

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 5. päivänä elokuuta 2005 päivättyä, 8.11.2005 muutettua (lausunnot) ja 1.3.2006 muutettua (muistutus) asemakaavakarttaa
(42/2004) ”Linnankatu 35-”37”

Asemakaavanmuutos "Linnankatu 35-37"

osoitteet: Linnankatu 35 a ja 35 b, Linnankatu 37 a ja 37 b

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 42/2004

Diarionumero: 8461-2003

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa: 7 VII 7 VII

Kortteli: 5 5

Tontit: 6, 8-10 6, 8-10

Kadut: Linnankatu, osa Slottsgatan, del

Puistokatu, osa Allegatan, del

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa: 7 VII 7 VII

Kortteli: 5, osa 5, del

Katu: Linnankatu, osa Slottsgatan, del

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/ tonttijaonmuutos: VII-5.-12.

Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4225 (suora).

Valmistelija Päivi Siponen (etunimi.sukunimi@turku.fi)

Vireilletulo: Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004 sekä lähettämällä osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2004.

Hyväksymispäivämäärät: Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 1.3.2005 § 142.

1.2 Kaavanmuutosalueen sijainti

Muutoksenalainen korttelinosa VII-5 sijaitsee kaupungin keskustassa Linnankadun varrella, Koulukadun ja Puistokadun välisellä alueella.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tavoitteena on tehostaa maankäyttöä lähellä ydinkeskustaa sijaitsevalla paikalla valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti, tukeutuen olemassa oleviin verkostoihin. Lisärakentamisen tavoitteena on parantaa keskustakorttelin asumisviihtyisyyttä ja piha-alueiden turvallisuutta sijoittamalla uudisrakennukset vilkasliikenteisten katujen varteen sekä pysäköintihalli maan alle.

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake 5.8.2005, muutettu 8.11.2005 (lausunnot), 1.3.2006 (muistutus)

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.9.2004, korj. 15.10.2004, 14.12.2004.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut kiinteistönomistajilta.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004 sekä lähettämällä osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2004.

Aloituskokous 11.10.2005, jossa Lounais-Suomen ympäristökeskuksen edustaja ehdotti myös tontin 9 ottamista mukaan kaavaan.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 20.12.2004 päivätyn luonnoksen 1.3.2005 § 142, äänestyksen jälkeen äänin 8-5.

5.8.2005 päivätty ehdotus on muutettu lausuntojen perusteella 8.11.2005.

2.2 Asemakaavanmuutos

Alue on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi kuitenkin siten, ettei Linnankadun, Koulukadun ja Puistokadun puoleisiin rakennuksien alimpaan maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa asuntoja. Wikeström & Krogiuksen ”sininen talo” ehdotetaan korvattavaksi 6-kerroksisella L-muotoisella uudisrakennuksella ja muille tonteille ehdotetaan 2000-2200 k-m² suuruisia 6-kerroksisia lisärakennuksia. Tonttien 12 (nykyinen rekisteröimätön tontti nro 10) ja 6 nykyisille Linnankadun varren rakennuksille ehdotetaan suojelua.

Nykyiseen rekisteröimättömään tonttiin 10 liitetään osa katualuetta palauttaen tontin alkuperäinen kaavallinen muoto, tontin uusi numero on 12.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavanmuutos laaditaan Linnankadun varren korttelin VII-5 osalle, tonteille 6, 8, 9 ja 10 Koulukadun ja Puistokadun väliselle alueelle. Alueen koko on n. 0,78 ha.

Rakennettu ympäristö

Rekisteröimätön tontti 10, entinen tontti 5 (Linnankatu 37 b):

Nykyisellä tontilla 10 sijaitsee seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo v. 1955-56 (Rauno Railio), jonka alakerroksessa liiketiloja. Tonttia on pienennetty kaavanmukaisella tonttijaolla v. 1968 (nro 10, osa tonttia on otettu kaduksi), jota ei kuitenkaan ole viety tonttirekisteriin. Sitä ennen tontin numero oli 5.

Tontti 6 (Linnankatu 37 a):

Tontilla 6 sijaitsee seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo v. 1927-28 (Albert Richardtson), jonka alakerroksessa liiketiloja. Pihalla on v. 1890 K.V. Reiniuksen piirustusten mukaan rakennettu asuin- ja liikerakennus, jossa on toiminut Turun kirjansitomo Oy, nykyään Tuulan Pika-Offset Oy.

Tontit 8 ja 9 (Linnankatu 35 a ja 35 b):

Wikeströmin laivakonttori ja kauppahuone (myöh. Wikeström & Krogius) muutti Linnankadun varrelle vuonna 1894 ja yritys omisti 1900-luvun alussa koko korttelin. Tontit 8 ja 9 ovat vasta v. 1960 jaettu kahdeksi eri tontiksi.

Tontilla 8 sijaitsee v. 1902 asuinrakennukseksi Carl Armfeltin piirustusten mukaan rakennettu jugenditalo, joka on muutettu 1960-luvulla liikekäyttöön (Wikeström & Krogius) sekä varastorakennus v. 1911 (arkkit. Albert Richardtson).

Tontilla 9 sijaitsee kaavanmukainen kahdeksankerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa on ainoana korttelin rakennuksena arkadi Linnankadun jalkakäytävällä. Ajoyhteys tontille on tontin 8 kautta.

Ympäristöhäiriöt

Tonteilla 6, 8, 9 ja 10 on ollut sijoittuneena toimintaa (koksi- ja kivihiililiike sekä kirjapaino), joka on saattanut aiheuttaa maan likaantumista.

Tonteilla saattaa sijaita myös muinaismuistolain mukaisia muinaismuistoalueita.

Koulu- ja Puistokadut ovat keskustan läpi johtavia pääväyliä. Niiden liikennemäärät ovat huomattavan suuria ja liikennemelu on tarkastelualueella merkittävää. Liikenteestä aiheutuu myös

ilmanlaadun ajoittaista heikkenemistä.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on hyväksynyt Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan 23.8.2004. Kaavassa kortteli on keskustatoimintojen aluetta C; Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puisto. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 alue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alue. Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

Tontilla 10 on voimassa 9.4.1968 vahvistettu asemakaavanmuutos seitsemänkerroksiselle asuin- ja liiketalolle Linnankadun varteen.

Tontilla 6 on voimassa 3.10.1950 vahvistettu asemakaavanmuutos, jonka mukaan tontille on rakennettava kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Piharakennus (Tuulan Pika-Offset Oy) sijaitsee kaavan istutettavaksi määrättyllä tontin osalla. Rakennettavaksi määritelty tontin osa sijaitsee Linnankadun varressa ja nykyisen pihan osalla.

Tontilla 8 ja 9 on voimassa 19.1.1961 vahvistettu asemakaavanmuutos kahdeksankerroksisille asuin- ja liikerakennuksille Linnankadun varteen. Kaavan mukainen rakennusoikeus tontille 9 on 3585 k-m² ja tontille 8, 1790 k-m². Lisäksi tontille 9 saa rakentaa 1-kerroksisen autosuojan.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuuston 4.3.2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen voimaantulomääräyksen mukaan niillä korttelin alueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät vuoden 1964 rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja täyttää MRL:n (132/99) 206 §:n nojalla säädetyn kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset. Maaston tarkistus on suoritettu 19.11.2004 ja 4.7.2005.

Suojelupäätökset ja laaditut inventoinnit

Museo on ottanut kantaa Oy Wikeström & Krogius Ab:n rakennusten säilymiseen vuonna 1994 purkulupahakemuksesta antamassaan lausunnossa (241/259/94 Tmm). Siinä museo ei vastustanut museolautakunnan jo vuonna 1991 antamaan lausuntoon viitaten (11.9.1991 209 §) rakennusten purkua.

Maakuntamuseon suojelulistaus 2002:

Tontin 10 (Linnankatu 37 b) asuinkerrostalo, arkkite. Rauno Raulio 1954-56, SR 2;
Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas.

Tontin 6 (Linnankatu 37 a) asuinkerrostalo, arkkite. Albert Richardtson 1927-28, SR 3;
Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas.

Tontin 8 (Linnankatu 35 a) v. 1902 asuinrakennukseksi Carl Armfeltin piirustusten mukaan rakennettu jugenditalo (Wikeström & Krogius), SR 3; Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve

Kiinteistön omistajat haluavat kehittää kiinteistöjään uudisrakentamisella ympäröivien kortteleiden tapaan. Asunto-osakeyhtiö Rannankulma (Linnankatu 37 b) on lähtenyt kaavaprosessiin mukaan maksaakseen mahdollisella uudisrakennushankkeella paalutuskustannusvelkaansa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Tontin 8 omistajalta on tullut jo 8.1.1991 päivätty anomus, jossa on liitteenä Schauman Arkkitehdit Oy:n luonnos 4000 k-m² kokoiselle, 8-6 -kerroksiselle asuin-, liike- ja toimistorakennukselle ”Wikeströmin kulmaan”. Kaavaprosessi jäi tuolloin laman alkaessa kesken.

Tontin 10 Asunto Oy Rannankulmalta on tullut 29.7.2002 ja uudestaan 31.5.2004 anomus, jossa on liitteenä Arkkitehtitoimi Aho & Leinin 5.1.2004 päivätyt luonnokset Linnankadun ja Puistokadun kulmaan 2500 kem2 kokoiselle, 6-7 -kerroksiselle asuin-, liike- ja toimistorakennukselle.

Vireille tulo: Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2004 ja 2005 sekä lähettämällä osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.10.2004.

Hyväksymispäivämäärät:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 1.3.2005 § 142, äänestyksen jälkeen äänin 8-5.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat mm. alueen ja naapurialueiden maanomistajat, naapurialueiden asukkaat ja yritykset sekä viranomaistahoista erityisesti rakennusvalvontatoimisto, Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Turku Energia, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Maakuntamuseo ja Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto. Seuraavat kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Meidän Turku, Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry, aluekumppanuuden tuki/Oma Turku.

Kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavanmuutosasiakirjojen liitteenä. Suunnittelualan maanomistajille ja naapureille on lähetetty 20.10.2004 kirjeitse tieto asemakaavanmuutoksen vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 11.10.2004, jossa ympäristökeskus ehdotti myös välitontin 9 ottamista kaavaan mukaan.

Neuvotteluja kaava-alueen asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien ja edustajien kanssa on käyty koko prosessin ajan, ja niissä asukkaat ovat ilmaisseet huolensa olemassa olevien kerrostalojen puupaalujen kunnosta, jos maanalaisia pysäköintitiloja rakennetaan, tai olemassa olevaan rakennukseen rakennetaan kiinni (Linnankatu 35 b).

Asemakaavamuutosehdotuksessa maanalainen rakentaminen on rajattu olemassa olevista rakennuksista kauemmaksi pyrkien sillä suojelemaan nykyisiä paaluja.

Osa tontin 6 (As Oy Turun Linnankatu 37 a) asukkaista haluaisi myös säilyttää tontilla olevan pienteollisuusrakennuksen (Tuulan Pika-Offset), osa haluaisi rakentaa tilalle 6-kerroksisen asuinrakennuksen.

Asunto-osakeyhtiö Rannankulman (nykyinen tontti 10) asukkaat haluaisivat paalutuskustannusvelkansa maksamiseen osittain jopa 7-kerroksisen uudisrakennuksen

ehdotuksessa esitetyn 6-kerroksisen sijaan, mutta se olisi nykyisillä kerroskorkeuksilla noussut tontilla olemassa olevaa 7-kerroksista asuinrakennusta korkeammalle. Lisäksi tonttia vastapäätä Puistokadun vastakkaisella puolella sijaitsee C.L. Engelin suunnittelema suojeltu vain 2-kerroksinen Tilalaitoksen rakennus.

Kaavahanke on herättänyt varsin vilkasta keskustelua lehtien yleisönosastoilla ja ympäristö- ja kaavoitusviraston nettisivujen keskusteluosastolla. Puutaloja suojelemaan on perustettu Turussa uusi Pro vanhat puutalot –liike, joka haluaa säilyttää mm. Wikeströmin & Krogiuksen sinisen talon ja Eerikinkadun ja Koulukadun kulman puutalot.

Maakuntamuseon kannanotto 26.11.2004:

”Turun maakuntamuseo on ottanut kantaa tonttien rakennuksiin vuonna 2002 laaditussa suojelutavoitelistauksessa. Siinä tonttien 8 ja 6 rakennukset on luokiteltu kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaiksi (SR 3) ja tontin 5 asuinkerrostalo kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi (SR 2).”

Tontti 8

”Museo on ottanut kantaa Oy Wikeström & Krogius Ab:n rakennusten säilymiseen vuonna 1994 purkulupahakemuksesta antamassaan lausunnossa (241/259/94 Tmm). Siinä museo ei vastustanut museolautakunnan jo vuonna 1991 antamaan lausuntoon viitaten (11.9.1991 209 §) rakennusten purkua. Tontin rakennuksilla on kuitenkin kiistaton merkitys turkulaisen merenkulun historiassa: Wikeströmin laivakonttori ja kauppahuone (myöh. Wikeström & Krogius) muutti Linnankadun varrelle vuonna 1894, ja yritys omisti 1900-luvun alussa koko korttelin.”

”Linnankadun ja Koulukadun kulmatontin rakennukset liittyvät väljätkösti 1800- ja 1900-luvun vaihteessa muodostuneeseen kaupunkirakenteeseen. Konsuli Oscar Wikeströmin komean asuinrakennuksen Koulukadun puoleinen fasadi on säilynyt erittäin hyvin, vaikkakin Linnankadun puoleinen pääty ja sisätilat ovat muuttuneet vuonna 1961, jolloin rakennuksesta tuli yrityksen toimitalo. Rakennuksen matala volyymi – samoin kuin tontin takaosassa sijaitseva makasiini – liittyvät samaan kokonaisuuteen viistosti Koulukadun vastakkaisella puolella sijaitsevan ent. kaasulaitoksen tontin (VII-6-1) ja ylempänä mäellä sijaitsevan paloaseman ja Snellmanin koulun rakennusten kanssa. Ne muodostavat yhtenäisen ja väljän, Aurajoelle avautuvan näkymän, jonka erityispiirteinä on kadun varteen sijoitettujen ulkorakennusten huolellinen julkisivukäsittely.”

Tontit 10 ja 6

”Tonttien rakennusten pääjulkisivut avautuvat yli Linnankadun ja rakentamattoman rantakaistaleen Aurajoelle ja ovat siten merkittävä osa valtakunnallisesti arvokasta Aurajokilaakson kansallismaisemaa.”

”Turun maakuntamuseo katsoo, että Linnankadun varrella (tontti 6) sijaitseva Albert Richardtsonin suunnittelema kerrostalo on kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti erittäin arvokas ja se tulisi suojella asemakaavassa (SR 3). Vuonna 1956 valmistunut As Oy Rannankulman asuinkerrostalo (tontti 10) on niin ikään rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä (SR 2).”

”Tontin 6 piharakennus edustaa ydinkaupunkialueelta häviämässä olevaa pienteollisuusrakennuskantaa. Sen rakennutti arkkitehti C. Hjort af Ornäs asuin- ja talousrakennuskäyttöön. Pienteollisuustoiminta on jatkunut nykypäiviin: Vastaavanlaiset tonttien takaosiin sijoitetut pienteollisuusrakennukset ovat olleet yleisiä Turun suurilla kaupunkitonteilla. Nykypäiviin arkipäiväisiä tuotantorakennuksia on säilynyt hyvin vähän, eikä niiden vaatimatonta niukkapiirteistä arkkitehtuuria ole arvostettu. Niillä on kuitenkin merkitystä turkulaisen elinkeinoelämän ilmentäjinä, ja ne ovat osa monipuolista historiallista kaupunkirakennetta.”

”Edellä mainittuun viitaten Turun maakuntamuseo katsoo, että tontin 8 rakennusten säilymisvaihtoehto tulisi tutkia nyt tekeillä olevan kaavasuunnittelun yhteydessä. Sama koskee tontin 6 pihalla olevaa pikaoffsetin toimitilarakennusta, jonka edustalla on viehättävä vehreä kaupunkipiha. Piha on yhteinen Puistokadun puolella sijaitsevan naapuritontin kerrostalon kanssa ja sen avoimuus tukee kadun vastakkaisella puolella olevan erittäin arvokkaan, kaavassa suojellun, C. L. Engelin alun perin kliiniselle instituutille suunnitteleminen rakennusten asemaa kaupunkikuvassa.”

Varsinaisia mielipiteitä on tullut 4 kpl:

As Oy Turun Puistokatu 3:

Naapuritontin (As Oy Turun Puistokatu 3) asukkaat esittävät mielipiteenään, että Puistokadun puoleiseen uudisrakennukseen rakennettaisiin korkeintaan 3 kerrosta. Perusteluna on taloyhtiön huoneistojen jokinäköalojen ja maisemien häviäminen, joka samalla vaikuttaa huoneistojen arvoon ja myyntihintoihin.

Ritva Tamminen, As Oy Linnankatu 35 hallituksen pj:

Ehdottaa Wikeström & Krogiuksen talon säilyttämistä ja on huolissaan mahdollisen uudisrakennuksen rakentamisen vaikutuksesta tontin 8 orsiveden korkeuteen.

Monika Wikeström-Virtanen, Oy Wikeström & Krogius Ab:

Tuo esille kuljetus- ja huolinta-alan pohjoismaiden vanhimman yhtiön historian ja nykytilanteen. Tontti on toiminut yhtiön lainojen ja korkeiden tullivakuuksien vakuutena, sekä mahdollisena henkiturvana ja ehkä kehityksen mahdollistajana. Yhtiöllä ei ole varaa ylläpitää saati korjata kiinteistöä tontilla, johon yhtiön toiminta raskaine rekkoineen ei enää mahdu. Yhtiö haluaa kuitenkin jatkaa suomalaisena, turkulaisena työnantajana ja kehittyä. Vuokralaista rakennukselle ei puolitoista vuotta jatkuvista yrityksistä huolimatta ole löytynyt.

Toispual jokke-seura ry:

Seura antaa yhteisen lausunnon molemmista vireillä olevista kaavoista (Eerikin- ja Koulukadun kulma, sekä Linnankatu 35-37), pitäen säilyttävää vaihtoehtoa parempana, mutta myös uudisrakennusvaihtoehtoja toteuttamiskelpoisina tietyin edellytyksin.

Vaikka W & K:n kiinteistö onkin muutettu alkuperäisestä asustaan, vaikuttaa rakennus silti sympaattiselta aukioineen lähestyttäessä kaupunkia Myllysilän suunnasta. Toisaalta uudisrakennusvaihtoehto harmonisoi kaupunkikuvaa ja lisää asuntoja keskusta-alueella.

Kaavaluonnoksen massoitteleuratkaisut ovat kuitenkin pääpiirteissään loogisia. Seura painottaa yhtenäisen, aidattoman ja mielellään autottoman pihan saamista kortteliin. Korttelin sisälle seura ehdottaa enemmän tornitalomaisia uudisrakennuksia.

Koulukadulla uudisrakennukset voisivat noudattaa tontin 11 linjaa, jolloin katutila olisi väljempi. Seura ehdottaa myös tontin 8 Linnankadun puoleiseen uudisrakennukseen korkeampaa sisäänvedettyä kattokerrosta naapurirakennuksen tapaan, samaten seuran mielestä ullakotäydennysrakentamiseen tontin 9 olemassa olevassa rakennuksessa saattaisi olla mahdollisuuksia.

4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ydinkeskustassa pienentämällä alueen rakennusten välisiä mittakaavaeroja, sekä parantaa keskustakorttelin asumisviihtyisyyttä ja piha-alueiden turvallisuutta sijoittamalla uudisrakennukset vilkasliikenteisten katujen varteen ja pysäköintihalli maan alle.

