämeenkadun ja Kiinamylynkadun kulmassa keskussairaala-alueita vastapäätä noin kilometrin Kauppatorilta itään.

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986) ja taajamaseutukaava (YM 10.10.1988). Täydennysseutukaava on ympäristöministeriön vahvistama 19.7.1991. Hämeenkatu on yksi Turun keskustasta ulos johtava kokoojakatu. Alue on AK: kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

11.2

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2010 aluevarausmerkintä on kerrostalovaltaista asuntoaluetta.
Turun yleiskaavaehdotuksessa 2020 Hämeenkadun varsi on todettu keskusta-alueeksi, joka jatkuu Kiinamylynkadulla kohti Teknologiakeskusta.

11.3

Asemakaava

Tontilla on voimassa 20.4.1967 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta. Rakennusoikeus on 4245 k-m² (e = 1,4) ja kerrosluku on 8½ (VIII ½). Tontti on rakennettu asemakaavan mukaisesti.

11.5

Tonttijako

Alueella on voimassa vahvistetun asemakaavan mukainen tonttijako.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on KRT:n mittaus- ja tonttiosaston laatima ja tarkistettu.

12

Maanomistus

Turun Seudun Osuuspankki omistaa tontin I-12.-9.

14

Rakennettu ympäristö

Tontilla on vahvistetun asemakaavan mukainen asuin- ja liikerakennus. Pihalle alueen alla on autojen pysäköintihalli, johon ajoramppi on tontin rajalla Kiinamyllynkadun jalkakäytävän vierellä. Tontille ajetaan aivan Kiinamyllynkadun risteyksestä.

Ympäristössä vallitsee yhtenäinen 7-8 -kerroksinen rakennustapa korttelin toista, Vähä Hämeenkadun kulmaa lukuun ottamatta. Korttelin rakennuskanta on uusiutunut 1950-luvulta 70-luvulle. Hämeenkadun katualue levennettiin järjestelmällisesti, Hämeenkadun jalkakäytävä on "yleiselle ja lankululle varatulla tontin osalla".

15

Luonnonympäristö

Alueella ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Korttelin sisäosissa on melko paljon vanhoja pihapuita.

2

TAVOITTEET

Tontinomistaja on anonut asemakaavanmuutosta asunto- ja liikerakentamisen tehostamiseksi tontilla. Anomukseen liittyy Arkkitehdit Arosuo ja Vapaavuori Oy:n laatima lisärakennussuunnitelma. Tavoitteena on pienasuntojen rakentaminen paikalle, joka on yliopistoalueen välittömässä läheisyydessä eikä tontin nykyisen rakentamistavan mukaan ole varsin sovelias perheasunnoille. Tontille oli aiemmin 1990-luvun alussa hankkeilla asemakaavanmuutos liikerakentamisen tehostamiseksi tontilla, mutta asia jäi odottamaan ympäristön liikennetilanteen kehittymistä.

Uudet suunnitelmat on laadittu kaavoitusosaston antaman palautteen perusteella. Pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen eikä laajamittainen liikerakentaminen, mikä lisää tonttiliikennettä. Kiinamyllynkadun kulmassa kevyen liikenteelle varataan nykyistä enemmän tilaa. Tonttiliittymä siirretään kauemmas risteyksestä.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

Tontin käyttötarkoitus on AL: Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusoikeus on 6900 kerrosneliötä (e = 2,3), lisäys 2655 k-m². Käyttötarkoituksesta on määrätty, että enintään 35 % kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloja varten. Tontilla olevassa rakennuksessa on liiketiloja

kolmessa ensimmäisessä kerroksessa. Uudisrakennusosaan on suunniteltu liiketiloja kahteen ensimmäiseen kerrokseen Kiinamylynkadun varteen. Nämä kaksi ensimmäistä kerrosta ovat 4 metriä tontin rajasta sisäänvedetyinä. Asuntokerrokset ovat noin kaksi metriä ulokkeella (u) jalankululle varatun alueen päällä. Kevyelle liikenteelle varattu alue laajenee kyseisellä neljällä metrillä - samaan linjaan naapurikiinteistön julkisivulinjan kanssa.

Tonttiliittymä tulee naapurikiinteistön rajalle TYKS:n tonttiliittymää vastapäätä. Tämä helpottaa risteyksen välityskykyä ja selkeyttää liittymäliikennettä.

