

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä huhtikuuta 2002 päivättyä ja 15.8.2002 lausuntojen perusteella korjattua asemakaavakarttaa.

**ASEMAKAAVANMUUTOS: "KARINA JA PALVELUTALO"  
OS. ITÄINEN PITKÄKATU 30 JA KUPITTAANKATU 31a**

**1.  
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

**1.1 Tunnistetiedot**

*Asemakaavatunnus: 49/2001*

*Diarionumero: 8890-1998*

**Turun kaupunki**

**Asemakaavanmuutos koskee:**

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| Kaupunginosa: | 2 II   | 2 II                                      |
| Kortteli:     | 14   | 14  |
| Tontit:       | 17 ja 18                                       | 17 och 18                                 |
| Kadut:        | Itäinen Pitkäkatu (osa)<br>Kupittaankatu (osa) | Österlånggatan (del)<br>Kuppsigatan (del) |

**Asemakaavanmuutoksella muodostuu:**

|               |  |   |
|---------------|--|---|
| Kaupunginosa: | 2 II   |   |
| Kortteli:     | 14 (osa)                                       | 14 (del)                                  |
| Kadut:        | Itäinen Pitkäkatu (osa)<br>Kupittaankatu (osa) | Österlånggatan (del)<br>Kuppsigatan (del) |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako II-14.-19.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulo on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 19.3.2002 § 169. Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111.

Valmistelija: Iina Paasikivi email iina.paasikivi@turku.fi

## 1.2

### **Kaavamuutosalueen sijainti**

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin ruutukaava-alueen laidalla Kupittaankadun ja Itäisen Pitkänkadun varrella.

## 1.3

### **Asemakaavanmuutoksen tarkoitus**

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on tehdä mahdolliseksi Lounais-Suomen Syöpäyhdistys ry:n ylläpitämän Karina -talon laajennus. Karina on joukkoseulontoja tekevä poliklinikka ja potilashotelli. Toisella tontilla, Kupittaankadun varrella, on tavoitteena palveluasuintalon rakentaminen.

## 1.5

### **Selostuksen liiteasiakirjat**

Liite 1: Tilastolomake  
Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.6.2001  
Liite 3: Julkisivukaavio  
Liite 4: Katunäkymä, Arkkitehtitoimisto Erkki Salmi

## 2.

### **TIIVISTELMÄ**

#### 2.1

##### **Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavanmuutoksen vireilletulo julkaistiin kaavoituskatsauksessa ja naapureille ilmoitettiin kirjeellä 17.10.2001.  
Kaavoitusprojektin aloituskokous järjestettiin 12.10.2001.  
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 19.3.2002 § 169.

#### 2.2

##### **Asemakaavanmuutos**

Asemakaavanmuutosalueen pinta-ala on 0.20 ha ja rakennusoikeutta on 4100 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamista tapahtuu Kupittaankadun varrella ja Tähti-torninkadun ja Itäisen Pitkänkadun kulmassa.

#### 2.3

##### **Asemakaavan toteuttaminen**

Rakennuslupa voidaan myöntää, kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on osa Turun keskustan aluetta.

Luonnonympäristö

Alue sijaitsee Vartiovuoren alapuolella lähellä entistä Sikaojan laaksoa. Alueen maapohja on savea.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaue on rakennettu.

Maanomistus

Tontit omistaa Lounais-Suomen Syöpäyhdistys ry. ja katumaan kaupunki.

#### 3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaava

Varsinais-Suomen Seutukaavaliiton vaiheseutukaava 1 (VN 21.2.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986), taajamaseutukaava (YM 7.10.1988) ja täydennysseutukaava 4 (YM 17.7.1991).

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisiksi asuinalueiksi: "Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistyksen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön."

Asemakaava

Alueella on voimassa 20.12.1966 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan Itäisen Pitkänkadun varrelle saadaan rakentaa asuin- ja liiketalo seitsemään kerrokseen enintään 1720 k-m<sup>2</sup> ja Kupittaankadun varrelle kaksikerroksinen asuintalo enintään 550 k-m<sup>2</sup>. Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on juuri uusittu v. 2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja täydennyskartoittama 13.12.2001.

## 4.

### ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 4.2

##### Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lounais-Suomen Syöpäyhdistys on 18.8.1993 päivätyllä kirjeellään tehnyt kaavanmuutosanomuksen Itäisen Pitkänkadun 30 tonttia koskien sen jälkeen, kun kaupunginhallitus oli hylännyt aiemman tonttia koskeneen asemakaavanmuutoksen. 22.12.1998 päivätyllä kirjeellä Syöpäyhdistys on anonut tontin 18 (Kupittaankatu 31a) asemakaavan muuttamista.

Tämän jälkeen kaavoitusosasto on luonnostellut Kupittaankadun varrelle poliklinikkatiloja, mutta luonnokset eivät johtaneet kaavaluonnokseen asti. Syöpäyhdistys on teettänyt eri konsulteilla tonttien lisärakentamisen ja tilojen järjestelyn kannalta tarkoituksenmukaisia ehdotuksia ja neuvotellut asemakaavatoimiston kanssa suunnittelun ehdoista. Myös muita mahdollisia tonttivaihtoehtoja on etsitty.

Yhdistys teki uuden kaavanmuutosanomuksen 24.3.2001 koskien Karinan laajentamista Itäisellä Pitkälläkadulla. Asemakaavatoimistoon toimitettiin tämän jälkeen uudet rakennussuunnitelmaluonnokset kummallekin tontille. Nyt Kupittaankadulle esitettiin nelikerroksisen palveluasuintalon rakentamista (kerrosala 1115 m<sup>2</sup>) ja Karinan laajentamista kahdella vaihtoehdolla Tähtitorninkadun kulmaan asti (1300 – 1500 k-m<sup>2</sup> lisäys).

#### 4.3

##### Osallistuminen ja yhteistyö

Suunnittelun lähtökohtien selvittämiseksi järjestettiin aloituskokous 12.10.2001.

Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille lähetettiin kirjeitse tieto asemakaavanmuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Liitteenä kaavaselostuksessa. Lisäksi Kupittaankadun suunnitelmat ovat esillä kaavoitusohjelmassa.

Kirjallisen mielipiteensä jättivät:

- Asunto Oy Kupittaankatu 27, 17.10.2001
- As. Oy Itäinenpitkä, 2.11.2001
- Asunto Oy Honkakulma, 15.11.2001
- Asunto-osakeyhtiö Itäinenpitkätie 28, yhtiökokous 27.11.2001
- As. Oy Itäinenkatu 23, 19.12.2001
- Mirja Franck, Kupittaankatu 36, 22.3.2002

Mielipiteistä on yhdistelmä liitteenä. Odotetusti naapurikiinteistöjä huolestuttaa rakentamisen aiheuttama mahdollinen haitta perustuksille. Viereiset naapurit ottavat voimakkaasti kantaa näkymiin ja pysäköintiongelmiin.

Kupittaankadun varren eräät omakotiasukkaat ovat ottaneet kantaa maiseman muuttumiseen, pysäköintiongelmiin ja perustusten vaurioitumiseen (Kirjallinen mielipide luonnoksen hyväksymisen jälkeen).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 13.2.2002 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi kokouksessaan 19.3.2002 § 169.

8.4.2002 päiväystä asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Palolaitokselta, rakennusvalvontatoimistolta, Kiinteistölaitokselta, ympäristönsuojelutoimistolta ja Vesilaitokselta. Terveystoimi on pyytänyt saada kaavanmuutosehdotuksen tiedokseen.

#### 4.4

##### Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on

- Mahdollistaa toimivan poliklinikan ja potilashotellin toiminnan kehittämisen ja vanhojen tilojen hyödyntäminen.
- Vahvistaa palveluasunnoilla em. yleishyödyllistä toimintaa asumiselle hyvin sopivassa ympäristössä.

#### 4.5

##### Asemakaavanratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1

##### Vaihtoehtojen kuvaus

Tontin omistaja on teettänyt vuosien aikana suunnitelmia kummallekin tontille. Kaavanmuutoksen pohjaksi tuotiin Itäisen Pitkänkadun ja Tähtitorninkadun kulman rakentamiseksi kaksi vaihtoehtoa. Toisessa Karina-hotellia esitetään jatkettavaksi tasaleveänä rakennuksena Tähtitorninkadun kulmaan asti (1300 k-m<sup>2</sup>) ja toisessa Tähtitorninkadun varrelle tulee tasakorkuinen siipi siten, että kadun kulmaan jää pieni kaupunkiaukio (1500 k-m<sup>2</sup>).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty nollavaihtoehtona Karinan hotellin laajentamisesta pidättäytyminen aiemmin tehdyn hylkäävän päätöksen mukaisesti.

Kupittaankadun tontille on rakennussuunnittelun luonnostelussa päädytty esittämään asuintalomassan sijoittamista katulinjaan ja jo katumaaksi luovutetun entisen tontinosan palauttamista tontin etupihaksi. Näin kellarin pysäköintitiloihin saadaan riittävän pitkä ajoluiska. Katua ei ole koskaan rakennettu tältä kohtaa leveämmäksi, joten muutos ei vaikuta ajovyölyihin tai kadunvarsipysäköintiin.

## 4.5.2

### Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi

#### Maankäyttö ja kaupunkikuva

Karinan tontilla kadunkulman avoimeksi jättävä vaihtoehto on kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisempi vaihtoehto. Tähtitorninkadun puolella se tulee taas lähelle naapurin pääkkunoita ja täyttää jo entisestään pientä tonttia. Pienempi vaihtoehto peittää naapurien näkymiä vähemmän Tähtitorninkadun naapureille, mutta tekee Itäisen Pitkänkadun maisemasta umpinaisemman.

Kupittaankadun varrella on toteutunut 1960-luvulla sellainen rakennusryhmittely, jossa Itäisen Pitkänkadun varrelle sijoitetut 6 - 7 -kerroksiset asuintalot vuorottelevat korttelin poikki tulevien korkeitten massojen kanssa. Siinä rytmissä kahden korkean päädyn väliin sijoittuva matalampi rakennusmassa tulee olla selvästi matalampi. Hakijan esittämä nelikerroksinen talo, johon tulisi vielä ullakko, on selvästi naapuritontilla olevaa kolmikerroksista taloa korkeampi ja lähenee ympäristössä vallitsevaa kuusi-kerroksista massaa.

Kupittaankadun varrella on nyt rehevä pihapuusto. Rakentaminen hävittää tämän puuston ja muuttaa näin Kupittaankadun maisemaa, jonka perusteella Kupittaankadun varren omakotiasukas esittää kaavanmuutoksen hylkäämistä.

#### Kulttuuriset ja sosiaaliset tekijät

Poliklinikkatoiminnan vahvistaminen sopii keskustan laitamille, pääkadun ja bussilinjan varteen. Palveluasuintalo ei toiminnallaan häiritse Kupittaankadun varren asuntotontteja.

#### Yhdyskuntateknis- taloudelliset tekijät

Rakentaminen tukeutuu olemassaoleviin katu- ja kunnallisteknisiin verkostoihin, joten niiden rakentamisesta ei synny kustannuksia. Poliklinikkatoiminta sopii kantakaupungin laita-alueelle ja on hyvin saavutettavissa linja-autolla, omalla autolla ja polkupyörällä. Itäisen Pitkänkadun varrelle on helppo pysäköidä. Syöpäpotilaiden ja omaisten sekä erilaisten seurueiden majoittuminen lähelle TYKS:iä palvelee tarkoitustaan hyvin.

#### Ympäristöhäiriöt

Naapurusto on vedonnut poliklinikan ja hotellin laajennuksen aiheuttamaan pysäköintiongelmien lisääntymiseen.