4.5 Asemakaavaratkaisun ja niiden vaikutusten erojen vertailu

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan luonnoskäsittelyn aikana laadittiin lautakunnan pyynnöstä luonnoksen lisäksi havainnekuva-vaihtoehtoja rakennusoikeuslaskelmineen neljälle eri vaihtoehdolle, joilla pyrittiin tutkimaan voitaisiinko Wikeström & Krogiuksen talo säilyttää.

Luonnos 20.12.2004 mitoitus:

Tontti 12: sr2 (n. 3000 k-m²) + uudisrakennus (VI) 2000 k-m² = 5000 k-m², e = 2,7

Tontti 6: sr3 (n. 3500 k-m²) + uudisrakennus (VI) 2000 k-m² = 5500 k-m², e = 2,5

Tontti 9: n. 3850 k-m² + uudisrakennus (VI) 2000 k-m² = 5850 k-m², e = 2,3

Tontti 8: uudisrakennukset (VI) 3500 k-m², e = 2,7

Yht. 19 850 k-

m²

1) Laajin säilyttävä vaihtoehto-mitoitus:

Tontti 12: sr2 (3000 k-m²) + uudisrakennus (VI) 2000 k-m² = 5000 k-m², e = 2,7

Tontti 6: sr3 (3500 k-m²) + ”Tuulan pikaoffset” sr3 (1260 k-m²) = 4760 k-m², e = 2,1

Tontti 9: 3850 k-m² + uudisrakennus (IV) 1330 k-m² = 5180 k-m², e = 2,0

(kulku tontille vaikeaa W & K:n tontin kahden sr rakennuksen välistä)

Tontti 8: sr3 (1010 k-m²) + uudisrakennus Linnankadulle (VI) 1350 k-m² = 2360 k-m², e = 1,9

Yht. 17 300 k-m²

2) Jos vain Wikestöm & Krogiuksen sininen talo säilytetään ja sisäpihoille IV-kerroksisia - mitoitus

Tontti 12: sr2 (3000 k-m²) + uudisrakennus 2000 k-m² = 5000 k-m², e = 2,7

Tontti 6: sr3 (3500 k-m²) + uudisrakennus (IV) 1330 k-m² = 4830 k-m², e = 2,2

Tontti 9: 3850 k-m² + uudisrakennus (IV) 1330 k-m² = 5180 k-m², e = 2,0

Tontti 8: sr3 (700 k-m²) + uudisrakennus (VI) 1350 k-m² = 2050 k-m², e = 1,6

Yht. 17 060 k-m²

3) Jos W & K sininen talo ”aukioineen” säilytetään ja sisäpihoille IV-kerroksisia - mitoitus

Tontti 12: sr2 (3000 k-m²) + uudisrakennus 2000 k-m² = 5000 k-m², e = 2,7

Tontti 6: sr3 (3500 k-m²) + uudisrakennus (IV) 1330 k-m² = 4830 k-m², e = 2,2

Tontti 9: 3850 k-m² + uudisrakennus (IV) 1330 k-m² = 5180 k-m², e = 2,0

Tontti 8: sr3 (700 k-m²), e = 0,5

(meluaita tarvittaisiin pihan suojaksi joka tapauksessa, eli aukio ei säilyisi)
k-m²

Yht. 15 710

Asemakaavatoimiston kanta on, että kuusikerroksiset uudisrakennukset Koulu- ja Puistokatujen varsilla eheyttävät korttelia ja suojaavat asuinpihoja melulta.

Koska tontin 8 nykyisillä rakennuksilla kuitenkin on kiistaton kulttuurihistoriallinen arvo, paras ratkaisu olisi, että rakennukset siirrettäisiin muualle täydentämään jotakin aukkokohtaa kaupunkirakenteessa.

Koulukatu on niin meluisa, ettei nykyisiä rakennuksia voi käyttää asumiseen, mikä osaltaan heikentää suojeluarvoa sekä vaikeuttaa uuden käyttäjän löytymistä rakennuksiin. Suojeluarvojen säilyttäminen on vaikeaa myös sen vuoksi, että laajamittaisen korjaustyön yhteydessä rakennuksen ulkovaipan ääneneristys tulee parantaa vaatimukset täyttäväksi, vaikka rakennuksessa olisi toimistotilaa. Tämä vaikuttaa todennäköisesti myös ulkoseinien ja erityisesti ikkunoiden ulkonäköön.

Toispuol jokke-seuran ehdottamaa korttelin ullakkotäydentämisen rakentamista ei ole haluttu ottaa mukaan kaavaan. Syynä toisaalta rakennussuojelu, toisaalta ullakkorakentamisen myötä lisääntyvä tarve autopaikkoihin.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 20.12.2004 päivätyn luonnoksen 1.3.2005 asemakaavan-muutosehdotuksen pohjaksi, äänestyksen jälkeen äänin 8-5. Viisi jäsentä olisi halunnut säilyttää Wikeström & Krogiuksen ja Tuulan pikaoffsetin rakennukset.