Kerrosluku on VIII u^{1/2} eli kahdeksan kerroksen lisäksi saadaan rakentaa ullakko, jonka ala on enintään puolet kerrosten alasta. Asemakaavassa on määrätty rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema sekä ns. räystäskorkeus. Tällä määrätään ullakkokerros katujulkisivusta sisäänvedetyksi niin, että uudisrakennus ei nouse Hämeenkadun rakennusosaa korkeammalle.

Hämeenkadun liikennemelun määrä edellyttää asuintiloilta rakenteellista meluntorjuntamääräystä kaavassa; 35 dB(A). Lisärakennusosan rakennussuunnittelussa on varauduttu asuintilojen suojaamiseen sillä, että asunnot sijoitettaisiin pihan puolelle sivukäytävän varteen.

Autopaikkamääräys on 1 ap/ 85 k-m². Oleskelupihaa on varattu rakennuksen seinustalle pihakannelle.

4

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Tontin naapuri Kiinamylynkadun (As Oy Kiinantorni) varrella on kantanut huolta siitä, että lisärakennus tulee päätyhuoneistojen keittiön ikkunan eteen. Autopaikkojen lisäys tontilla ja tonttiliittymän siirto aivan rajalle herättää myös vastustusta. Edelleen naapuri pitää maankäytön tehostamista alueella tarpeettomana ja Kiinamylynkadun ruuhkaisuutta lisäävänä.

Autopaikkoja tontille tulee kaikkiaan 84 kpl, joista 24 on lisäystä (ks. kohta 2 ja 3). Liikennesuunnittelun kannalta katsottuna tontin autopaikkamäärä tai käyttötarkoitus ei poikkea muista keskustatonteista. Tonttiliikenne on aina alisteista kadun yleiselle liikenteelle. Määrätyissä ruuhkatilanteissa tontilta pääsee kadulle vain oikealle kääntyen. Liittymän siirtäminen kauemmas risteyksestä ja TYKS:n liittymää vastapäätä selkeyttää liikenneympäristöä.

Tontin lisärakentaminen Kiinamylynkadun varrella suojaa toisaalta muidenkin tonttien pihvoja Hämeenkadun liikennemelulta. Jalankulkualueen lisäys Kiinamylynkadun varrella lisää katuvarren liiketilojen houkuttelevuutta. Nykyisellään katuvarsi pyöräteineen on ahdas ja As Oy Kiinantornin liiketilat jäävät Hämeenkadun suunnasta ajorampin taakse.

Turun Seudun Osuuspankki teki 2.9.1999 uuden asemakaavanmuutosanomuksen. Aiemmin vireillä ollut asemakaavanmuutos (ehdotus pv 29.8.1991) palautettiin kaupunginhallituksesta odottamaan Helsingintien valmistumista ja tilapäisten liikennejärjestelyjen väistymistä Kiinamyllynkadulta.

Ennen luonnoksen laadintaa hakija kävi neuvotteluja naapurin As Oy, Kiinantornin kanssa siitä, olisiko muutoksesta löydettävissä naapurusten kesken yhteistä muutosesitystä. Kaavoitusosasto piti 16. helmikuuta 2000 Asukasyhdistys Kerttulin avustuksella yleisötilaisuuden, jossa esiteltiin Osuuspankin suunnitelmia. Yleisötilaisuuteen osallistui 106 henkilöä. Keskustelu kävi lähinnä liikennekysymysten ympärillä ja yleisössä herätti epäilystä se, antaako uusi kaavanmuutos mahdollisuuden lääkärikeskuksen ja pysäköintitalon rakentamiseen tontille. Tämän epäilyn torjumiseksi kaavamääräyksellä rajoitettiin liiketilan määrä tontilla 35 % kerrosalasta. Naapuri, As Oy Kiinantorni otti yhtiön sisäisen keskustelun jälkeen kielteisen kannan anottuun asemakaavanmuutokseen 29.6.2000. Kaavoitusosasto laati asemakaavanmuutosluonnoksen 30.8.2000, joka oli kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa esillä 20.9.2000 ja 27.9.2000 § 1091, jolloin luonnos palautettiin neljäksi viikoksi, jona aikana piti selvittää lisää tontin liikenneoloja.

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi 22.11.2000 luonnoksen laadittavan asemakaavan pohjaksi. Samalla se merkitsi tiedokseen hankkeesta laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Ehdotuksesta on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta: pelastustoimen-, rakennus-, terveydenhoito- sekä ympäristönsuojelulautakunta, KRT:n mitaus- ja tonttiosasto, kunnallistekninen osasto.

Naapureille on lähetetty tieto kaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Turussa marraskuun 28. päivänä 2000

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi