

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 30. päivänä maaliskuuta 2000 päivättyä ja 15.1.2002 korjattua asemakaavakarttaa. (4/2000) (os. Eerikinkatu 33, Koulukatu 7)

Turun kaupunki

Turku - Åbo

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	7 VII	
Kortteli:	14, osa	14, del
Tontit:	2004 ja 5	2004 och 5
Kadut:	Eerikinkatu, osa Koulukatu, osa	Eriksgatan, del Skolgatan, del

Asemakaavanmuutoksella muodostuvat:

Kaupunginosa:	7 VII	
Kortteli:	14, osa	14, del
Tontti:	10	10
Kadut:	Eerikinkatu, osa Koulukatu, osa	Eriksgatan, del Skolgatan, del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään tonttijako:
VII-14.-10.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Turun keskustassa, neljän korttelin etäisyydellä kauppatorilta länteen.

Alueen pinta-ala on n. 0,68 ha.

1
PERUSTIEDOT

11
Suunnittelutilanne

11.1
Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaihekaava 1 (VN 21.2.1985).
Seutukaava 2 (VN 3.4.1986).

Taajamaseutukaava (YM 7.10.1988).
Täydennysseutukaava (YM 17.7.1991).

11.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2020:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta, Koulukatu kuuluu pääkatujen luokkaan ja Eerikinkatu on joukkoliikennepainotteinen katu.

11.3 Asemakaavat

Tontilla 5 on voimassa asemakaava, jonka vahvistuspäivämäärä on 31.3.1960. Asemakaava määrittelee tontille erilaisia rakennusaloja pääasias-
sa liikerakennuksia varten. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kol-
meen. Katuun rajoittuvan kolmikerroksisen rakennuksen rakennusalalle saa
sijoittaa myös asuntoja. Tontin rakennusten yhteenlaskettu bruttokerospinta-
ala saa olla enintään 2829 m² (e = 1,45).

Tontille 2004 ei ole vuotta 1897 uudempaa asemakaavaa ja se on rakennus-
kiellossa asemakaavan muuttamista varten. Vuoden 1964 rakennusjärjestyk-
sen mukaan tontin rakentamistehokkuus oli 1,0 ja rakennusoikeus 2072 k-
m². Tontille rakennettavien rakennusten enimmäiskorkeus sai olla 18 metriä
ja kerroksia enintään 6.

Kaavamuutosalueen naapuritontit samassa korttelissa:

- Tontin 7 asemakaava on vahvistunut 14.12.1962. Tontille saa rakentaa kahdeksankerroksisen asuin-liikerakennuksen, yksikerroksisen yleis-
hyödylliseen tarkoitukseen käytettävän rakennuksen sekä yksikerroksi-
sen autosuojarakennuksen. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 5671
m², johon ei lueta 1. kerroksen sisäänkäyntitiloja, autosuojia eikä talon
yhteistiloja. Autopaikkoja tulee olla 45 kappaletta. Asemakaavassa on
määräys, jolla sallitaan poiketa silloin voimassa olleen rakennusjärjes-
tyksen 83 §:stä sallimalla varustaa rakennuksen naapurin rajaa vastaan
oleva pääty ikkunoin.
- Tontin 6 asemakaava on vahvistunut 13.6.1961. Tontille saa rakentaa
seitsemänkerroksisen asuinrakennuksen ja yksikerroksisen liikeraken-
nuksen. Tontille rakennettavien rakennusten kaikkien kerrosten yhteen-
laskettu bruttokerospinta-ala saa olla enintään 5595 m². Asemakaavassa
on määräys, jolla sallitaan poiketa silloin voimassa olleen rakennusjär-
jestyksen 83 §:stä sallimalla varustaa rakennuksen naapurin rajaa vastaan
oleva pääty ikkunoin.
- Tonttien 8 ja 9 asemakaava on vahvistunut 14.12.1962. Tontille 8 saa ra-
kentaa kahdeksankerroksisen asuin- ja liikerakennuksen, jonka kerrosala
on enintään 2770 m². Tontille 9 saa rakentaa kahdeksankerroksisen
asuin- ja liikerakennuksen, jonka kerrosala on enintään 2950 m². Mo-
lempien tonttien pihoille saa rakentaa yksikerroksiset autosuojat, joiden
julkisivujen korkeus on enintään 3 metriä. Tonttien yhteinen autopaikka-
vaatimus on vähintään 46 autopaikkaa.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaupungin rakennusjärjestyksen 24.8.1992 ja 15.2.1993.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on rekisteritontit VII-14.-2004 ja 5, joiden pinta-alat ovat 2071 m² ja 1951 m².

