

LINNANKATU 45
Selostus

Diaarinumero: 11177-2018
Asemakaavatunnus: 14/2020

Asemakaavanmuutos

23.11.2021

Muutettu 3.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: 008 XII

Osoite: Linnankatu 45



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvas	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne	7
3.1.7 Tekninen huolto	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Maakuntakaava	8
3.2.3 Yleiskaava	9
3.2.4 Asemakaava	10
3.2.5 Rakennusjärjestys	10
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	11
3.2.7 Pohjakartta	11
3.2.8 Selvitykset	11
3.3 Maankäyttö Sopimus	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Osalliset	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	12
4.3.1 Tavoitteet prosessin alussa	12
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	12
4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	12
4.4.1 Käynnistäminen	12
4.4.2 Vireille tulo	12
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	12
4.4.4 Perusratkaisu ja vaihtoehdot	12
4.4.5 Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu	14
4.4.6 Lausunnot	14
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	14
4.4.8 Muutokset nähtävillä olon jälkeen	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	15
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	15
5.4 Kaavan vaikutukset	16
5.4.1 Vaikutukset, mikäli kaavaa ei muutettaisi	16
5.4.2 Luonnonympäristö	16
5.4.3 Rakennettu ympäristö	17
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	18
5.4.5 Liikenne	18
5.4.6 Tekninen huolto	18
5.4.7 Ympäristön häiriötekijät	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	19

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 23. päivänä marraskuuta 2021 päivättyä ja 3.2.2022 lausuntojen ja muistutusten johdosta muutettua asemakaavanmuutostarttaa **Linnankatu 45 (14/2020)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Kortteli:	8 (osa)	8 (del)
Tontti:	10	10

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Kortteli:	8 (osa)	8 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
VIII-8.-15-16

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun keskustan VIII-kaupunginosan korttelin 8 tontille 10, joka sijaitsee lähellä Aurajokirantaa Turun oikeustalon naapurissa. Laajuudeltaan noin 0,4 hehtaarin kokoisen alueen rajausta on esitetty alla olevassa karttaotteesta. Suunnittelualueita rajaavat koillisessa Turun oikeustalo, kaakossa Linnankatu ja muissa ilmansuunnissa Eerikinrinne-puistoalue.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.3.2021
2. Asemakaavakartta 23.11.2021, muutettu 3.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)
3. Tilastolomake 23.11.2021, muutettu 3.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)
4. Vuorovaikutusraportti 23.11.2021, muutettu 3.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)
5. Varjostustutkielma, LEMMETTI Arkkitehdit Oy, 6.1.2021

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Pohjatutkimus, SM Maanpää Oy 26.11.2010
2. Museopalveluiden ennakkolausunto Asunto Oy Linnankatu 45:n kulttuurihistoriallisesta arvosta ja arkeologisesta tutkimustarpeesta liittyen vireillä olevaan asemakaavanmuutokseen 14/2020 (8-8-10, Linnankatu 45)
3. Arkeologinen koetutkimus 30.11.-9.12.2020, Muuritutkimus Oy, 18.12.2020
4. Pohjatutkimus, SM Maanpää Oy, 24.2.2021
5. Linnankatu 45, Turku, asemakaavatunnus 14/2020, MML:n 13 §:n mukainen neuvottelu -muistio 21.4.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	6.10.2020 § 344
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	6.10.2020
Ilmoitus vireille tulosta kuulutuksella	17.10.2020
Kaavaehdotus lausunnoilla	29.11.-28.12.2021
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	29.11.-28.12.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on ollut tutkia täydennysrakentamista taloyhtiön aloitteesta. Tontilla nykyisin oleva 3-kerroksinen liikerakennus on ollut tavoitteena korvata huomattavasti tehokkaammalla asuinrakentamisella. Samalla on ollut tavoitteena tarkistaa Linnankadun varressa olevan 10-kerroksisen asuinrakennuksen suojeluarvot.

Kaavoituksen ohjaavia lähtötekijöitä ovat olleet olemassa olevan puuston säästäminen, uuden asuinpihan viihtyisyys ja uudisrakentamisen sopiminen ympäristöönsä.

Tontilla 15 Linnankadun varrella olevassa asuinkerrostalossa on 10 kerrosta ja rakennusoikeutta 5600 k-m², josta rakennuksen pohjakerroksessa on liiketilaa noin 150 k-m². Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus suojellaan kaavalla.

Tontille 16 tulevissa kahdessa uudisrakennuksessa on 4–5 ja 7–8 kerrosta ja rakennusoikeutta yhteensä 4 700 k-m². Rakennusten väliin sijoittuu kansipiha, joka on tontin 15 kanssa yhteiskäytössä.

Kaavan laadinnan aikana on selvitetty rakennusten, pihojen ja maanalaisen autopaikoituksen korkeusasemia, uudisrakentamisen sopivuutta olevaan rakennuskantaan, alueellisia rakennus- ja kulttuurihistoriallisia piirteitä sekä muinaisjäännösalueen vaikutusta rakentamiseen.

Asemakaavan muutokseen liittyy kaupungin ja maanomistajan kanssa tehtävä maankäyttösopimus, jossa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen, tarvittavien arkeologisten tutkimusten ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Rakentamisessa tulee huomioida alueella olevat sähkökaapelit ja säästettävien puiden suoja-alueet.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Turun keskustan ruutukaava-aluetta ja koostuu yhdestä tontista. Alue on lähes kokonaan rakennettua ympäristöä ja sijoittuu itään viettävään rinteeseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,3971 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ja ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä. Avonaisesta tontinosasta noin puolet on asfaltoitu tai päällystetty betonikivillä. Vehreä pihamaa on pääosin avointa nurmikkoa, mutta tontin länsikulmassa ja lounaisreunalla on kaistale luonnontilaista metsikköä.

Pihan puusto on monipuolista. Pihalla kasvaa koristepuuna muun muassa useaa eri kuusilajiketta ja lounais- ja luoteissivuilla monia lehtipuulajikkeita. Osa lehtipuista on isokokoisia. Korkeudeltaan 10-kerroksisen talon luokkaa olevat puut näkyvät kaupunkikuvassa osana Kakolanmäen maisemaa.

Alue sijaitsee kohti jokea viettävässä rinteessä, joka jatkuu puistossa tontin ulkopuolella vielä vajaa 20 metriä korkeammalle. Luonnontilaisesta puistosta valuu suunnittelualueelle pintavettä, joka tulee ottaa huomioon uudisrakentamisessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on pitkä rakennetun ympäristön historia. Naapuritontti Linnankatu 43:n rajalle perustettiin vuonna 1675 köyhäintalo ja rakennettiin Pyhälle Mikaelille omistettu kirkko. Kirkon ympärillä oli hautausmaa, johon liittyvät haudat vaativat arkeologisia kaivauksia alueella ennen uudisrakentamista. Kirkko purettiin vuonna 1781/2, jonka jälkeen tontilla Linnankadun varressa on ollut Lääninsairaalan kuurihuone 1880-luvun alkuun saakka ja tämän jälkeen vuoden 1940 pommituksissa tuhoutuneet arkkitehti Kajanusen suunnittelemat yksityisomisteiset puutalot. Tontin perällä sijainneet talousrakennukset on purettu sodan jälkeisen rakentamisen tieltä.

Nykyisin suunnittelualue on osa suhteellisen tiivistä kaupunkirakennetta ja Turun ruutukaava-aluetta. Tontilla on kaksi rakennusta: 10-kerroksinen asuinkerrostalo ja 3-kerroksinen toimistorakennus. Vuonna 1957 valmistunut asuinkerrostalo on teräsbetonirunkoinen ja sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Kaisa Harjanne ja Maija Suurla. Rakennuksen pohjakerroksessa on liiketilaa. Vuonna 1958 valmistunut toimistorakennus on myös alun perin Harjanteen ja Suurlan suunnittelema, mutta suunnitelmia on päivitetty Arkkitehtitoimisto Olavi Laisaari & K:nin toimesta. Rakennuksen pohjakerroksessa on autotalleja.

Suunnittelualue on osa Aurajokivarren arvokasta maisema-aluetta ja se rajautuu Turun Kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueen naapurirakennukset ovat rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaita ja Turun Oikeustalon käytössä oleva entinen korkkitechdas vuodelta 1892 siipirakennuksineen on suojeltu.

Lähivirkistysalueena toimiva Eerikinrinne-puisto reunustaa aluetta kahdelta sivulta, mutta tontilta ei ole suoraa yhteyttä puistoon. Puistossa on myös koira-aitaus. Aurajokiranta virkistysalueineen on alle 100 metrin etäisyydellä. Lähin leikkipuisto on Aurajokirannassa Barkeripuistossa 300 metrin päässä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,3971 ha (100 %) on yksityisessä omistuksessa kuuluen yhdelle taloyhtiölle, Asunto-osakeyhtiö Linnakatu 45:lle.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Asuinkerrostalossa asuu noin 120 asukasta. Talon alakerrassa on lisäksi kaksi liikehuoneistoa, joissa toimii nykyisin fysioterapeutti ja luontaistuoteyrittäjä. Kaavahankkeen aikana hiljalleen tyhjentyneessä liikerakennuksessa on toiminut samaan aikaan keskimäärin 12 eri yritystä, esimerkiksi vuokra-asuntovälittäjä, tilitoimisto, mainostoimisto ja muita sekalaisia pienyrityksiä. Kaikkiaan suunnittelualueen yritykset ovat työllistäneet samanaikaisesti 30–35 henkilöä.

Lähiympäristössä on saatavilla lähes kaikki kaupungin palvelut. Alle kilometrin etäisyydellä ovat kaikki kouluasteet, terveydenhuoltopalvelut, supermarkettasoinen kauppa ja useita ravintoloita, kahviloita ynnä muita kivijalkayrityksiä.

Lähin suomenkielinen päiväkoti on Asemanseudun päiväkoti Sairashuoneenkadulla 150 metrin päässä ja ruotsinkielinen päiväkoti Daghem Port Arthur Sofiankadulla 700 metrin päässä. Lähin peruskoulu 1–6-luokkalaisille on Luolavuoren koulun Martin yksikkö Hopeasepänkujalla 900 metrin päässä ja 7–9-luokkalaisille Topeliuksen koulu Pakkarinkadulla kilometrin päässä. Lähin lukio on Turun klassillinen lukio Eskelinkadulla 900 metrin päässä. Ammattikoulun, ammattikorkeakoulun ja yliopistojen toimipisteitä sijaitsee useita noin 2 km etäisyydellä.