5.8.2005 päivätystä kaavanmuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvalvontatoimistolta, suunnittelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Maakuntamuseolta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Lausunnot

Rakennusvalvontatoimisto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Vesilaitos, Kiinteistölaitos:

Ei huomautettavaa.

Lounais-Suomen ympäristökeskus:

”Ympäristökeskus katsoo, että Wikeström & Krogiuksen talolla on kaupunkikuvallista arvoa, ja että sen säilyminen keskeisellä paikalla Turun keskustan katuverkossa olisi ollut toivottavaa. Kun otetaan huomioon, että kyseessä on vilkasliikenteisten katujen rajaama keskustan tehokkaan asuinrakentamisen kortteli, josta ehdotuksen mukaan muodostuu nykyistä yhtenäisempi kerrostalokortteli, jonka piha-alueita on pyritty suojaamaan katujen melulta, on ehdotusta pidettävä perusteltuna. Korttelin kaupunkikuvallisesti merkittävimmät kerrostalot on osoitettu suojelumerkinnöillä. Ympäristökeskus katsoo, että ehdotus vaalii kokonaisuus huomioon ottaen riittävällä tavalla rakennettua ympäristöä.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta.”

Turku Energia:

Turku Energia tarvitsee muuntamopaikkavarauksen tulevaa muuntamoaa varten Koulukadun varren rakennuksesta, tontilta 8. Tulevaan asemakaavaan tulee merkitä muuntamotila rakennukseen: ”sähkönjakelun muuntamo”, 5 m x 5 m.

Asemakaavatoimisto:

Muuntamopaikkavaraus on lisätty.

Suunnittelutoimisto:

Suunnittelutoimisto on laskenut rakennusten julkisivuille asetettavat ääneneristävyysvaatimukset, jotka vaihtelevat 36 dB–39 dB. Lähtötietoina on käytetty Koulukadulla 25 000 ajon/vrk, Puistokadulla 24 000 ajon/vrk, ja Linnankadulla 10 000 ajon/vrk, nopeutena 45 km/h. Liikennemäärät tulevat arvion mukaan kasvamaan Koulu- ja Puistokaduilla n. 30 000 ajon/vrk vuoteen 2025 mennessä ja Linnankadulla 13 000 ajon/vrk. Raskaita ajoneuvoja näistä on n. 6 %.

Korkeat melutasot julkisivuilla edellyttävät myös sitä, ettei uudisrakennuksissa ole sellaisia asuntoja, joilla on ikkunoita vain kadulle päin.

Koulukadun suuren liikennemäärän vuoksi olisi suotavaa leventää katualue tontin 8 kohdalla yhtä suureksi kuin korttelin Eerikinkadun puoleisessa päässä. Jalankulun turvallisuutta voitaisiin myös parantaa vetämällä kadun tasossa oleva kerros sisäänpäin.

Asemakaavatoimisto:

Tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset on lisätty. Määräys läpitalon asunnoista on jo ollutkin kaavaehdotuksessa. Tontin 8 Koulukadun puoleiseen rakennuksen maan tasoon on lisätty arkadi, jonka tulee olla jalkakäytävän kanssa samassa tasossa.

Maakuntamuseo:

Turun maakuntamuseo on ottanut kantaa asemakaavanmuutokseen jo sen valmisteluvaiheessa. Maakuntamuseon 4.11.2004 päivätyssä lausunnossa todetaan mm., että nyt suojeltaviksi esitettyjen kerrostalojen ohella myös tontin 6 piharakennuksella (Tuulan pikaoffset) ja tontin 8 rakennuksilla (Wikeström & Krogius) on rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa, ja niiden säilyttäminen tulisi tutkia.

Turun maakuntamuseo katsoo, että konsuli Oscar Wikeströmin asunnoksi 1902-04 arkkitehti Carl C.son Armfeltin piirustusten mukaan rakennetun jugendtalon sekä arkkitehti Albert Richardtsonin vuonna 1911 suunnitteleman luhtikäytävällisen makasiinin suojeluarvo on sidoksissa paikkaan, jossa Wikeströmin laivakonttori ja kauppahuone (myöh. Wikeström & Krogius) on toiminut runsaat 100 vuotta. Tiilirunkoisten rakennusosien siirtäminen muualle ilman niiden antikvaarisen arvon tarvelemistä on niin ikää mahdotonta.

Maakuntamuseon mukaan tontin rakennusoikeus on mitoitettu kunnioittaen omistajan taloudellisia pyrkimyksiä ja nostaa tehokkaasti kaupungin historiallisen kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan edelle.

Maakuntamuseo ehdottaa sekä Wikeström & Krogiuksen rakennukseen, että ”Tuulan pikaoffsetin” rakennukseen Jokikadun taiteilijakiinteistöstä siirtymään joutuvien taiteilijoiden työtiloja, kuten paraikaan kaavillaan myös lähellä oleviin Eerikinkadun ja Koulukadun kulman ns. ”Strandellin puutaloihin”.

Turun maakuntamuseo esittää, että myös Wikeström & Krogiuksen rakennukset ja nk. Tuulan pikaoffset suojellaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä; tontin 6 pienteollisuusrakennus kaavamääräyksellä sr2 ja muut kaavamääräyksellä sr3.