11.6

Rakennuskiellot

Tontin 2004 asemakaava on vuodelta 1897 ja se on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten 31.12.2000 asti (Rakennuskielto 119).

11.7

Päätökset, aloitteet

Tontinomistajan Arsenal-SSP Oy hakemus asemakaavan muuttamiseksi 10.10.1997, jonka liitteenä on asemapiirrosluonnos. Luonnoksessa esitetään kahden asuinkerrostalon uudisrakentamista alueelle. Myöhemmin, 7.1.1999 on kaupunginhallitukselle toimitettu lisäselvitys, jossa on esitetty vaihtoehtoinen asemapiirrosluonnos. Vaihtoehtoluonnoksessa tontilla 2004 sijaitsevat puurakennukset pääosin säilytettäisiin. Hakemuksen liitteenä on myös kustannusvertailu näiden vaihtoehtojen välillä.

11.8

Pohjakartta

Turun kaupungin mittaus- ja tonttiosasto on laatinut ja tarkistanut pohjakartan.

12

Maanomistus

Arsenal-SSP Oy omistaa molemmat kaavamuuotosalueen tontit.

13

Väestö ja työpaikat

Tontin 2004 puutaloissa asuu n. 14 henkilöä.

Kaava-alueen yrityksiä ovat mm. leimasintehdas, tukkuliike, maalikauppa ja tv-korjaamo sekä lenkivalmistamo. Yrityksissä työskentelee yhteensä noin 20 henkilöä. Näiden lisäksi alueella toimii tanssistudio ja entisessä makkaratehtaassa on musiikin harjoitustiloja kolmessa kerroksessa. Harjoitustiloja käyttää kymmenkunta orkesteria.

14

Rakennettu ympäristö

14.1

Kokonaisrakenne

Kaava-alueella, Koulukadun ja Eerikinkadun kulmassa sijaitsevien kahden tontin rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä ja epäyhtenäistä, korkeudeltaan matalaa.

Naapuritontit 6, 7, 8 ja 9 on rakennettu kuusikymmentäluvulla 7-8 -kerroksisilla elementtikerrostaloilla.

14.2 Maankäyttö

Kaava-alueen tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 4023,4 m².

Koulukadun puoleisella tontilla 2004 on kaksi puutaloa sekä tontin takaosassa muurattu piharakennus. Yksikerroksisissa puisissa asuinrakennuksissa on yhteensä kahdeksan asuinhuoneistoa, joista osa on muutettu yritysten toimitaloiksi. Tontilla on rakennettua kerrosalaa yhteensä 1078 m² (e = 0,52). Maanomistaja on teettänyt rakennuskannan kunnosta 21.10.1998 silmämääräisen kuntotarkastuksen, jossa todetaan tontin rakennukset varsin huonokuntoisiksi. Lisäksi kaavanmuutoshakemuksen lisäselvityksenä on esitetty kustannusarvio, jossa vanhojen puurakennusten kunnostuskustannuksiksi muodostuu 13334 mk/ asunto-m² (v. 1998). Piha-alue on pääosin nurmikko- ja sorapintaista oleskelualueetta, tontin rajalla kasvaa muutamia keskisuuria puita. Pihalla on myös muutama autopaikka.

Tontilla 5 on erityyppisiä liike- ja harrastetiloja. Tontin takaosassa on 1920-luvulla alunperin makkaratehtaaksi rakennettu rakennus. Rakennuskanta koostuu em. rakennukseen liitetyistä neljästä laajennusosasta. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Kerrosalaa on yhteensä 2942 m² (e = 1,51). Kadunvarressa on pysäköintialue.

Naapuritonteilla 6 ja 7 on kaava-alueeseen rajoittuvissa päädyissä asuinhuoneiden ikkunoita kaikissa asuinkerroksissa. Päätyikkunat rajoittavat huomattavasti tonttien 5 ja 2004 rakentamista.

Tontin 5 käyttöön on tontille 7 rakennettu yhteensä neljä autotallia: erillinen kahden auton autotalli sekä rakennuksen päädyn autotallit.

Naapuritonttien rakentamistehokkuudet vaihtelevat välillä e = 1,51-1,66.