Lähin terveyskeskus ja hammashoitola on Keskustan terveysasema Käsitöläiskadulla 900 metrin päässä.

Lähin kauppa on Puistokadulla 500 metrin päässä ja supermarkettasoinen kauppa Itäisellä Rantakadulla Förin vieressä 550 metrin päässä.

3.1.6 Liikenne

Kaikki tontin vähäinen liikenne kulkee yhden tonttiliittymän kautta Linnankadulle, joka on paikallinen kokoojkatu. Tontin jätehuolto sijaitsee tonttiliittymän yhteydessä ja se tyhjennetään katualueen kautta. Tyhjennys aiheuttaa konfliktitilanteita jalankulkuliikenteen kanssa ja jätehuollon uudelleenjärjestämistä on tutkittava.

Julkisen liikenteen palvelutaso on hyvä. Linnankatua pitkin kulkee linja-autolinja 1, jonka pysäkit sijaitsevat suunnittelualueelta alle sadan metrin päässä. Linja-autoja sataman ja Kauppatorin välillä kulkee arkisin 5–15 minuutin välein ja Kauppatorille on alle 10 minuutin linja-automatka. Lisäksi Hirvensalon suuntaan kulkevan linja-autoliikenteen pysäkki Puistokadulla sijaitsee noin 300 metrin päässä.

Linnankadulta puuttuvat pyöräilyn yhteydet. Polkupyörällä pääsee jokirantaa pitkin joka puolelle kaupunkia, mutta yhteys on ajoittain runsaasta jalankulkuliikenteestä johtuen ruuhkainen.

Suunnittelualue on autoliikenteen kannalta hyvässä sijainnissa keskustan läpiajokatuja Puistokadun ja Koulukadun läheisyydessä. Linnankadulla on useita kymmeniä kadunvarsipaikkoja autoille tontin välittömässä läheisyydessä, joskin niiden käyttöaste on korkea.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella ovat teknisen huollon verkostot valmiina. Alueen etelänurkassa kulkee Turku Energia Sähköverkot Oy:n maanalainen sähkökaapeli.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualuetta reunustava Linnankatu aiheuttaa meluhaittaa, mutta melu pysyy ohjearvojen rajoissa. Suunnittelualueelta purettavan toimistorakennuksen pohjakerroksessa olevien autotallien vuoksi maaperässä saattaa olla pieniä määriä haitallisia yhdisteitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.11.2000 ja niiden tarkistuksen 13.11.2008. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on hyväksytty 14.12.2017 ja tulleet voimaan 1.4.2018. Kaava-alueita koskevat mm. tavoitteiden kohdat eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta sekä kulttuuriperinnön säilymisestä.

3.2.2 Maakuntakaava

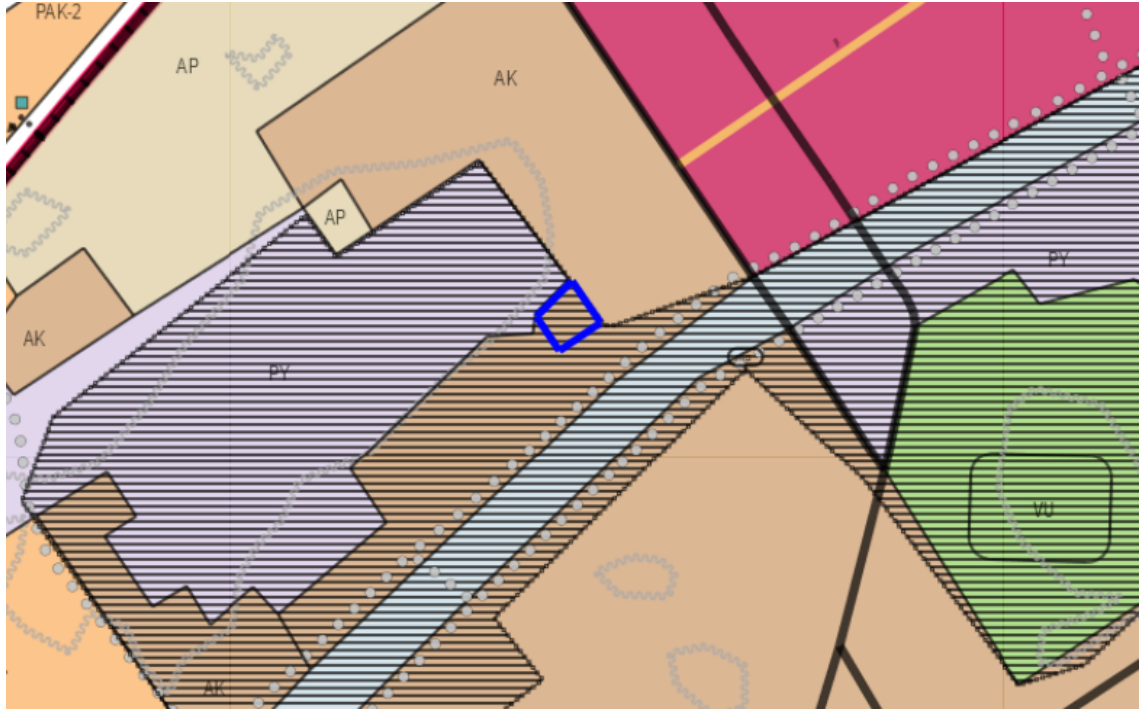
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi, keskustatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi.



Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä.

3.2.3 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaava 2020:ssa kaavanmuutosalue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilaisesti arvokkaaksi alueenosaksi.



Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä.

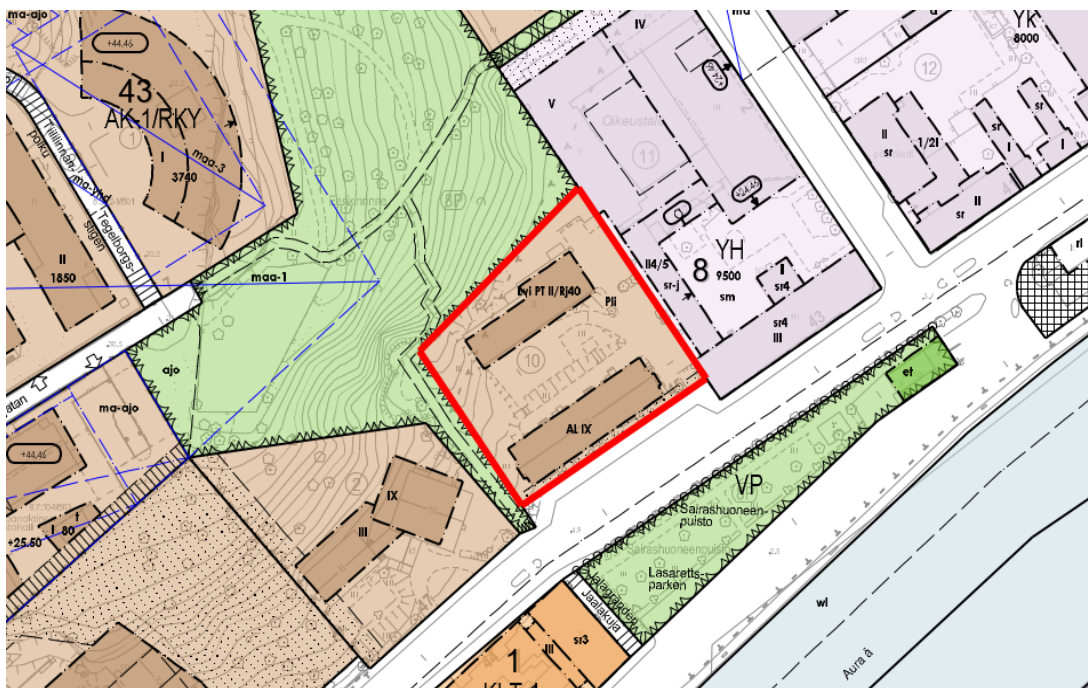
Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Yleiskaava 2029 -ehdotuksessa kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Lisäksi kaavanmuutosalue on määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi (kohde Linnankatu 45–55), jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää, jolla arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ja jonka luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Myös kaavanmuutosaluetta idässä reunustava Turun Oikeustalo on määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi ja etelässä kaavanmuutosalue rajautuu Turun Kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaavanmuutosalue on lisäksi määritelty Aurajokivarren arvokkaaksi maisema-alueeksi ynnä Muinaismuistokohdealueeksi ja sen kohdalle on merkattu kiinteänmuinaisjäännös Pyhän Mikaelin kirkko (mj-tunnus 1000019559).



Kuva 4. Ote Yleiskaava 2029 -ehdotuksesta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä.

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 31/1958 on tullut voimaan 5.8.1958. Alueella noudatetaan myös Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 14.8.1950 § 40. Asemakaavassa alue on osoitettu asuin-, liike- ja pienteollisuusrakentamiselle. Rakentamaton alue on määritelty pihamaaksi, joka on pidettävä puistomaisessa kunnossa.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu punaisella.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan VIII-kaupunginosan korttelin 8 tonttia 10.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maaston tarkistus on tehty 7.10.2021.

3.2.8 Selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen koetutkimus 30.11.-9.12.2020 välisenä aikana. Tutkittavalle alueelle tehtiin seitsemän koekuoppaa kaivinkoneella arkeologin valvonnassa, minkä lisäksi aluetta maatutkattiin kolmesta kohtaa. Koekuopissa esiintyi 1940-luvun pommituksissa syntyneitä ja tuoreempaa purkukerrosta, mutta niistä tehtiin myös 1700–1800-luvujen vaihteeseen ajoittuvia esinelöytöjä. Tontin keskellä sijainneista kolmesta koekuopasta löydettiin yhteensä yhdeksän kirkon hautausmaahan kuulunutta hautaa ja niitä on oletettavasti löydettävissä enemmän.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-alueella palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu tontin 10 omistajan Asunto Oy Linnankatu 45:n aloitteeseen, jossa esitettiin tontilla olevan 3-kerroksisen toimisto- ja varastorakennuksen purkamista ja korvaamista uudisrakentamisella. Aloite pohjautuu viitesuunnitelmaan, jossa purettavan rakennuksen tilalle on esitetty kaksi 6–7-kerroksista asuinkerrostaloa ja niiden väliin kansipihan käsittävä pysäköintilaitos.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin palvelukokonaisuuden hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue sekä Kaupunkiympäristön kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, rakennusvalvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Tavoitteet prosessin alussa

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen tontille. Kaupunkirakennetta tiivistetään purkavalla täydennysrakentamisella ja luodaan lisää monipuolisia asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueelle. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta ja huomioi ympäröivän maaston muodot sekä lähiympäristön erityispiirteet. Alueen puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Korttelipihan valaistusolosuhteiden ja lähiympäristön näkymien säilymisen vuoksi uudisrakennusten massoittelun lähtökohtia muutettiin niin, että läntinen massa on itäistä matalampi.

Yleiskaavaehdotuksessa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen, jonka vuoksi kaava-alue on käsitelty myös liike- ja toimistotilarakentaminen alueena pelkän asuinrakentamisen sijaan.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 6.10.2020 § 344.

4.4.2 Vireille tulo

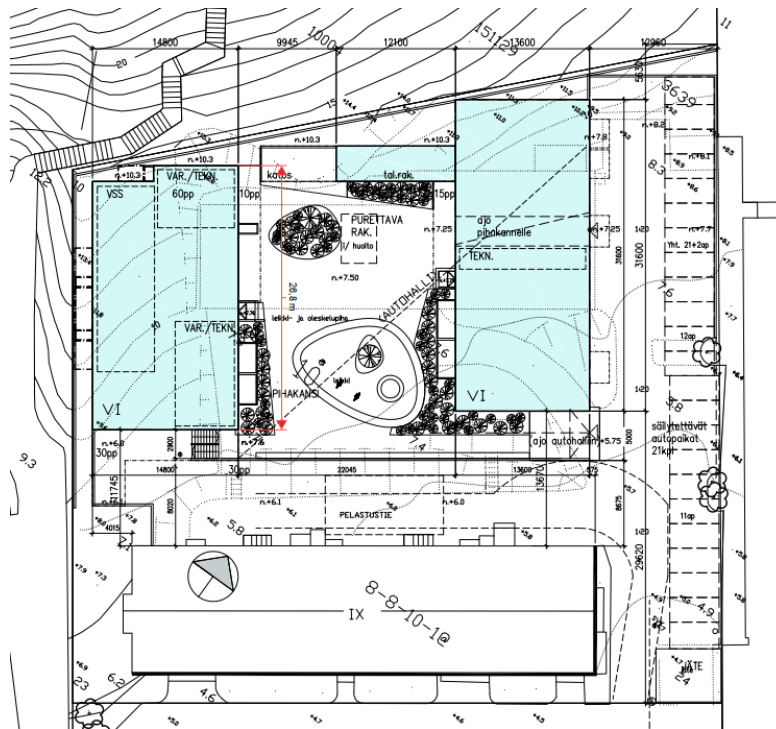
Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.10.2020. Ilmoitus vireille tulosta sekä 30.9.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 20.10.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 17.11.2020 mennessä. Näitä saatiin 11 kappaletta ja ne on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.4 Perusratkaisu ja vaihtoehdot

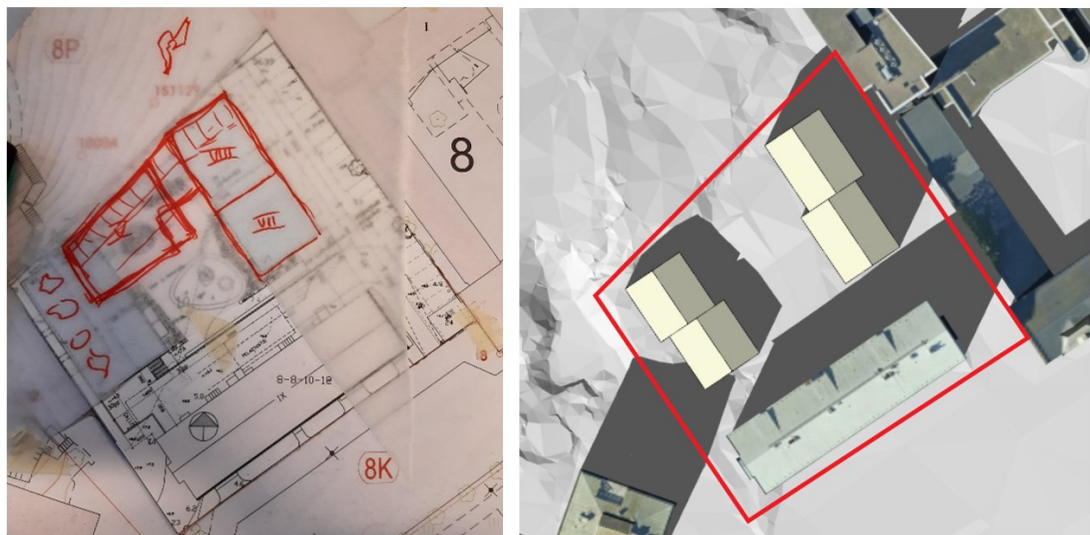
Kaavoitustyön lähtökohtana on ollut kaavanmuutoksen hakijan esittämä viitesuunnitelma päiväyksellä 16.10.2018 (kuva 6), jossa ehdotettiin kaavanmuutosalueen jakamista kahdeksi tontiksi, joista toinen tulisi uudisrakentamisen käyttöön ja toinen jäisi nykyisen taloyhtiön käyttöön. Yhtenä lähtökohtana oli, että jälkimmäisenä mainitulle tontille kohdistettaisiin mahdollisimman vähän muutoksia. Massoittelu viitesuunnitelmassa koostuu kahdesta Linnankadun varren nykyiseen rakennukseen nähden vastakkaisesta kuusikerroksisesta rakennuksesta, niitä yhdistävästä talousrakennus-katos-osasta ja kansipihasta, jonka alle autopaikoitus sijoittuu.



