

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä maaliskuuta 2008 päivättyä ja 23.5.2008 sekä 29.8.2008 muutettua asemakaavanmuutoskarttaa.

ASEMAKAAVANMUUTOS: "Tervahovinkatu" 4 (IV) kaupunginosan 6 korttelin tonteille 1003, 2003 ja 2004, os. Tervahovinkatu 6-8, Tapulikatu

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 28/2006

Diarionumero: 10027-2006

TURUN KAUPUNKI

Asemakaavanmuutos koskee:

| | | |
|---------------|--------------------|---------------------|
| Kaupunginosa: | 004 IV | IV |
| Kortteli: | 6 | 6 |
| Tontit: | 1003, 2003 ja 2004 | 1003, 2003 och 2004 |

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttija-ko/tonttijaonmuutos: 4 (IV)-6.-5

Asemakaavanmuutoksen valmistelu

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puhelin (02) 330 000.

Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

Vireilletulo: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.9.2006, on lähetetty osallisille naapureille 26.10.2006. Asemakaavanmuutos on julkaistu vuoden 2007 kaavoitusohjelmassa.

Hyväksymispäivämäärät:

Kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 25.9.2007 § 680.

Lausunnot:

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydetään lausunnot: ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Pelastuslaitokselta, Turku Energia Oy:ltä sekä Maakuntamuseolta.

Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla 9.4. - 6.5.2008.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustan eteläisellä ruutu-kaava-alueella.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on määrätä suojelluksi kulttuurihistoriallisesti merkittäviä tuotantorakennuksia, sallia käyttötarkoituksen muutos ja täydentää tontteja asuinrakentamisella.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.9.2006

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Luonnos perustui pitkälle vietyyn rakentamissuunnitteluun. Suunnittelun aikana naapurien kannanotot vaikuttivat suunnitelman sisältöön. Luonnos hyväksyttiin yksimielisesti. Luonnoksen hyväksymisen jälkeen korttelin 4. tontin 2 omistava yhtiö on tehnyt aloitteen, että sen omistama tontti otetaan mukaan kaavanmuutokseen ja sille osoitetaan täydennysrakentamista.

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutoksella määritellään kaksi tuotantorakennusta suojelluiksi ja osoitetaan kummallekin tontille rakennusala ja rakennusoikeutta uutta asuntorakentamista varten. Uudisrakentamisen kokonaiskerrosala on 4225 k-m², säilyvät rakennukset yhteen laskien alueelle tulee 9600 k-m². Naapuritonttia ei tässä vaiheessa voida ottaa mukaan ehdotukseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontit ovat hakijan omistuksessa ja kaavan toteuttamiseen tähtäävä rakennussuunnittelu on edennyt pitkälle. Alueella olevien rakennusten korjaaminen ja käyttötarkoituksen muutos voi alkaa jo ennen kuin asemakaavanmuutos on saanut lain voiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista



Viistokuva kohti korttelia

Väestö

Alueella on huomattavan vaihteleva asuntokanta ja väestön painopiste vaihtelee sen mukaan. Ympäristössä ei ole vanhusväestön yliedustusta, vaan esim. pääasiassa 1950-luvulla rakennetuissa taloissa väestöstä 75 % on 20-54 -vuotiaita. 1990-luvulla rakennetun uusimman korttelin väestön jakautuma on kaikkein monipuolisin ja 20-54 -vuotiaitten suhteellinen osuus on alueen pienin, n. 50 %. Lapsia alueella on vähän, joissakin kortteleissa ei lainkaan. Uusimmassa korttelissa alle 19-vuotiaitten osuus on korkea, lähes 9 %.

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö koostuu edellä mainitulla tavalla hyvin monipuolisista kokonaisuuksista ja yksittäisistä kohteista. Martinkirkon ympäristö kärsi suuria menetyksiä talvi- ja jatkosodan pommituksissa. Tämän seurauksena alueelle antaa leimansa 1950-luvun jälleenrakennuskauden asuinkerrostalot, jotka on toteutettu suurehkona kokonaisuutena. Taloissa on roiskerapatut seinät ja punaisella kattotiellä verhotut satulakatot, avoin rakentamistapa, etupihat ja puutarhaistutukset. 40-luvun kaksikerroksiset pienkerrostalot ja 1930-luvun rivitalot muodostavat ympäristön kortteleissa yhtenäisiä kokonaisuuksia. Aurajoen varrella on historian kuluessa ollut teollisuutta ja muuta tuotantotoimintaa. Ns. Sokerinrantana mainittu kulmakunta koostuu pääasiassa 1960-luvulla rakennetuista avoimeen rakennustapaan toteutetuista asuinkerrostaloista. Kortteli suunnittelualueen ja Itäisen Rantakadun välillä rakennettiin 1990-luvulla yhtenäisen suunnitelman mukaan umpikorttelina.

Suunnittelualueen kortteli ja sitä lähinnä kaakkoon sijaitseva kortteli 12 koostuvat ympäristöstä poiketen enemmässä määrin yksittäisistä, toisistaan poikkeavista rakennuksista tai pihapiireistä.