14.3 Palvelut

Alue sijaitsee Turun keskustan palvelujen vieressä. Lähin päivittäistavaramyymälä on 100 metrin etäisyydellä. Vanhusten palvelukeskus, ala-asteen koulu sekä päiväkodit ovat korttelin etäisyydellä. Eerikinkatua sekä Koulukatua pitkin kulkevat linja-autoreitit. Koulukadun varressa on pyörätie.

14.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Mm. vesi-, viemäri-, sähkö- ja puhelinjohdot kulkevat aluetta sivuavien katujen alla.

Tontilla 5 sijaitsee kiinteistön omistajan yksityinen muuntamo, joka on huonokuntoinen.

15

Luonnonympäristö

Alue on osa Kakolanmäeltä jatkuvaa mäkialueen reunaa, siten että kalliopin-
nan syvyys maanpinnasta vaihtelee alueella länsikulman n. 1 metristä poh-
joiskulman 7 metriin.

Naapurirakennus Eerikinkatu 31:n lounaispääty on perustettu kalliolle, koil-
lispääty taas puupaaluille.

Kaava-alueella on muutamia vanhoja, hyvin säilyneitä lehtipuita piha-
alueilla. Eerikinkadulla tonttien 5 ja 7 rajalla oleva puu on katunäkymän
kannalta merkittävä.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet, rakennushistoria

Tontin 2004 kulmarakennus on vuodelta 1853. Sitä on korjattu ja laajennettu
samalla kun tontin Koulukadun puoleinen asuinrakennus on rakennettu
vuonna 1899. Suunnittelijana on ollut Fritjof Strandell. Turun maakuntamu-
seon lausunnossa (11.12.1997) todetaan em. puisista asuinrakennuksista, että
ne "edustavat erittäin rikkaasti koristeltua uusrenessanssia. Rakennuksilla on
sijaintinsa puolesta merkittävä kaupunkikuvallinen arvo ja siitä syystä ne on
merkitty keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotukseen sr-2 merkin-
nällä." Rakennusten sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisenä, asukkailta
saadun tiedon mukaan esim. lähes kaikki vanhat kaakeliuunit on purettu re-
monttien yhteydessä. Tontin takanurkassa sijaitsevan tiilisen ulkorakennuk-
sen on suunnitellut S. Michailov vuonna 1898.

Tontin takarajalla ovat Alex Nyströmin suunnittelema makkaratehdas 1920-
luvulta, jonka sivuilla ja edessä on Aarne Eklundin, Aug. Karlssonin, Aarne
Eklundin sekä Tauno Keiramons suunnittelemaa laajennusosia vuosilta 1938,
45-50 ja 60-luvun alusta.

Alueen ympäristössä, Koulu- ja Eerikinkadun risteysalueella on kaksi mer-
kittävää suojelukohdetta. Pääpaloasema, joka on pääosin kolmikerroksinen
jugendkivirakennus vuodelta 1916 sekä entinen Åbo stads byggnadskontor -
rakennus vuodelta 1899. Jälkimmäinen on kaksikerroksinen kertaustyylinen
kivirakennus. Molemmat kohteet ovat risteysalueen uudisrakentamisen kan-
nalta merkittäviä kaupunkikuvallisia kohteita, jotka määrittelevät mm. uudis-
rakentamisessa käytettäviä rakennuskorkeuksia.

17

Ympäristön häiriötekijät

Maaperän likaantuminen

Alueella ei ole tietävästi toiminut mitään maaperän saastumista aiheuttavaa
toimintaa.

Aluetta vastapäätä on toiminut Turun ensimmäinen kaasulaitos. Ympäristö-
viraston arvion mukaan rakennusten purkutyön yhteydessä saattaa löytyä
vanhoja kosteuseristeitä, jotka voivat sisältää polyaromaattisia hiilivetyjä

(PAH = ongelmajätteitä). Tämä johtuu siitä, että kaasulaitoksen sivutuotteena valmistamaa kivihiilitervaa on käytetty kosteuseristysmassojen ja -eristeiden tekoon.

Liikennemelu

Koulukatu on keskustan läpi johtava pääväylä. Sen liikennemäärä on nykyään noin 20000 ajoneuvoa vuorokaudessa (v. 2000). Kaavanmuutosalueen kohdalla Koulukadulla on mäki, jossa pituuskaltevuus on suurimmillaan 7 prosenttia. Nopeusrajoitus Koulukadulla on 50 km/h, mutta todelliset nopeudet lienevät suuremmat. Eerikinkadulla on liikennettä noin 6000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 40 km/h.

Koulukadun liikennemäärä on huomattavan suuri ja sen aiheuttama melu on tarkastelualueella merkittävintä.