Kuva 6. Kaavanmuutosaloitteen liitteenä olleen viitesuunnitelman asemapiirros.

Kaavatyön alussa tutkittiin kaavoituksen toimesta myös vaihtoehtoisia massoitteluita (kuva 7 vasen), joissa rakentaminen sijoittui kauemmaksi tontin länsikulmasta, jolla sijaitsee suurikokoisia puita. Vaikka vaihtoehtoisissa massoitteluissa syntyvän pihan voi katsoa olevan viihtyisämpi ja valoisaampi, niin autopaikkojen vaatiman tilan vuoksi puiden säästäminen ei onnistuisi juurikaan paremmin. Myös pihan kulkuyhteyksien järjestäminen rinnemaaston ja pihakannen vaatiman tilan vuoksi muodostuu hankalaksi, eikä vaihtoehtoissa välttyä rinnerakentamiselta enempää kuin viitesuunnitelman versiossa. Puiston suuntaan syntyvän kaupunkikuvan kannalta länteen avoimet ratkaisut ovat huonompia, sillä puistokujan varrelle ei synny kunnollista rajausta.

Perusratkaisuksi valikoitui lopulta viitesuunnitelman mukainen kahden rakennuksen malli, sillä se on kaupunkirakenteen ja -kuvan, pysäköinnin järjestämisen ja nykyisten asuntojen maisemien kannalta parempi ratkaisu. Perusratkaisusta on kaavatyön yhteydessä tarkemmin tutkittu massoittelultaan pilkottuja versioita (kuva 7 oikea), kuten myös laajuudeltaan ja kerrosmäärältään erilaisia vaihtoehtoja.



Kuva 7. Vaihtoehtoisia luonnoksia kaavatyön alusta.

4.4.5 Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu

Kaava-alueella on säilyneenä Pyhän Mikaelin kirkkoon liittyviä hautauksia, jotka ovat häiriintyneet myöhemmästä toiminnasta vain paikoitellen. Muinaisjäännökseen kajoamisesta on käyty Muinaismuistolain 13§:n mukaiset neuvottelut Museoviraston kanssa 21.4.2021. Museoviranomaisten näkemys on, että muinaisjäännökseen kajoaminen on mahdollista, sillä kyseiseen hautausmaahan ei kohdistu erityisiä suojelullisia linjauksia. Kajoamisen ehtona ovat ennen rakennustöiden alkua tehtävät riittävät arkeologiset tutkimukset.

Neuvottelussa sovittiin muinaisjäännöksen kajoamisen ehdoista, joita tarkennettiin vielä myöhemmin niin, että tutkittavaa aluetta (kaavamerkintä sm-1) laajennettiin hieman kaava-alueen pohjoisosissa ja lisäksi se käsitettiin kattamaan nykyisen jätteenkeräyspiirteen alue Linnankadun varressa. Arkeologiset tutkimukset suoritetaan koko kaavassa muodostettavan tontin 16 alueelle pois lukien säilytettävien puiden suoja-alue (kaavamerkintä i-2), sillä tontille tulee uudisrakentamisen lisäksi maanalaista rakentamista. Tutkimukset tehdään myös osille kaavassa muodostettavaa tonttia 15.

4.4.6 Lausunnot

23.11.2021 päiväystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalveluilta (Turun Museokeskus), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Lausunto saatiin Vapaa-ajan palvelukokonaisuuden Museopalveluilta (Turun Museokeskus) ja Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta. Lausuntojen sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.11.-28.12.2021 ja siitä jätettiin 2 muistutusta.

Muistutusten sisältö ja vastineet on selostettu vuorovaikutusraportissa.

4.4.8 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin muutamia muutoksia lausuntojen, muistutusten ja viranomaisten kommenttien perusteella. Uudelle muodostettavalle tontille 16 lisättiin sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys Linnankadulta tontin 15 poikki, pihakannelle lisättiin likimääräinen korko ja jätekatoksen (j-1) ympäristön kaavamerkintöjä selkeytettiin.