Kaupunkikuvaa leimaa avoin, kuitenkin urbaani ja parhaimmillaan huolellisesti toteutettu rakentamistapa. Katujen reunakivilinja on suora ja ryhdikäs. Tällä alueella ei näy 1960-luvulla toteutettua katujen levittämishojelman mukaisia pysäköintilevennyksiä tai kaistajärjestelyjä.

Suunnittelualueen rakennukset, historia ja erityisarvot (TMM, Kaarin Kurri)

Tontti 4 b (2004), Tervahovinkatu 6

Vuonna 1928 tontti 4 jaettiin kahtia. Tontille 4 a (1004) rakennettiin asunto-osakeyhtiömuotoinen kolmikerroksinen asuinvuokratalo. Vilhonkadun ja Tervahovinkadun kulmatontin 4 b (2004) vanhat asuinrakennukset väistyivät vuonna 1940 uudisrakennuksen tieltä. Paraisten Villakutomolle (vuodesta 1944 Oy Parvilla Ab) vuonna 1940 suunnitellun, alkujaan kolmikerroksisen tehdasrakennuksen piirustuksissa on konstruktioit suunnitelleen insinööri Axel D. Fritzenin leima. Vastavalmistunut rakennus vaurioitui pommituksessa kesäkuussa 1941. Vuosina 1942-43 P.C. Rettig c:o A.B:lle tehdyn korjauksen yhteydessä se korotettiin nelikerroksiseksi, ja sen pihasivulle rakennettiin matala siipiosa, johon sijoitettiin pannuhuone ja autotalli. Pihamaan sisäkulmaukseen rakennettiin pieni asuin- ja varastorakennus niin ikään Axel D. Fritzenin leimaamien piirustusten mukaan. Kiinteistössä toimi Turun Chromopaperitehdas Oy, joka valmisti mm. Rettigin Klubi 7 "pillitupakan" pillejä.

Kromopaperitehtaan pannuhuonesiipeä korotettiin vuonna 1954 ja siihen sijoitettiin sosiaali- ja pukuhuoneet miehille ja naisille. Muutospirustukset teki arkkitehti Anna-Lisa Stigell, joka seuraavana vuonna suunnitteli tontin katusivulle uuden puurakenteisen makasiinirakennuksen. 1960-luvun vaihteessa Rettigin Tervahovinkatu 6:n yksiköstä tuli Turun Rasiatehdas Oy. Pihan pannuhuonesiipeä ja asuintaloo laajennettiin ja viimeksi mainittu muutettiin ruokalaksi (Arkkitehtitoimisto Eeva-Kaarina ja Sigvard Eklund 1963). Rasiatehdas lopetti 1970-luvun vaihteessa toimintansa Tervahovinkadulla. Tehtaan kaksi ylintä kerrosta, joista 4. oli aiemmin silkkipainon käytössä, saneerattiin vuosina 1972-73 insinööri Pentti Larkelan laatimien suunnitelmien mukaan Turun kotiteollisuusopettajaopiston toimitiloiksi. Suuret tehdassalit jaettiin pienempiin osiin ja pihasivulle lisättiin teräsrakenteinen hätäpoistumisportaitikko. Alakerrokset korjattiin vastavasti Turun piirustuskoululle. Muutokset piirustuskoululle toteutettiin vuosina 1973-74 Turun kaupungin talorakennusosastolla (Leena Juvosen) laadittujen suunnitelmien mukaan.

Tontti 3, Tervahovinkatu 8

As. Oy. Mäen asuinrakennukset tuhoutuivat pommituksessa kesäkuussa 1941. Vuonna 1945 arkkitehti Aarne Eklund laati asunto-osakeyhtiölle piirustukset nelikerroksista asuintaloo varten. Talon toteuttaminen alkoi vuonna 1948, mutta sitten suunnitelmat muuttuivat ja tontille ryhdyttiin suunnittelemaan tehdasrakennusta. Oy Neulomo Ab:n nelikerroksisen tehdasrakennuksen ensimmäiset piirustukset laativat vuonna 1950 arkkitehdit Totti Sora ja D. Panzopoulos. Tehtaasta toteutettiin ensimmäisessä rakennusvaiheessa vuosina 1952-53 kaksi alinta kerrosta ja täyden korkeutensa se sai vuonna 1960 valmistuneen laajennuksen myötä. Lopullinen toteutus, jonka piirustukset D. Panzopoulos signeerasi vuosina 1952 ja 1960 yksinään, poikkeaa eräiltä osin alkuperäisestä suunnitelmasta; mm. neljännen kerroksen sisäänvedetty parveke kuului vuoden

1950 piirustuksissa talon toiseen päähän suunniteltuun ruokasaliin, mutta vaihtui vuoden 1960 toteutuksessa johtajan asuntoon kuuluvaksi.

Vuonna 1924 perustettu korsetti- ja paitatehdas Oy Neulomo Ab yhdistettiin vuonna 1968 kansainväliseen Triumph International yhtymään, jonka liivejä siellä oli valmistettu jo aiemmin lisenssillä. Sveitsiläinen Triumph Univers Ag lopetti liivituotannon Turun tehtaalla vuonna 1973, minkä jälkeen se on palvellut toimisto-, varasto-, markkinointi- ym. käytössä. Triumph-yhtymän Suomen pääkonttori toimii edelleen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.

Nk. Triumphin tehdasrakennuksen sisätiloja on muutettu useaan otteeseen. Ne saneerattiin mm. vuosina 1970-71 Jarkko Kosken laatimien piirustusten mukaan. Vuosina 1982-84 muutettiin IV kerroksen asunto toimistotiloiksi ja pihan puolelle lisättiin hissitorni. Pihasisivun laajennusosa on vuodelta 1988. Em. muutokset suunnitteli Insinööritoimisto Karma. Katujulkisivut ovat pysyneet katon yllä kohoavia konehuoneita lukuun ottamatta alkuperäisinä.

Kulttuurihistoriallinen arvo ja suojelutavoitteet

Tervahovinkatu 6 - 8:n rakennukset edustavat viimeisiä Turun ruutukaava-alueelle pystytettyjä tuotantolaitoksia. Ne sopeutuvat julkisivukäsittelyltään sodan aikana tuhoutuneen alueen jälleenrakennuskaudella syntyneisiin asuin ympäristöihin. Turun maakuntamuseon vuonna 2002 laatimassa suojelutavoitelistauksessa ne on arvotettu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi (SR 3). Tavoitteena on rakennusten julkisivujen arvon ja teollisesta toiminnasta viestivän tyylin säilyttäminen.

Tervahovinkatu 6:n tontti muodostaa kaikkine rakennuksineen mielenkiintoisen ja monikerroksisen kokonaisuuden, joka viestii niin alkuperäisestä teollisuuskäytöstä kuin myöhemmästä opetustoimesta. Vuonna 1943 Rettigille valmistunut tehdas edustaa 1800-luvulta periytyvää teollisuusrakennusten perustyyppiä, jolle on ominaista symmetria ja suuret, monijakoiset, yhtenäisiä tehdassaleja valaisevat ikkunat. Rasiatehtaan kanssa saman ikäisiä ja luonteisia ovat mm. arkkitehti Albert Richardtsonin suunnittelemat Åströmin harjatehdas (1939, Kalastajankatu 4) ja Turun Saippuan tehdas (1940, Ruissalontie 12), arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelema Vilenin tehtaat (1936 ja 1944, Hämeenkatu 10) ja arkkitehti Thor Lagerrosin suunnittelema Asa-radion tehdas (1939, Vänrikinkatu 3). "Askikulmaa" on pidetty insinööri Fritzénin suunnittelemana, mutta siitä ei ole varmuutta. Rakennuslupapiirustuksissa olevaan leimaan hän on merkinnyt nimikirjaimensa vain konstruktiokohtaan, mikä olikin hänen ominta alaansa. Toiminimellä Rakennuskonstruktio toimisto Axel D. Fritzén hän teki rakennesuunnittelua mm. Erik Bryggmanille. Albert Richardtson taas oli niin Rettigin kuin Partekin luottosuunnittelija ja voi hyvin olla, että ko. rakennus onkin todellisuudessa Richardtsonin hahmottelema ja Fritzénin toteuttama. "Askikulman" julkisivut ovat säilyneet hätäpoistumistietä lukuun ottamatta alkuperäisessä asussaan.

Totti Soran ja Dimitri Panzopouloksen vuosina 1950, 1952 ja 1960 suunnittelema Oy Neulomo Ab:n eli Triumphin rakennus liittyy funktionalististen tehdasrakennusten perinteeseen. Lähin vertailukohde sille Turussa on Makeistehdas Seres (1937 Eero Urpola, Rauhankatu 12 b), joka 1970-luvulla saneerattiin Maakuntaliiton ja Seutukaavaliiton (Varsinais-Suomen liiton) toimistoksi.

Rettigin ja Oy Neulomo Ab:n/Triumphin teollisuusrakennukset viestivät Turun kehitykselle merkittävistä teollisuudenaloista. Ne ovat myös kiinnostavia esimerkkejä sodan ja jälleenrakennuskauden aikaisista teollisuusrakennuksista, jotka on rakennettu huolitelluksi osaksi ympäröivää kaupunkimiljöötä (Turun maakuntamuseo 20.6.2007).

Palvelut

Itäisen Rantakadun varrella on keskustan asuntovaltaiselle alueelle poikkeuksellisen monipuolinen palvelutarjonta, päivittäistavarakauppa, ravintoloita, kuntokeskus. Kaupungin liikekeskustan palvelut ovat 1,5 km:n etäisyydellä. Suunnittelualue kuuluu Vähä-Heikkilän koulupiiriin.

Virkistys

Itäinen Rantakatu on kevyen liikenteen ja myös virkistäytymisen väylä palveluineen ja tapahtumineen. Viikkilänmäki on korttelin päässä ja Fleminginpuisto 300 m:n päässä käytettävissä vapaaseen liikkumiseen "luonnossa". Turun Urheilupuisto on kävelyetäisyydellä.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu keskelle asuntovaltaista aluetta, jossa kadut on rakennettu valmiiksi. Jalkakäytävät ovat 3 m leveät ja ajorata n. 11 m. Ajoradan leveys sallii suuntaispysäköinnin kadunvarsilla. Tervahovinkadun kohdalla on föri, jolla yhteys Läntiselle Rantakadulle. Tervahovinkadun ja Stålarmin kadun risteyksessä on valo-ohjaus, mikä turvaa lasten kulkua Vähä-Heikkilän kouluun, mutta myös ajoneuvoliikenteen liittymistä Stålarmin kadun liikennevirtaan. Paikallisliikenteen bussilinjat kulkevat Stålarmin kadulla ja Itäisellä Rantakadulla. Pysäkeille on matkaa n. 300 m.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei liene asumisen kannalta erityisiä ympäristöhäiriöitä.

3.1.4 Maanomistus

Koko suunnittelualueen, tontit IV-6.-2004 ja 3 omistaa kaavamuutoksen hakija, Palmberg TKU Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002 ja se on valtioneuvoston vahvistettavana.

Yleiskaava



Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta, pääkatuyhteys osoitetaan Stålarminkadulle ja Aurajoen rannalla on seudullisesti merkittävä virkistys- ja kevytliikenneyhteys.

Asemakaava ja tonttijako

Voimassa oleva asemakaava, myös suunnittelualueen ympäristössä, on kuvattuna kaavakartalla. Suunnittelualueen korttelissa asemakaavaa ei ole uusittu, vaan sillä on voimassa 3.7.1897 ja 25.6.1928 vahvistuneet asemakaavat. Asemakaava osoittaa vain kiinteistön rajat ja paloturvallisuuden kannalta rakentamattomaksi jätettävän alueen. Tontilla 3 on voimassa tonttijako vuodelta 1890 ja vuoden 1897 asemakaavassa kyseinen tontti on jaettu kahdeksi. Tonttijako ei näin ollen ole asemakaavassa vahvistuneen tonttijakon mukainen ja alue on tällä perusteella rakennuskiellossa.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007. Siirtymäsäädöksen perusteella suunnittelualueen tonteilla noudatetaan RJ 1964 § 52 säädöksiä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu 18.3.2008.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavanmuutoksen tarve

Alueen omistaja, Palmberg TKU Oy (As Oy Turun Vilhelmi, Turun Tervahovi, Turun Tapulinkatu 7 ja Kiint. Oy Tervahovinkatu 8) tekivät 31.7.2006 kirjattulla anomuksella aloitteen tonttien 2004 ja 3 asemakaavan muuttamisesta. Aloitteeseen liittyi viitesuunnitelma kahden asuinkerrostalon rakentamisesta Tervahovinkadun ja Tapulikadun suuntaisesti sekä suunnitelma molempien tuotantorakennusten muuttamisesta mahdollisesti asutokäyttöön. Keskustan asukasluvun kasvattaminen, tai ainakin ylläpitäminen, monipuolisen asuntovaihtoehtojen turvaamisella on täydennyskaavoituksen strateginen peruste. Ympäristö on asumisviihtyisyyden kannalta sijaintina houkutteleva. Vanhojen tehdasrakennusten käyttö asumiseen on asuntotarjonnan kannalta erityisen kiinnostavaa. Kaavaprosessissa arvioidaan suojelun laajuus ja uuden käytön sovittaminen suojelutavoitteisiin. Toimitilojen säilyminen osana asuntoaluetta on myös tavoiteltavaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavanmuutos otettiin vuonna 2007 kaavoitusohjelmaan, vireilletulosta ilmoitettiin 31.10.2006 päivätyllä kirjeellä.

Kaavanmuutoshankkeen aloituskokous viranomaisille pidettiin 18.10.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattu hakijan tavoite oli alueen käyttö ja täydennysrakentaminen asunnoiksi. OAS menee ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle tiedoksi, jolloin lautakunta voi lähtökohtaisesti ottaa kantaa asemakaavan tavoitteisiin ja suunnittelun käynnistämiseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

As. Oy Tapulinkatu 8, 13.1.2007, As. Oy Vilkkilä Bost Ab. (Tervahovinkatu 5) 22.11.2006, Raija Hautaviita-von Weymarn 29.1.2007, Salme Vänttinen, Tervahovinkatu 5, 23.11.2006 ja Martinrantaseura 24.11.2006, ovat ottaneen vireilletuloilmoituksen ja alustavien suunnitelmien perusteella kantaa hankkeeseen siten, kuin muutosluonnoksen lähetekirjeessä tarkemmin esiteltiin.

Martinrantaseuran kannanotto kuvaa näkökulmia, joita tuli esille vuorovaikutuksessa naapuruston asukkaidenkin kanssa:

”Täydennysrakentamisessa pitää välttää liian raskasta rakentamista, jotta tulee huomioiduksi ympäristön viihtyisyys, ominaispiirteet ja kaupunkikuva.

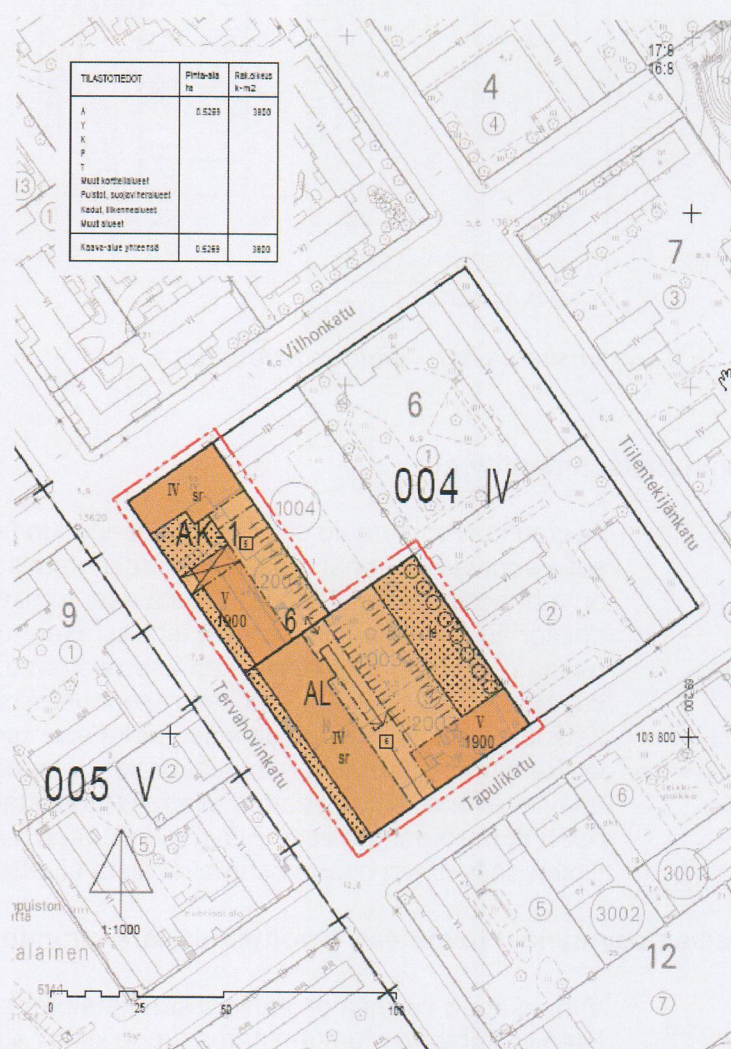
Rakennusoikeus ei saisi kohtuuttomasti ylittää alueen muiden tonttien rakennusoikeutta. Rakentamisen tulee sopeutua ympäristöön.

Vilhonkadun Cromo-paperitehtaan (Rettig) ja Triumph-tehtaan katu- ja pihajulkisivut pitäisi säilyttää nykyisellään yksityiskohtineen.

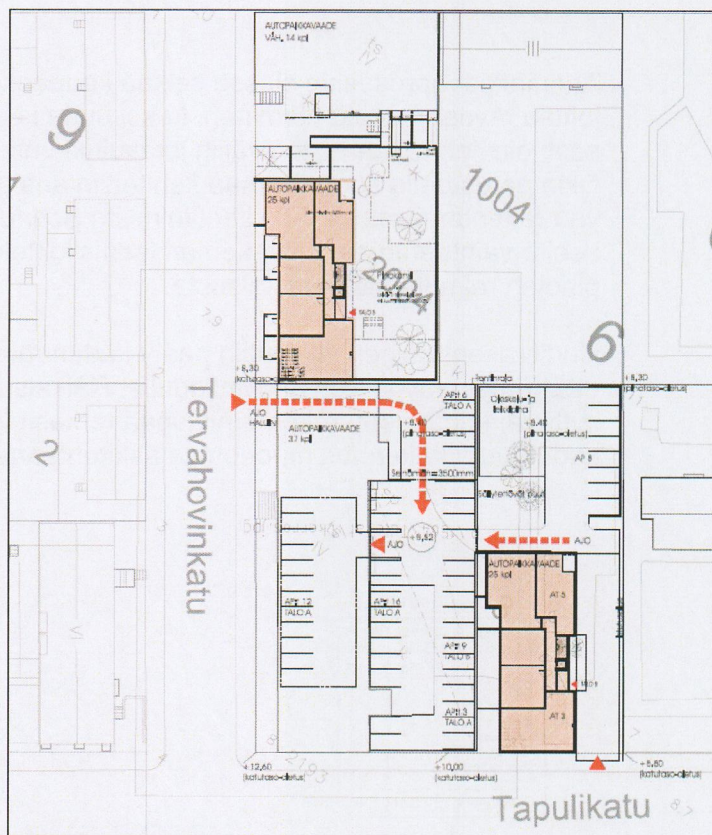
Tontin 3 pihalla kasvaa kauniita, isokokoisia kuusia (3 Kalliovuorten okakuusta ja 3 harmaapihtaa). Kaksi kuusta kummassakin ryhmässä hyväkuntoisia ja epätavallisen suuria. Kuuset ja niiden kasvuolosuhteet tulisi säilyttää.”

Asemakaavaprosessin alussa selkeä kaupunkikuvallinen ratkaisu oli sijoittaa täydennysrakentaminen, kaksi uutta kerrostaloa, kadun suuntaisesti olevien rakennusten väliin jotakuinkin niiden korkuisina. Naapurikriittikin perusteella suunnitelmaa kehitettiin analysoimalla alueella vallitsevaa rakentamistapaa. Arkkitehtitoimisto Schauman Arkkitehdit Oy teki useita vaihtoehtoja uudisrakentamisen sijoittelusta ja autopaikkojen sekä pihojen rakentamisen ratkaisusta.

Uudisrakentaminen sijoitettiin pääty kadun rajaan kiinni sekä Tapulikadulla että viimein myös Tervahovinkadulle. Ratkaisu oli arkkitehtonisesti hyväksyttävä, kun alueen rakentamistapaa tarkastellaan laajemmin. Tervahovinkadun uudisrakennus muodostaa askitehtaana päädyn kanssa parin.



Alustava luonnos



TURKU-004-6-2004/3

Ensimmäinen vaihtoehtoluonnos

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella on tavoitteena luoda keskustassa hyvin asumiselle sopivassa ympäristössä uudisrakentamiselle sellaisia paikkoja, joilla on mahdollista toteuttaa laadukasta asuntorakentamista. Kaupungin kulttuurihistorian kannalta kiinnostavat tehdasrakennukset säilyvät suojeltuina osana monimuotoista keskustan asuntoaluetta. Suojeltavien rakennusten käyttötarkoitus määräytyy niiden rakennusteknisten ja arkkitehtonisten ominaisuuksien ja suojelutavoitteiden sekä asuntoalueen rajoitteiden perusteella. Rakennusten muuttaminen asunnoiksi on nähty kiinteistötaloudellisesti tavoiteltavana, mutta saattaa olla rakentamistaloudellisesti ja toiminnallisesti epätarkoituksenmukaista. Elävän keskustan kannalta tavoiteltavaa on toimiltilojen säilyminen osana asuntovaltaista aluetta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Vilhonkadun varrella olevan entisen kotelotehtaan ja mahdollisesti myös entisen liivitehtaan muuttaminen asunnoiksi oli alun perin tavoitteena. Turun maakuntamuseo otti kantaa rakennuksen suojelun laajuuteen ja julkisivujen alkuperäisen ilmeen säilyttämiseen.

Turun maakuntamuseo, Kaarin Kurri, 20.6.2007:

”Tehdasrakennus Vilhonkadulla on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön. Pihapiirin useassa vaiheessa toteutettujen talousrakennusten on kaavailtu väistyvän uuden asuinkerrostalon tieltä. Ensimmäisessä vaiheessa uusi omistaja, Palmberg TKU Oy, on toteuttamassa vanhan tehdasrakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Schauman Arkkitehdit Oy:n/Janne Helinin laatiman

alustavan luonnoksen (23.5.2007) mukaan rakennuksen pääosan pihajulkisivut ja Tervahovinkadun puoleinen pääty säilyvät miltei nykyisellään, mutta Vilhonkadun puoleisen sivun ikkunoista osa laajennettaisiin alaspäin ranskalaisille parvekkeille avautuviksi oviksi. Pihasivulle 1970-luvun alussa lisätyn teräsrakenteisen portaikon lepotasanteiden vaakapinnaiset kaiteet korvattaisiin pystypinnaisilla kaiteilla.

Myös "Triumphin" käyttötarkoitukseksi kaavaillaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä asumista ja pihalle vastaavaa lisärakennusoikeutta asuinkerrostaloa varten. Autopaikoitustilat on tarkoitus sijoittaa pihakanen alle ja sisäänajo mahdollistaa Tervahovinkadun puolelta, vanhan tehdasrakennuksen kellarikerrokseen avattavan porttikongin kautta.

Turun maakuntamuseo ei näe estettä niiden muuttamiselle asuinkäyttöön, kunhan toteutus tapahtuu säilyttäen niiden alkuperäinen ominaisuusluonne. Suojelutavoitteet on vanhojen teollisuusrakennusten käyttötarkoituksen muuttuessa yleensä rajattu koskemaan kadunpuoleisia julkisivuja ja katon perusmuotoa, jotka tulee säilyttää ennallaan. Pihasivuja sen sijaan on voinut käsitellä vapaammin esim. uusien asuntojen parveke- ym. muutosten osalta. Alkujaan yhtenäiset tehdassalit eivät rajoita sisätilojen muunneltavuutta asuinhuoneistoiksi.

Rettigin rasiatehtaan eli As Oy Askikulman Vilhonkadun puoleinen julkisivu ja Tervahovinkadun pääty muodostavat yhdessä kortteleiden 6 ja 7 jälleenrakennuskauden asuinkerrostalojen kanssa rauhallisen kokonaisuuden, joka johdattelee katseet kadun päätteensä kohoavaan Martinkirkkoon. Maakuntamuseo katsoo, että As Oy Askikulman alustavassa luonnoksessa (23.5.2007 Schauman Arkkitehdit Oy:n/Janne Helin) esitetty julkisivuaukotusten muutos on ristiriidassa em. teollisuusrakennusten suojeluperiaatteen kanssa ja heikentää katunäkymän kaupunkikuvallista arvoa.