Nykyiset puutalot ovat yli 65 desibelin melualueella, paikoin jopa yli 70 desibelin alueella. Rakennukset suojaavat pihaa niin, että sinne muodostuu alle 55 desibelin aluetta, mutta rakennuksissa sisällä liikenteen aiheuttaman sisämelun ohjearvot ylittyvät (35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä) selvästi. Rakennuksia on todennäköisesti vaikeaa korjata niin, että asumiselle asetetut ohjearvot alittuvat. Liikehuoneistoille ja toimistoille ohjearvo on korkeampi (45 dBA), mikä on helpommin saavutettavissa rakenteellisilla toimenpiteillä.

Ilmanlaatu

Liikenne on merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä Turun keskustassa. Puistokatu 5:ssä, korttelin etäisyydellä kaavamuutosalueesta on ollut vuonna 1996 ilmanlaadun mittausasema. Puistokadun liikennemäärät ovat yhtä suuret kuin Koulukadun. Mittaustulosten yhteenvetona todettiin ilmanlaadun olevan valtioneuvoston antamiin ohjearvoihin verrattuna tyydyttävä, ajoittain välttävä. Kauppatorin mittaustuloksiin verrattuna Puistokadun pitoisuudet olivat jopa ydinkeskustaa korkeampia (Turun kaupungin ympäristöviraston mittausraportti 4, julkaisu 3/98).

2 TAVOITTEET

Tavoitteena on parantaa kaupunkikuvaa lieventämällä ympäristön eri-ikäisten ja -kokoisten rakennusten välistä mittakaavaeroa. Tavoitteena on myös tehostaa maankäyttöä lähellä ydinkeskustaa sijaitsevalla paikalla. Suunnittelussa otetaan huomioon liikenteen aiheuttamien haittojen (melu ja ilmansaasteet) minimoiminen.

Liikenteen sujuvuuden kannalta Koulu- ja Eerikinkadulla on riittävästi kais-toja eikä ajoradan leventämiseen ole tarvetta. Koulukadun varren pyörätien sijaan hyötyisi leventämisestä.

3

ASEMAKAAVANMUUTOS JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu ja -kuvaus

Koulukadun ja Eerikinkadun kulman kuusikerroksinen L-mallinen uudisrakennus sijoittuu korkeudeltaan paloaseman ja naapurikerrostalojen väli- maastoon. Katualueita on suurennettu jonkin verran, siten että Koulukadun puoleista pyörätietä voidaan leventää. Pihalla sijaitseva ent. makkaratehdas voi säilyä tai se voidaan korvata uudella, pienemmällä kaksikerroksisella rakennuksella. Alueen rakentamistehokkuusluvaksi muodostuu 1,7.

31.1

Vaihtoehtojen vertailu

Asemakaavan muuttamiseksi on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joissa toisessa kadunkulmaan on sijoitettu uudisrakennus ja toisessa kadunkulman puutalot on suojeltu ja uudisrakennus sijoitettu tontille 5.

Vaihtoehto A /Uudisrakennus rakennetaan kadunkulmaan

Plussat:

- Koulukadun varren kapeaa pyörätietä voidaan leventää.
- Uudisrakentamisella voidaan pehmentää 60-luvulla rakennettujen 7-8-kerroksisten asuinkerrostalojen ja ympäristön vanhojen suojelurakennusten välistä mittakaavaeroa.
- Kaava-alueen pohjoisnurkassa sijaitseva 20-luvun rakennus parantaa korttelin sisäosan tilarakennetta. Se on sopivan kokoinen pihatilan jakajana ja muodostaa lämpimän eteläseinustan pihalle.
- Kun korttelin kulma rakennetaan L-mallisella rakennuksella umpeen, se suojaa piha-aluetta liikennemelulta.
- Korttelipihasta muodostuu suuri ja väljä.
- Uudisrakennuksessa liikennemelun haittoja voidaan torjua monin eri tavoin.

Miinukset:

- Kaksi rikkaasti koristeltua, uusrenessanssia edustavaa puista asuinrakennusta poistuu katukuvasta.

Vaihtoehto B /Kadunkulman puutalot säilyvät, uudisrakennus pihalle

Plussat:

- Puiset uusrenessanssirakennukset säilyvät katunäkymässä.