Kaavaselostukseen lisättiin kappaleet *4.4.4 Perusratkaisu ja vaihtoehdot* ja *4.4.5 Muinaismuistolain 13§:n mukainen neuvottelu* ynnä tarkennettiin yleisesti muinaismuistoihin liittyviä tekstiosuuksia. Lisäksi selostukseen lisättiin havainnollistavaa kuvamateriaalia kaavaprosessin vaiheista ja kaava-alueen muutoksista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

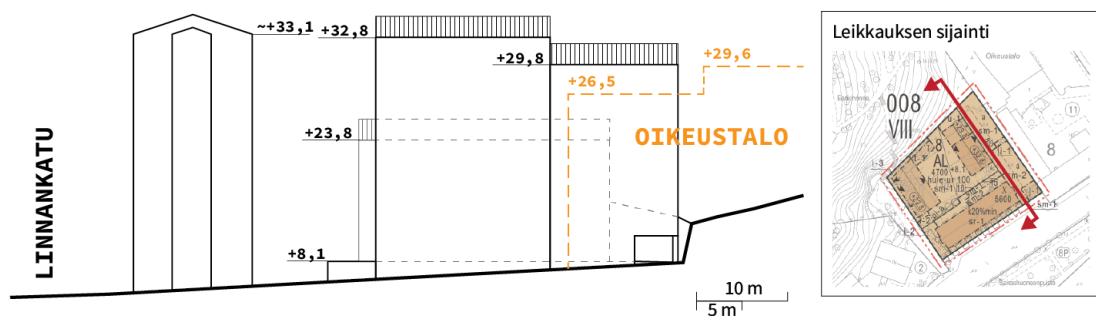
Suunnittelualan pinta-ala on 0,3971 ha ja alueen rakennustehokkuus (e) on noin 2,6. Suunnittelualueelle on osoitettu 2 tonttia, joilla sijaitsevilla kolmella kerrostalojen rakennusalueella on kerrosalaa yhteensä 10 300 k-m². Kerrosalasta noin 3 500 k-m² on uutta rakennusoikeutta. Lisäksi on kaksi rakennusala talousrakennuksille.

Alueelle sijoittuu arviolta 100 uutta asukasta nykyisten 120 lisäksi. Mikäli kaikki uudisrakennusoikeus toteutettaisiin toimitusotilana se tarkoittaisi noin 130 uutta työpaikkaa alueelle nykyisten lisäksi.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa tavoitteita tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta toiminnoita sekoittuneen rakenteen sallivalla ratkaisulla. Uudisrakentaminen on sovitettu alueen ympäristöön ja puistokäytävän reunaan sijoittuva rakennus on sovitettava nykyiseen maanpintaan.

Uudisrakentamiselle on asetettu useita laadullisia kaavamääräyksiä. Rakennukset eivät rinteestä huolimatta saa olla korkeampia kuin suojeltava 10-kerroksinen rakennus (kuva 8), niiden kattomuodot ovat samanlaisia kuin suojellussa rakennuksessa ja niiden julkisivun käsittelyn tulee sopia lähiympäristönsä. Uudisrakennukset toimivatkin täydentävinä elementteinä ympäristössään.



Kuva 8. Kaava-alueen rakentamisen korkeus suhteessa nykyiseen rakenteeseen.

Läntinen uudisrakennus on määritelty matalammaksi kuin lähtöaineistossa, jotta korttelipihaan saadaan valoisampi ja viihtyisämpi. Samalla mahdollisimman monen nykyisen asunnon puistonäkymä säilyy.

Puustoa on säilytetty niin paljon kuin rakentamisen laajuus sallii. Kaavakarttaan on määritelty kaksi erillistä puiden suoja-alueita. Muilta alueilta kaadettavia puita tulee korvata uusilla ja tämä on varmistettu kaavamääräyksiin ja maankäyttösopimuksessa.

5.3 Aluevaraukset

Koko kaava-alue on osoitettu AL-korttelialueelle, eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Alue on jaettu kahteen samankokoiseen tonttiin, joista toiselle jää nykyinen 10-kerroksinen suojeltava rakennus ja toiselle sijoittuu uudisrakentaminen 4–5 ja 7–8-kerroksisina rakennuksina.

Suojeltavan rakennuksen 22 autopaikkaa sijoitetaan nykyiselle pysäköintialueelle korttelin koillisreunaan. Uudisrakennuksen autopaikat sijoitetaan rakennusten väliin rakennettavan pihakannen alle. Uudisrakentamisessa pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 ap / 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa. Vierasautopaikkoja on rakennettava 5 kappaletta. Pyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp alle 40 m² asuntoa kohti ja vähintään 2 pp yli 40 m² asuntoa kohti.

Pihakannen päälle sijoittuu koko korttelin yhteinen korttelipiha. Pihan yhteyteen on varattu rakennusala talosaunalle.

Nykyisen pysäköintialueen keskellä olevat i-1-alueen puut on kaavassa määrätty säätettäväksi, samoin kuin korttelin etelänurkassa sijaitsevan i-2-alueen puut.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset, mikäli kaavaa ei muutettaisi

Mikäli asemakaava säilytetään nykyisellään jäävät kaikki nykyiset rakennukset paikalleen. Tontilla nykyisin oleva liikerakennus on kuitenkin todettu niin huonokuntoiseksi, että sen korjaaminen ei ole kannattavaa. Rakennus jäisikin todennäköisesti käyttämättömäksi.

Kaavanmuutoksen mukainen keskustan täydennysrakentaminen jäisi nykyisellä asemakaavalla toteutumatta, jolloin vastaava rakentaminen toteutuisi kauemmas keskustasta. Verrattuna uuteen kaavaan rakentaminen tukeutuisi enemmän yksityisautoiluun ja kasvatkaisi kaupungin infrastruktuuri- ja ylläpitokustannuksia. Rakentamisen tieltä todennäköisesti myös tuhoutuisi enemmän luontoa, mutta toisaalta muinaismuistoihin ei ainaakaan toistaiseksi kajottaisi.