Turun maakuntamuseo esittää, että Rettigin rasiatehtaan (tuleva As Oy Askikulma) ja nk. Triumphin tehdasrakennukset suojellaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina tekeillä olevan asemakaavanmuutoksen "Tervahovinkatu" yhteydessä."

Hyväksytyssä luonnoksessa tontti 2004 määriteltiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla saa olla vähäisessä määrin liike- ja työtiloja. Tontti 3 ("Triumph") oli luonnoksessa käyttötarkoitukseltaan AL, asuin- ja liikerakennusten korttelialue. Triumphin entisessä tehtaassa on käytössä toimitalaa eikä sen muuttaminen asunnoiksi ole alun perin ollut niin selkeästi ainoa vaihtoehto. Luonnoksen hyväksymisen jälkeen, rakennussuunnittelun edetessä on käynyt ilmi, että rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön tuottaa erityisiä vaikeuksia teknisesti ja taloudellisesti myös toisessa, askitehtaan rakennuksessa. Asuntosuunnittelulle asettaa rajoituksia myös julkisivujen suojelutavoite. Maakuntamuseo ei puolla tehdasjulkisivujen muutoksia. Asemakaavaehdotukseen molempien tonttien käyttötarkoitus määriteltiin AL, asuin- ja liikerakennusten korttelialue.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Edellä kuvatulla tavalla valittu asemakaavaratkaisu pyrkii ottamaan huomioon naapuruston näkymät ja alueella vallitsevan kaupunkirakenteen. Asuntotarjonnan monipuolistuminen on omiaan pitämään yllä monipuolista

väestörakennetta. Entisten tehdastilojen käyttäminen toimitiloina tuo asuinvaltaiseen ympäristöön kuitenkin maankäytön moninaisuutta.

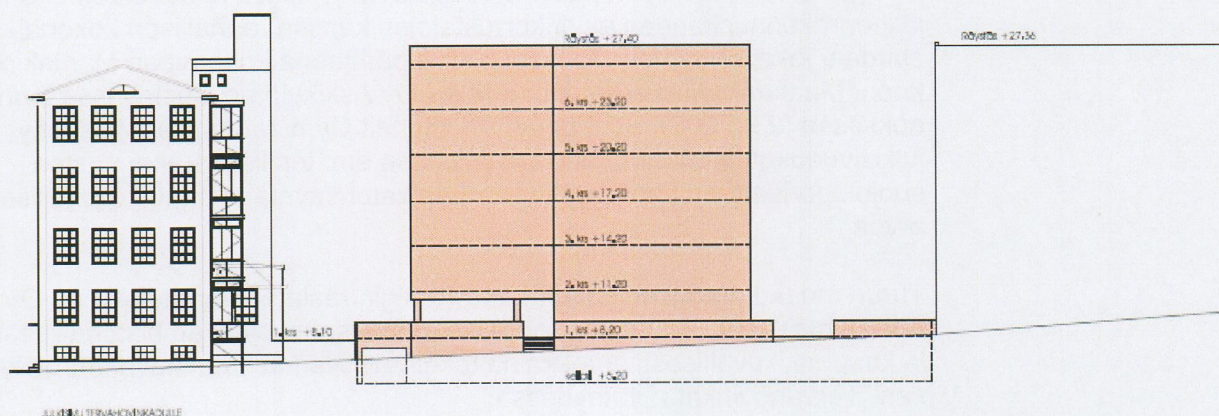
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu tonteista 2004 (entinen tontti 4 b) sekä tonttijaon mukaisista tonteista 1003 ja 2003, joka on rekisteritontti 3. Tonteilla olevat entiset tehdasrakennukset määritellään suojelukohteiksi ja molemmille tonteille osoitetaan rakennusala ja oikeutta uuden asuin kerrostalon rakentamiseksi.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään uusi, nykyisen rekisteritontin mukainen tonttijako IV (4) -6.- 5.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen



AS OY "KAKSIKULMA" -KAAVAMUUTOS

JULKISEN KAAVAN Tervahovinkadulle
1:2000
10.09.2007

schuman
ARHITEHTIT OY

Tervahovinkadun suuntainen leikkauskuva osoittaa rakennusmassojen ja pihakannen korkeussuhteet sekä uudisrakennuksen pihasiiven alle jäävän aukon vaikutuksen pihatilassa.

Täydennysrakentamisen korkeus ja sijainti on pyritty määrittelemään niin, että muodostuu olevan kaupunkirakenteen luonteva täydennys. Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuina. Sokkelit ja tukimuurit tulee kadulle päin verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla.

Kaavamääräyksellä sallitaan rakentaa rakennusoikeutta ylittäen yhteiskäyttö- tai aputiloja sillä tarkoituksella, ettei niiden lukeminen rakennusoikeuteen ole esteenä niiden toteuttamiseen mahdollisimman laadukkaasti.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueen käyttötarkoitus on AL-1, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutoksella lisätään keskusta-asuntorakentamismahdollisuuksia.