Miinukset:

- Suuri ja epäsuhtainen mittakaavaero yksikerroksisten puutalojen liittyessä rajanaapureina oleviin 7-8 -kerroksisiin rakennuksiin sekä saman tontin sisäosaan rakennettavaan uudisrakennukseen.
- Koulukadun varren pyörätietä ei voida leventää alueen kohdalla.
- Vanhat puutalot ovat alttiina liikennemelulle, mikä rajoittaa niiden käyt-

töä.

- Pihatiloista muodostuu ahtaat ja pimeät.

31.2

Ympäristövaikutusten arviointi

Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset:

1) *Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön*

Uuden asuintalon rakentaminen tuo alueelle 70-80 asuntoa. Kunhan meluhaitta pystytään riittävästi torjumaan, alue sopii hyvin asumiseen. Paikan etuna ovat erinomaiset palvelut erityisesti lapsille ja vanhuksille. Lasten elinympäristönä paikan ongelma on kuitenkin heikko liikenneturvallisuus. Naapureiden elinolot eivät alueen rakentamisesta juuri muutu.

Asemakaavanmuutos merkitsee muutoksia kallioperään, koska suurin osa autopaikoista tulee sijoitettavaksi kellariin ja kalliota tullaan ainakin osassa tonttia louhimaan. Louhinta saattaa vaikuttaa pohjavesiolosuhteisiin alueella ja siten myös naapurirakennusten puupaaluperustusten kestävyYTEEN. Turun kaupungin kunnallistekninen osasto tarkkailee pohjaveden pinnan tasoa mm. tontilla 7 sijaitsevassa tarkastuspisteessä.

Alueen keskellä kasvaneet puut tulevat todennäköisesti poistumaan, koska suurimmalla osalla piha-alueesta on kaksitasoinen autopaikoitus.

2) *Yhdyskuntarakenteeseen, -talouteen sekä liikenteeseen*

Alueen rakentamisen tiivistäminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa linja-autolinjojen vieressä ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa ilman autoa. Rakennuksen siirtyminen kauemmas Koulukadusta mahdollistaa pyörätien leventämisen mikä parantaa kevyen liikenteen sujuvuutta Koulukadun varressa.

3) *Kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

Yksikerroksisten puutalojen korvaaminen korkeammalla rakentamisella yhtenäistää kaupunkikuvaa laajana kokonaisuutena tarkasteltuna ja uudisrakentamisella voidaan lieventää alueen eri puolilla sijaitsevien rakennusten välistä mittakaavaeroa.

Kaksi rikkaasti koristeltua, uusrenessanssia edustavaa puista asuinrakennusta poistuu katukuvasta. Pihan perällä sijaitseva ent. makkaratehdas voi säilyä.

32

Maanomistus

Tontti pienenee 183 m² katualueen laajenemisen myötä.

33

Kokonaismitoitus

Korttelialueen pinta-alaksi jää katualueen levennyksen jälkeen noin 0,384 ha. Alueelle voidaan rakentaa yhteensä 6750 k-m², jolloin rakentamistehokkuusluku on 1,7.

34 Rakennettu ympäristö

34.1 Kokonaisrakenne

Koulukadun ja Eerikinkadun kulmaan sijoittuu kuusikerroksinen, L:n mallinen uudisrakennus, jossa on kadunkulman alueella matalampi ulokeosa. Kulmaosan korkeus on sama kuin paloaseman räystääslinja ja uudisrakennus puolestaan on kokonaisuudessaan rajanaapureita matalampi - näiden korkeusmääräysten tarkoituksena on pehmentää uudisrakennuksen ja suojeltujen rakennusten välistä korkeuseroa.

34.2 Maankäyttö

Muodostuvan tontin VII-14-10 pinta-ala on 3840 m².

34.21 Korttelialue AL-1

Uudisrakennuksen rakennusala on sijoitettu irti naapuritalojen päädyistä ja katulinjassa lähemmäs katua kuin naapurit. Ratkaisulle on kaksi perustetta: 1) molempien rajanaapuritalojen päädyissä sijaitsevat ikkunat, joiden eteen ei voida rakentaa, ja 2) jos uudisrakennus olisi sijoitettu yhtä kauas katulinjasta kuin naapurit, olisi katutila levinnyt ylisuureksi ja vastaavasti piha-alue huomattavasti pienennyt.

Kulman uudisrakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen sijoittuu liiketiloja. Ylemmissä kerroksissa on asuntoja, joiden suuntauksessa ja rakenteissa on otettu huomioon Koulukadun liikenteen aiheuttama melu.

Pihalla on mahdollisuus säilyttää nykyinen kolmikerroksinen rakennus tai korvata se kokonaan uudella mutta pienemmällä rakennuksella. Piharakennus reunustaa ja jakaa pihatilaa eikä kolmikerroksisena kuitenkaan pimennä merkittävästi naapuripihoja.