5.4.2 Luonnonympäristö

Kaavan mukainen rakentaminen vähentää hieman istutetun alueen määrää ja kalliota joudutaan louhimaan, mutta louhiminen jää pääosin piiloon uudisrakentamisen alle, lukuun ottamatta kaava-alueen pohjoisreunaa. Rakentamisen tieltä joudutaan kaatamaan kolmisenkymmentä puuta tai pensasmaista puuta. Osa puista on isokokoisia. Puuston muutosta on kuvattu kuvassa 9.

Iso osa kaadettavista puista korvataan kuitenkin uusilla ja kaadettavat puut muodostavat vain pienen osan Eerikinrinne-puiston puustoon kytkeytyvästä kokonaisuudesta. Hankkeen hakijat ovat sitoutuneet istuttamaan kaava-alueen ulkopuolelle jäävälle puistokujalle uuden puurivin. Asiasta on sovittu maankäyttösopimuksessa.



Kuva 9. Puuston muutokset rakentamisen myötä. Kaavanmuutosalue on rajattu punaisella.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Keskustan ruutukaava-alue täydentyy kaavan myötä ja suunnittelualue nousee tehokkuudeltaan keskustakorttelille tyypillisemmäksi. Uudisrakentaminen sijoittuu näkyvään paikkaan ja 7–8-kerroksinen uudisrakennus täydentää jokirannan korkeampien talojen ryhmää. Tästä syystä uudisrakentamiselle on myös asetettu useita julkisivun käsittelyyn liittyviä laadullisia kaavamääräyksiä, jotka liittyvät muun muassa julkisivumateriaaleihin sekä kattokulman ja räystäskorkeuden määrittelyyn. Korkeampi uudisrakennus on porrastettu pohjoispäästään niin, että se ei nouse oikeustaloa korkeammaksi.

Linnankadun varressa olevan 10-kerroksisen rakennuksen asema Aurajokimaisemassa tunnustetaan ja rakennus suojellaan (kaavamerkintä sr-1) kaavassa osana Linnankadun varren edustavien rakennusten sarjaa. Rakennuksen julkisivut tulee täten säilyttää tulevaisuudessa ja korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.



Kuva 10. Uudisrakentamisen hahmo osana jokirannan maisemaa.



Kuva 11. Havainnekuva uudisrakentamisesta oikeustalon suunnasta nähtynä, LEMMETTI Arkkitehdit Oy. Kyseessä on yksi mahdollinen kaavan mukainen rakennustapa.

Tontilla on muinaisjäännös. Muinaisjäännös tuhoutuu kaavan toteuttamisen yhteydessä, mutta alueella järjestetään lain edellyttämät, rakentamista edeltävät arkeologiset tutkimukset, joissa muinaisjäännös inventoidaan.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavan myötä nykyisiä toimistotyöpaikkoja katoaa alueelta noin 30 kappaletta, mutta tilalle tulee arviolta 100 uutta asukasta. Tilanteessa, jossa kaikki uusi rakennusoikeus rakennettaisiin toimistotiloina, kasvaisi toimistotyöpaikkojen määrä noin 130:llä.

5.4.5 Liikenne

Kaupungin liikennesuunnittelu on tutkinut asemakaavanmuutoksen toteuttamisen liikenteellisiä vaikutuksia ja niiden mahdollisesti aiheuttamia tarpeita nykyiseen liikenneverkkoon.

Liikennesuorituksen muutos on kaavan myötä vähäistä. Kaavanmuutosalueessa ei ole mukana katualueita, eikä niihin kohdistu kaavan myötä muutostarpeita. Jätehuolto veloitetaan hoidettavan jatkossa tontin puolelta.

5.4.6 Tekninen huolto

Linnankadun hulevesiviemäri on paikoitellen niin täynnä, että siihen ei voi johtaa yhtään nykytilannetta enempää vesiä. Mikäli hulevesien viivyttäminen uudisrakentamisen suhteen tontilla ei onnistu, tulee uudisrakentamista varten rakentaa uusi liitos- / purkupaikka.

5.4.7 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusten julkisivumelutaso ei ylitä ohjearvoja ja uudisrakentamisen sijoittelun vuoksi muodostuva sisäpiha on suojaisa.

Kaavan mukaisessa rakentamisessa maata kaivetaan ja louhitaan purettavan rakennuksen alta niin paljon, että mahdolliset pilaantuneet maan pintakerrokset poistuvat rakentamisen myötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen yhtä toteuttamistapaa on kuvattu kaavakarttaan ja selostukseen liitetyillä havainnekuvilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman ja tarvittavien arkeologisten tutkimusten suorittamisen jälkeen. Alueella olevat sähkökaapelit on huomioitava ennen rakentamista.

Kaava-alueen ulkopuolelle Eerikinrinne-puistoalueelle istutettavat korvaavat puut, joista on sovittu maankäyttösopimuksessa, tulee istuttaa heti, kun uudisrakentamisen työmaa ei enää uhkaa niiden selviämistä ja kasvua.

Turussa 23. päivänä marraskuuta 2021
Muutettu 3.2.2022 (lausunnot ja muistutukset)

Kiinteistökehityspäällikkö
maankäyttöjohtajan varahenkilö

Petri Liski

Kaavoitusarkkitehti

Jukka Koskelainen