Rakennusoikeus lisääntyy seuraavasti:

Tontilla 2004 on asemakaavan (RJ 1964 § 52) mukainen rakennusoikeus 1234 k-m². Suojellun rakennusosan kerrosala on noin 1700 k-m². Uudisrakennusoikeutta on merkitty 2250 k-m². Sen lisäksi saadaan tontilla toteuttaa autopaikat, asuntojen yhteiskäyttöön tulevat varasto- ja palvelutilat, ilmanvaihtokonehuoneet ja porrashuoneet yli 15 m² ylittävältä osalta. Tontin rakennusoikeuden lisäys on näin ollen vähintään 2700 k-m². Tontilta puretaan noin 1000 m²:n verran varastoja ja aputiloja.

Tontilla 1003 ja 2003 (3) lasketaan rakennusoikeus voimassa olevan tonttijaon mukaan alle kahtena eri tonttina, jolloin RJ 1964 § 52 mukainen rakennusoikeus on 2454 k-m². Suojellun rakennusosan kerrosala on noin 3650 k-m². Uudisrakennusoikeutta on merkitty 2000 k-m², jonka lisäksi tontilla saadaan toteuttaa autopaikkoja ja muita yhteiskäyttöön tulevia tiloja rakennusoikeutta ylittäen. Tontin rakennusoikeuden lisäys on vähintään 3196 k-m².

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialuemerkinnot on AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/80 asuin-km² ja 1 ap/ liike- ja toimisto 120 k-m² kohti.

Korttelialueella saa merkittyä uudisrakennusoikeutta ylittäen rakentaa:

- porrashuoneet yli 15 m² ylittävältä osalta,
- auton säilytystilat,
- asuntojen yhteiskäyttöön tulevat varasto- ja palvelutilat kerroksissa,
- ilmanvaihtohuoneet kerroksissa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja. Sokkelit ja tukimuurit tulee kadulle päin verhoilla luonnonkivellä tai hiotulla betonilla. Korttelialueella on varattava lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä piha-aluetta.

Piha-alueen määräys:

Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että:

- autopaikkoja sijoitetaan kannen alle,
- kannen päällä olevat alueet istutetaan sopivin osin ja niiltä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat alueet,
- pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon liikennöinti.

Lisäksi istutettavan alueen osan määräyksessä todetaan:

Milloin istutettavalla alueella on lisäksi merkintä le- leikkipaikka, tulee leikkipaikka rakentaa rakentamismääräysten mukaisesti ja muu osa istuttaa tehokkaasti niin, että kasvillisuudella on hyvät kasvuedellytykset. Leikkipaikaksi saadaan laskea myös istutettavan alueen osa soveltuvin osin.

Muistutuksen perusteella Tapulikadun varrella olevan piha-alueen autokannelle on annettu ylin likimääräinen korkeusasema, +11,50 (lisäys 29.8.2008).

Suojelumerkinnät

Ns. askitehtaan suojelumääräys on seuraava:

sr-1. Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadun puolen julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Rakennuksen pihajulkisivulle saa rakentaa kuisteja, portaita ja parvekkeita, joiden yhteinen leveys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 2/5 julkisivun pituudesta.

Rakennuslupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

Triumphin tehtaan suojelumääräys on seuraava:

sr-2 Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadun puolen julkisivujen tyyliä tai vesikaton tyyliä.

Rakennuksen kellarikerrokseen saadaan tehdä asemakaavassa osoitetulle kohdalle ajokelpoinen kulkuaukko.

Rakennuksen pihasivulle saa rakentaa parvekkeita porrastornien väliselle osalle.

Rakennuslupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä korjauksella jo ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymistä.

Turussa 20. päivänä maaliskuuta 2008

Muutettu 23.5.2008 (lausunnot)

Muutettu 29.8.2008 (muistutus)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 25.9.2006

Kaava / päiväys "Tervahovinkatu" (28/2006)

IV-6.-1003, 2003 ja 2004, pvm. 20.3.2008, muutettu 23.5.2008 ja 29.8.2008

| TILASTOLOMAKE | Pinta- ala ha | Pinta- ala % | Krs- ala k-m2 | Teholuku e | Pinta- alan muutos ha +/- | Krs- alan muutos k-m2+/- |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| OSA 1 | | | | | | |
| AL -1 | 0.5242 | 100.00 | 9600 | 1.83 | 0 | 5896 |
| A YHTEENSÄ | 0.5242 | 100.00 | 9600 | 1.83 | 0.0000 | 5896 |
| KORTTELIT YHT | 0.5242 | 100.00 | 9600 | 1.83 | 0.0000 | 5896 |
| KOKO KAAVA- ALUE YHTEENSÄ | 0.5242 | 100.00 | 9600 | 1.83 | 0.0000 | 5896 |
| SUOJELLUT RA- KENNUKSET (ASEMAKAAVA) | | | | | | |
| | Lkm | Krs- ala | Lkm muutos | Krs- alan muutos | | |
| | 2 | 5350 | 2 | 5350 | | |