Alueelta ei ole kuitenkaan sellaista tietoa, joka vahvistaisi naapuruston pelot todeksi. Karinan laajentamista ei saatujen selvitysten perusteella voida kieltää pysäköintiongelmiin vedoten. Näkymien muuttuminen on kiistaton ympäristöhäiriö naapureille.

#### 4.5.4

#### Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Karinan tontille on valittu pienempi vaihtoehto 1300 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta. Valinta on tapahtunut sillä perusteella, että rakentaminen ei tulisi niin lähelle naapurien pääikkunoita.

Palvelutalon tontilla rajoitettiin kerrosluku neljään ja ullakon rakentaminen kiellettiin. Ylin, neljäs kerros tulee tehdä muita kerroksia pienempänä niin, että rakennuksen julkisivukorkeus vastaisi kolmea kerrosta. Rakennusoikeutta on vastaavasti vähennetty siitä, mitä hakemuksessa esitettiin.

### 5.

#### ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

##### 5.1

#### Asemakaavanmuutoksen sisältö, mitoitus ja kaavamääräykset.

Asemakaavanmuutosalue on pinta-alaltaan 0,2 hehtaaria. Kokonaisrakennusoikeus on 4100 k-m<sup>2</sup>, korttelitehokkuus on poliklinikan tontilla 3,5 ja palvelutalon tontilla 1,6.

#### PS-1

*Palvelurakennusten korttelialue sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa varten. Korttelialueelle saadaan rakentaa sairaala ja sitä palvelevia majoitustiloja. Korttelialueen autopaikoista 10 ap saadaan sijoittaa tontille II-14.-19.*

Rakentamista rajoittavat lisäksi seuraavat määräykset: rakennusoikeus on 3020 k-m<sup>2</sup>, lisäystä nykyiseen 1300 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku on seitsemän, Itäisen Pitkänkadun julkisivurakenteiden on täytettävä ääneneritysvaatimuksen 34 dBA ja Tähtitorninkadun puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa huoneiden pääikkunoita.

#### AK-1

*Asuinkerrostalojen korttelialue palveluasuntoja varten. Rakennukseen ei saada rakentaa ullakkoa kaavassa merkityn kerrosluvun yläpuolelle. Alueelle on rakennettava 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>, joista 10 kpl saadaan osoittaa tontin II-14.-17 käyttöön ja 2 kpl on osoitettava vierailijoille.*

Rakennusoikeus on 1080 k-m<sup>2</sup>, josta 80 k-m<sup>2</sup> saadaan rakentaa ylimpään neljänteen kerrokseen asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevia tiloja. Rakennuksen kerrosluvun IV jäljessä sulkeissa oleva murtoluku ½ osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi alaksi.

Tontin perällä on puilla ja pensailta istutettava vyöhyke. Maanalainen rakennusala osoittaa, kuinka laajaksi kellarin taso tulee rakentaa, jotta vaaditut autopaikat sopivat tontille.

Tonttiin liitetään n. 83 m<sup>2</sup> katumaata, joka on edellisellä kaavalla suunniteltu Kupittaankadun levennykseksi, mutta jota ei ole koskaan rakennettu.

Rakennuksen pääovi tulee rakentaa Kupittaankadun puolelle.

Itäisen Pitkäkadun ja Kupittaankadun katualueiden osia on mukana kaavanmuutoksessa asemakaavateknisistä syistä johtuen eikä sillä ole merkitystä kaavan sisällön kannalta.

## 6.

### ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 6.1

##### Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia, vaan kaikki suunnittelurajoitukset on annettu määräysten muodossa, kun kyse on rakennetulla keskusta-alueella tapahtuva täydentäminen.

Turussa 8. päivänä huhtikuuta 2002

Korjattu 15.8.2002 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

#### LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.6.2001.

Liite 3: Julkisivukaavio, Arkkitehtitoimisto Erkki Salmi Oy

Liite 4: Katunäkymä, Arkkitehtitoimisto Erkki Salmi Oy