Asemakaavatoimisto:

Maakuntamuseon kanta on ollut myös päättäjien tiedossa jo luonnosvaiheessa, lautakunnan päättäessä luonnoksen hyväksymisestä. Luonnoksessa 20.12.2004 on esitetty Maakuntamuseon suojeltaviksi esittämien rakennusten korvaamista VI-kerroksisilla uudisrakennuksilla. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen ehdotuksen pohjaksi 1.3.2005 § 142.

Muut muutokset:

Asemakaavatoimisto on tehnyt lausuntokierroksen jälkeen ehdotukseen myös seuraavat muutokset:

Kadunpuoleisille VI-kerroksisille uudisrakennuksille on annettu julkisivun ja vesikaton leikkauksen ylin + korkeus, +25,00.

AL-1 –määräyksen lause ”Koulukadun, Puistokadun ja Linnankadun puoleisten rakennusten katutasossa oleva kerros on varattava liiketiloja ja toinen kerros toimistotiloja ja ympäristövaikutuksiltaan niihin verrattavia palvelu- ja työpaikkatiloja varten” on muutettu muotoon ”Koulukadun, Puistokadun ja Linnankadun puoleisen rakennuksen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja”, koska Linnankadun olemassa olevien rakennusten toisessa kerroksessa on jo asuntoja, ja määräys antaa hieman vapaammat kädet sijoittaa esim. autotalleja yms. uudisrakennusten maantasokerrokseen.

Koulukadun ja Linnankadun kulmassa olevaa rakennusala- parvekkeille on selvennetty K-1 –kaavamääräyksellä: Katettu ala, jolle voidaan rakentaa lasitettuja parvekkeita.

Kaavakarttaan on myös lisätty tonttien yhteiskäyttöön liittyvä nuoli kellarikerroksessa sallittavasta ajosta tontin rajan yli ja ohjeellinen pelastustie.

Meluita-merkintä on poistettu Puistokadun puoleiselta tontilta, kun rakennusalojen väli on pienentynyt 10:stä metristä 8 metriin suojaten oleskelupihaa melulta.

AL- 1 –muihin määräyksiin on vielä lisätty lauseet ”Rakennusten ullakoille ei saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa piharakennuksia varasto-, jäte-, harrastus- ja oleskelutiloiksi enintään kuitenkin 100 k-m².”

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä lähellä ydinkeskustaa sijaitsevalla paikalla sekä pienentää alueen rakennusten välistä mittakaavaeroa.

Suunnittelussa on otettu huomioon liikenteen aiheuttamien haittojen (melu ja ilmansaasteet) minimoiminen.

Alue on esitetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, siten, ettei Linnankadun,

Koulukadun ja Puistokadun puoleisten rakennusten alimpaan maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa asuntoja.

Tontille 8 (Wikeström & Krogius) on osoitettu kokonaan 6-kerroksinen uudisrakennus eheyttään Linnankadun ja Koulukadun kulmaa, ja rajaamaan Koulukadun melua pois. Ko. tonttia vastapäätä on viisikerroksinen klassistinen kivirakennus (G. Wahlroos 1927-28) ja matala liikerakennus. Ristikkin Linnankadun toisella puolella on 5-6 -kerroksinen, klassistinen ns. Boren talo (Ark.tsto Jung & Jung).

Viereisen tontin olemassa olevan asuinrakennuksen arkadi-määräystä (uloke kadun päällä) on jatkettu myös tämän uudisrakennuksen kohdalla, kiertäen Koulukadulle (arkadi-määräyksenä tontilla).

Tontille 12 (Linnankadun ja Puistokadun kulmaan) on ehdotuksessa esitetty kuusikerroksinen uudisrakennus kaupunkikuvaa eheyttämään, ja rajaamaan vilkasliikenteisen Puistokadun melua pihalta pois. Rakennusoikeutta ja rakennusala on kasvatettu luonnoksen 2000 k-m²:stä 2200 k-m²:iin, pidentäen rakennusala suojaamaan pihaa melulta.

Tontille 6 on osoitettu kuusikerroksinen uudisrakennus purettavan piharakennuksen tilalle ja tontille 9 6-kerroksinen uudisrakennus nykyisten autokatosten tilalle tontin rajalle.

Mahdollistamalla maanalainen paikoitus saadaan viihtyisät melulta suojatut pihat. Vanhat tonttien rajoilla olevat puut ja suurin osa tontin 9 puista on merkitty säilytettäväksi.

Pelastusteiden riittävydestä ja toimivuudesta on kannettu huolta (aloituskokous ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos OAS-vaiheessa antamassaan mielipiteessä), joten uudisrakennukset on irrotettu joko kokonaan olemassa olevista rakennuksista (Puistokadulla) tai yhdistetty parvekkeella (II-VI kerrokset) Linnankadun suuntaiseen uudisrakennukseen (tontti 8, Linnankadun ja Koulukadun kulma). Näin saadaan vapaa Linnankadun suuntainen pelastustie.