Pääosa alueen autopaikoista sijoittuu pihan alla sijaitsevaan paikoitustilaan johon ajo tapahtuu Eerikinkadun puolelta, n. 1-2 metriä alemmalta maan pinnan tasolta kuin tontin vastakkaisella reunalla.

34.22 Katu- ja liikennealueet

Koulukadun katualue levenee alueen kohdalla, jolloin pyörätietä voidaan levenentää.

34.3 Palvelut

Kaavamuutosalueelle tulee vähintään n. 900 k-m² liike- ja toimistotiloja.

34.5 Nimet

Alueella ei ole uusia nimiä.

35

Luonnonympäristö

Katumaisemassa merkittävän, Eerikinkadulla tontin 7 puolella olevan puun juuristoalueelle ei tule muutoksia.

36

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Tonttien vanha rakennuskanta puretaan pääosin. Entinen makkaratehdasrakennus voi säilyä.

37

Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Vilkasliikenteisen Koulukadun aikaansaamaa meluhaittaa pyritään lieventämään seuraavilla kaavamääräyksillä:

- Kahteen alimpaan Koulukadun puoleisen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.
- Asemakaavamääräyksellä sallitaan enimmäiskerrosalan ylittäminen 5 %:lla normaalia suurempien porrashuoneiden rakentamiseksi, tavoitteena on että porrashuoneesta lähtevät kadunpuoleiset sivukäytävät toimisivat samalla ääntä eristävinä vyöhykkeinä.
- Asuinhuoneistojen ikkunat on järjestettävä siten, etteivät ne ole yksinomaan Koulukadulle päin.

Ilmanlaatu

Asuinhuoneistojen suuntautumista koskevan kaavamääräyksen avulla estetään sellaisten huoneistojen rakentaminen, jotka tuulettuisivat ainoastaan Koulukadulle.

Rakennuksen ilmastoinnin ilmanottoaukkojen sijainti on määrätty kaavamääräyksellä pihan puolelle ja mahdollisimman ylös.

38

Kaavamerkintöjen ja -määräysten perustelut

Kaavassa on ehdottomasti käytettävä määräys rakennuksen kulmaosan julkisivukorkeudeksi. Tämä korkeus on sama kuin paloaseman räystääslinjan korkeus Koulukadun puolella.

4

TOTEUTTAMINEN

42

Kaupungin toteuttamistoimenpiteet

Kaavoituksen yhteydessä kaupunki laatii maanomistajien kanssa yhteistyössä MRL 11 § tarkoittaman yksityisoikeudellisen maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

Koulukadun reunassa sijaitsevan pyörätien leventäminen.

5

SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELY

- Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal-SSP Oy 10.10.1997 päivätyllä hakemuksellaan, (anotaan 7200 m² asuinkerrostalojen uudisrakentamista) liitteenä luonnokset.

- Ote Turun maakuntamuseon lausunnosta 11.12.1997:

"Turun maakuntamuseo katsoo, että tontin 7-14.-2004 kadunvarren puurakennukset yhdessä palolaitoksen ja ent. vesilaitoksen rakennusten kanssa muodostavat kaupunkikuvallisesti harmonisen ja mittakaavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden, jota jokainen rakennus omana osanaan täydentää ja jota siitä syystä ei tule muuttaa uudisrakentamisella. Osana kokonaisuutta rakennuksilla on myös arkkitehtonista arvoa, koska ne tyyllillisesti edustavat rakennustaitteessa tapahtuneita tyyli muutoksia samoin kuin rakentamista eri funktioita varten."

Lisäksi lausunnossa todetaan että "rakennuksilla on merkittävä kaupunkikuvallinen arvo ja siitä syystä ne on merkitty keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotukseen sr-2 merkinnällä."

- Asemakaavanmuutoksen hakija on toimittanut 7.1.1999 vaihtoehtoiset luonnokset, joissa As Oy Koulukatu 7 -nimisen yhtiön omistamalla tontilla sijaitsevat puurakennukset pääosin säilytetään. Luonnosten liitteinä olivat lisäksi kustannusarviovertailu ja kuntokartoitus.

- Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu toimittamalla 17.11.1999 päivätyt osallistumis- ja arviointisuunnitelma alueen maanomistajille sekä vuokralaisille. Lisäksi alueen kaavoituksesta on maininta vuoden 1999 kaavoituskatsauksessa.