Ehdotus 5.8.2005 mitoitus:

Tontti 12: sr2 (n. 3000 k-m²) + uudisrakennus (VI) 2200 k-m² = 5200 k-m², e = 2,9

Tontti 6: sr3 (n. 3500 k-m²) + uudisrakennus (VI) 2000 k-m² = n. 5500 k-m², e = 2,5

Tontti 9: n. 3850 k-m² + uudisrakennus (VI) 2000 k-m² = n. 5850 k-m², e = 2,3

Tontti 8: uudisrakennukset (VI) 3500 k-m², e = 2,7

Yht. n. 20 050 k-m²

AL-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Koulukadun, Puistokadun ja Linnankadun puoleisten rakennusten alimpaan maanpäälliseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Koulukadun,

Puistokadun ja Linnankadun puoleiset rakennukset on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleisiin rajoihin. Rakentamiseen on käytettävä vähintään 90 % rakennusalan kadunpuoleisesta pituudesta.

AL-1 – muut määräykset:

Korttelialueella saa määrättyllä alueella asemakaavassa määritellyn enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen pysäköintiä, huoltoliikennettä, yhdyskuntateknisen huollon johtotiloja yms. varastotiloja varten. Maanalaiset kellarikerrokset on rakennettava niin, ettei niistä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Kaikkien maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihakannen on kestettävä pelastusajoneuvon paino.

Maaperän mahdollinen likaantuneisuus on tutkittava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusten ullakoille ei saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeiden estämättä rakentaa piharakennuksia varasto-, jäte-, harrastus- ja oleskelutiloiksi enintään kuitenkin 100 k-m².

Autopaikkavaatimus: 1 ap / 100 k-m²

Leikki- ja oleskelutilat:

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontille on laadittava pihasuunnitelma. Leikki- ja oleskelualueet on ympäröitävä suojaistutuksin. Korttelialueella on sallittava pihatoimintojen yhteisjärjestelyt.

Uudisrakennukset yleistä:

Linnankadun, Koulukadun ja Puistokadun varren rakennusten asuinhuoneistojen on oltava läpitalon asuinhuoneistoja. Linnankadun, Puistokadun ja Koulukadun puoleisten rakennusten mahdolliset parvekkeet eivät saa ulottua kadunpuoleisen rakennusalan ulkopuolelle.

Julkisivumateriaali: kolmikerrosrappaus, vaalea.

5.2 Kaavan vaikutukset

Maankäytön tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista; rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin ja joukkoliikenteeseen eli on kaavataloudellisesti edullista.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Koulukatua ja Linnankatua pitkin kulkevien näkymä muuttuu, kun pitkään kaupunkikuvaa hallinnut Wikeström & Krogiuksen ”sininen talo” puretaan.

Nykyisten asukkaiden pihojen viihtyisyys kasvaa, kun suurin osa autopaikoista sijoitetaan maan alle. Piha-alueille on järjestetty melulta suojattuja, lämpimiin ilmansuuntiin avautuvia oleskelu- ja leikkialueita. Koulu- ja Puistokadun melu vaimenee kadunvarsirakennusten myötä.

Nykyisten kerrostalojen asunnoista avautuvat näkymät muuttuvat, myös ylempänä naapuritonteilla Eerikinkadun varren kerrostalojen asuntojen näkymät Aurajoelle tulevat muuttumaan.

Tulevien asukkaiden näkökulmasta alue on sijainniltaan erinomainen, lähellä Aurajokea, tukeutuen keskustan palveluihin. Täydennysrakentaminen auttaa keskustaa pysymään elinvoimaisena, vireänä ja turvallisena.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa on säilytetty osa olemassa olevista puista rajaamalla maanalaista rakentamista. Puistokadun puolelta tontin 12 pihan puut tullaan kaatamaan uudisrakennuksen ja maanalaisen rakentamisen takia, mutta kaavassa velvoitetaan rakentamisen myötä uuden pihasuunnitelman ja riittävien oleskelutilojen tekemiseen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Turussa 5. päivänä elokuuta 2005

Muutettu 8.11.2005 (lausunnot)

Muutettu 1.3.2006 (muistutus) *

* Asemakaavaehdotus on ollut virallisesti nähtävillä 9.1 - 7.2.2006, jona aikana siitä on jätetty neljä muistutusta. Asemakaavatoimiston kanta on, että muut muistutukset, paitsi As Oy Linnankatu 35:n muistutus eivät anna aiheutta ehdotuksen muuttamiseen. As Oy Linnankatu 35:n muistutuksen johdosta asemakaavamuutosehdotusta muutetaan siten, että tontin 8 Linnankadun yläpuolinen uloke poistetaan, arkadista luovutaan ja rakennusala siirretään saman verran tontin sisäpuolelle päin. Samalla Koulukadun puoleinen rakennusala hieman lyhenee (Katso tarkemmin vastinekirje

muistutuksiin).

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Päivi Siponen

LIITTEET

Tilastolomake 5.8.2005 (muutettu 8.11.2005 lausunnot, 1.3.2006 (muistutus)