- Asukkaiden ja muiden kaupunkilaisten mielipiteitä luonnosvaiheessa, kun käsittelyssä oli kaksi vaihtoehtoa:

"Asukaskunta ei näe itse talojen suojelua erityisen tärkeänä kunhan uudisrakennuksen ulkoasu kunnioittaa ympäristön suojeltuja arvoraakennuksia."

"Kumpi tahansa esillä olevista vaihtoehdoista pilaa asuinmiljöön ja 'puoliyhteisöllisen' asumistavan, mikäli ko. paikka nyt yleensäkin massiivisen liikenteen vieressä olisi erityisen haluttava asuinpaikka."

"Pitäkää huoli että Koulukadun ja Eerikinkadun kulma avartuu."

- Kokouksessaan 1.3.2000 kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta valitsi kahdesta 2.2.2000 päivätyistä vaihtoehdoista luonnos A:n asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi.

Lausunnot

17.5.2000 päivätyistä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot maakuntamuseolta, pelastustoimen lautakunnalta, rakennuslautakunnalta, terveyslautakunnalta, sekä silloiselta ympäristönsuojelulautakunnalta, mittaus- ja tonttiosastolta ja kunnallistekniseltä osastolta.

Turun kaupungin kunnallisteknisellä osastolla ja pelastustoimen lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

Turku Energialla ei ole asemakaavaan vaikuttavaa huomauttamista. Lausunnossa mainitaan että Eerikinkatu 33 kiinteistössä sijaitsee kiinteistön omistajan yksityinen muuntamo, joka on huonokuntoinen.

Turun maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että katujen kulmassa olevat uusrenessanssi-tyyliset rakennukset tulee niiden kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi säilyttää ja siksi ottaa maankäytön suunnittelutyön pohjaksi kaavaluonnoksen vaihtoehto B, joka ottaa käsittelyssä olevaa kaavaehdotusta paremmin huomioon kaupunkikuvan kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen.

Rakennuslautakunta huomauttaa, että pohjaveden pinnan alenemista koskeva kaavamääräys on tarpeeton, koska asia on sitovasti selvitetty Suomen Rakentamismääräyskokoelmassa.

Asemakaavatoimisto:

Em. määräys voidaan poistaa kaavasta.

Terveyslautakunnan lausunnossa todetaan että asunnot tulevat tiukoilla ja tarpeellisilla melunormivaatimuksilla ilmeisesti tiiviimmiksi, muttei välttämättä sisäilma juurikaan paremmaksi mikäli ilman sisäänottoa ei valita huolella ja sisäänotettavaa ilmaa suodateta tavanomaista tehokkaammin. Olisi siis suotavaa, että keskusta- ja muillakin alueilla missä on mittauksen mukaan ilmanlaatu - pölyongelmaa, asetettaisiin vaatimus tavallista tehokkaammalle ilmansuodatukselle.

Asemakaavatoimisto:

Asuinhuoneistojen suuntautumista koskevan kaavamääräyksen avulla estetään sellaisten huoneistojen rakentaminen, jotka tuulettuisivat ainoastaan Koulukadulle. Kaavaan on lisätty ilman sisäänottokohdan sijoitusta koskeva kaavamääräys.

Ympäristönsuojelulautakunta toteaa lausunnossaan, että vaihtoehto B tarjoaisi paremmat lähtökohdat kaupunkikuvan kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiselle ja kaavaehdotusta tulee tarkastella vielä tältä pohjalta, kuitenkin niin, että tontti 2004 kokonaisuudessaan suojellaan.

Kaavan mukaisesta maanalaisten tilojen rakentamisesta voi aiheutua muutoksia alueen maankerrostumien ja kallioperän kuivatustilaan ja pohjaveden pinnan tasoon. Näiden muutosten vaikutukset kuten mahdolliset vauriot lähi-alueen rakennusten perustuksille tulee selvittää. Tässä yhteydessä tulee määrittellä ja merkitä asemakaavaan myös kellari- ja maanalaisten tilojen alin korkeusasema.”

Asemakaavatoimisto:

Vrt. rakennuslautakunnan lausunto. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä valvotaan, ettei rakentamisella aiheuta haitallista pohjaveden pinnan laskua.

Turun kaupungin mittaus- ja tonttiosaston mukaan maanomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus.

Osallisten mielipiteet:

As. Oy Kouluhahteen päätyhuoneistojen haltijat vastustavat uudisrakennusvaihtoehtoa A, koska se heikentää talon päädyn olohuoneiden ikkunoista avautuvia näköaloja. Lisäperusteena vastustukseen ovat Koulukadun liikennesaasteet ja uudisrakennuksen aiheuttama katuosuuden ilmansaasteputo- suuksien kasvu.

Lisäksi on esitetty yksittäisiä mielipiteitä puutalojen säilyttämisen puolesta ja toisaalta on toivottu Koulukadun ja Eerikinkadun kulman avartumista.

Keskikaupunkiseura Toispual Jokke ry kannattaa kaavamuutoksia, jotka edistävät hyvien asuntojen ja asuinympäristöjen syntymistä keskusta- alueelle. Seura kannattaa näistä kahdesta vaihtoehdosta A-vaihtoehtoa, mutta esittää huomioitavaksi seuraavat seikat:

- uudisrakennuksen päämassan tulisi noudattaa naapuritalojen linjoja ja sijoittua etäämmälle molemmista kaduista
- ulokeosan tulisi lähteä suoraan maan pinnalta
- molempien katujen varsille puurivit
- korttelin keskelle ei ole syytä sijoittaa rakennusmassaa
- uudisrakennuksen autokannen korkeusasema niin alas, ettei se haittaa yhteyksiä naapuripihoille
- julkisivumateriaalit mukaan kaavaan.

Asemakaavatoimisto:

Keskikaupunkiseura Toispual Jokke ryn esittämät kommentit on esitetty luonnosvaihtoehdoista ja esim. julkisivumateriaalit ovat mukana kaavaehdotusvaiheessa.

Koulukadun merkittävä leventäminen ei ole tilallisesti hyvä ratkaisu ja toisaalta uudisrakennusta ei ole viety naapuritalon linjaan myöskään siksi, että naapuritalon päädyssä sijaitsevat olohuoneiden pääikkunat. Uudisrakennus pyrkii ottamaan huomioon vastapäisen paloasemarakennuksen linjoja.

Ulokeosaa koskevaa määräystä on muutettu vastaamaan paremmin tavoiteltua ratkaisua ja puiden istutusmääräys on lisätty kaavaan.

Tontin yläreunan ja alareunan korkeusero on enimmillään kolme metriä, jolloin autopaikoitustaso on väistämättä ainakin joltain reunalta eri tasossa kuin naapuripiha.

Korttelin keskellä sijaitseva 20-luvun rakennus on hyvä tilanjakaja valtavalla korttelin sisäpihalla ja muodostaa lämpimän eteläseinustan pihalle.

Neuvottelut

Kaavasta järjestettiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen pyynnöstä viranomaisneuvottelu 19.10.2000. Neuvottelussa olivat läsnä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, maakuntamuseon, ympäristöviraston, rakennusvalvontatoimiston sekä kaavoitustoimen edustajat.

Ympäristökeskuksen edustajat totesivat, että ympäristökeskuksella ei ole selvän kielteistä kantaa uudisrakentamisvaihtoehdolle (A), josta todettiin seuraavasti:

Paloasema sanelee ympäristön mittakaavan. Uudisrakennusvaihtoehdossa

mittakaava on otettu huomioon ja matalampi ulokeosa on hyvä, mutta uudisrakennuksen massa on kokonaisuudessaan Koulukadun puolella liian lähellä paloasemaa. Makkaratehtaan rakennuksella ei ole tässä vaiheessa enää suojeluarvoa. Se purkamalla saadaan hyvä, avoin korttelipiha.

Puutalot säilyttävästä vaihtoehdosta (B):

Puutalot ovat osa Koulukadun varren vanhojen rakennusten jatkumoa yhdessä Wikeström & Krogiuksen talon, KRT:n hallinto-osaston, paloaseman ja Snellmannin koulun kanssa. Ongelma muodostuu samanlaiseksi kuin Puutarhakadulla Mannerheimipuiston kohdalla – puutalojen säilyttäminen ei eheyttä kaupunkikuvaa, mutta luo hienoa kerroksellisuutta kaupunkiin. Uudisrakennusmassa on aivan liian iso, tontilla 5 riittäisi Eerikinkadun suuntaisen kerrostalo.

Maakuntamuseon edustaja Maarit Talamo-Kemiläinen sanoi, että Strandellin suunnittelemien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ohittaa kaupunkikuvallisen kriteerin.

Turussa 30. päivänä maaliskuuta 2000

Korjattu 15.1.2002

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Keskkikastari

LIITTEET

tilastolomake osa 1

tilastolomake osa 2