

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä maaliskuuta 2004 päivättyä asemakaavakarttaa. ”Humalistonkatu 14” (3/2002)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

| | | |
|---------------|---------|-----|
| Kaupunginosa: | 007 VII | VII |
| Kortteli: | 23 | 23 |
| Tontti: | 2 | 2 |

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 3/2002.

Diarionumero: 12889-2001.

Kaavan nimi: Humalistonkatu 14.

Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 21.3.2002 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Linnankatu 34, 20100 Turku, puh. (02) 262 4111.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (katja.tyni@turku.fi).

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 2.3.2004 hyväksynyt luonnoksen (pvm. 5.2.2004).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue käsittää kaupungin keskustassa VII kaupunginosan korttelin 23 tontin 2 Rauhankadun ja Humalistonkadun kulmassa oheisen kartan mukaisesti. Tontin katuosoite on Rauhankatu 6/Humalistonkatu 14.



1.3

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että Humalistonkadun varrella sijaitsevat jugendrakennukset suojellaan ja muun tontin osalta uudisrakentamista ohjataan olemassa olevaan ympäristöön sovittaen.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavakartta 17.3.2004
(Poistuva asemakaava ja havainnekuva on esitetty kaavakartan yhteydessä.)
2. tilastolomake 17.3.2004
3. havainnekuva nykytilanteesta
4. havainnekuva luonnosvaihtoehdosta A pvm. 22.8.2002
5. havainnekuva luonnosvaihtoehdosta B pvm. 22.8.2002
6. havainnekuva luonnosvaihtoehdosta C pvm. 22.8.2002

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

- kaavanmuutoshakemus 17.12.2001
- aloituskokous viranomaisille 19.3.2002
- ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 21.3.2002 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003)
- uusi kaavanmuutoshakemus 6.8.2002
- Luonnosvaihtoehdot A, B ja C (pvm. 22.8.2002) esiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 10.9.2002. Asia palautettiin 24.9.2002 uudelleen valmisteltavaksi kiinteistönomistajan halutessa tutkia vielä liikerakentamisen mahdollisuutta.
- ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 2.3.2004 luonnoksen (pvm. 5.2.2004)
- asemakaavakarttaehdotus 17.3.2004
- maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot maaliskuussa 2004

2.2

Asemakaava

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Humalistonkadun varrella sijaitsevat jugendrakennukset suojellaan ja uudisrakennuksille määritellään rakennusalat. Rakennusoikeus vähenee suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Tontille määritellään alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa kahteen tasoon.

2.3

Asemakaavan toteuttaminen

Kiinteistön omistaja vastaa kaavan toteutumisesta tontillaan.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen pinta-ala on 0.282 ha. Tontti sijaitsee keskustan ruutukaava-alueella rautatieaseman ja Puolalanmäen lähistöllä. Tontin rakennuskanta edustaa tyypillistä 1900-luvun alun tilannetta Turun keskustatontilla. Tontti on yksi harvoista eheinä säilyneistä Turun liikekeskustan puutalovaltaisista tonteista. Tontilla on puu- ja tiilirakenteisia 1-2 -kerroksisia asuinliiketaloja, joista vanhin on 1870-luvulta ja nuorimmat Humalistonkadun puoleiset rakennukset 1900-luvun alusta.

Lähiympäristössä rakennukset ovat liiketaloja sekä asuinkerrostaloja, joiden alimmissa kerroksissa sijaitsee liiketiloja. Saman korttelin tonttien 5 ja 6 rakennuskanta on uudistunut 1990-luvun alussa kun vanhat 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta peräisin olleet puu- ja tiilirakenteiset rakennukset purettiin ja tilalle rakennettiin kaksi 7 -kerroksista asuinkerrostaloa. Tontin 7 rakennukset 14 -kerroksisine kerrostaloineen on rakennettu vuonna 1956 heti korttelia koskeneen kaavanmuutoksen jälkeen.



Kuva: Näkymä Humalistonkadulta kohti kaavanmuutosaluetta.

3.1.2

Luonnonympäristö

Kaava-alueella maanpinta nousee tasaisesti Rauhankadun reunalta kohti tontin takaosaa noin metrin verran.

Maaperä säilytettävien jugendrakennusten alla on kalliota. Kallioperä painuu tontin keskivaiheilla syvälle. Tontin länsiosassa on savimaata.

Tontilla on viisi puuta – Rauhankadun reunalla raita, piha-alueella metsävaahtera sekä tontin takaosassa kaksi vuorijalavaa ja tammi.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Korttelin kokonaisrakenne ja rakennuskanta on epäyhtenäistä. Se muodostuu kolmesta eri tyyppisestä alueesta: tontti 7 on 1950-luvulla rakennettu avoimella rakennustavalla ja selvästi ympäristöään korkeammilla tornitaloilla – tontit 2, 5 ja 6 muodostavat umpikorttelirakennetta. Tontin 2 rakennukset erottuvat kuitenkin omaksi kokonaisuudekseen ollessaan vanhoja ja matalia ja osa tontin 2 rakennuksista sijaitsee tontin sisäosassa. Tonttien 5 ja 6 1990-luvulla katuihin kiinni rakennetut 7 -kerroksiset asuinkerrostalot muodostavat taas omaa ryhmäänsä. Naapuritontilla 6 kaava-alueeseen rajoittuva rakennuksen pääty on ikkunaton palomuuuri.

Korttelin tontit 5, 6 ja 7 on rakennettu varsin tehokkaasti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tähän mennessä toteutuneet tehokkuudet ovat tontilla 5 4.0 (e = 3.9), tontilla 6 2.1 (e = 2.6) ja tontilla 7 3.2 (e = 3.62). Kun tontteja 5 ja 6 tarkastellaan yhtenä alueena toteutunut tehokkuus kyseisellä alueella on 2.75. Kuten voimassa olevassa asemakaavassa tontteja 2, 5 ja 6 käsitellään kaupunkirakenteellisesti yhtenäisenä umpikorttelialueena. Tontti 7 muodostaa taas oman avoimella kortteliperiaatteella rakentuvan alueen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rauhankadun varrella sijaitseva 1 -kerroksinen vaakalaudoituksella verhottu uusrenesanssityylinen puurakennus on tontin 2 vanhin rakennus. Se on rakennettu vuonna 1876-77 perämies Anders Gustav Styrmanille asuinkäyttöön. Kyseistä rakennusta vastapäätä tontin sisäpihalle on vuonna 1896 rakennettu samantyylinen asuinrakennus.

Humalistonkadulle koristeellisen päätyjulkisivunsa suuntaava 2 -kerroksinen jugendrakennus on vuosina 1900-01 rakennettu asuin-, liike- ja tehdasrakennukseksi Turun tunnetuimman jugendarkkitehdin Fritiof Strandellin piirustusten mukaan. Rakennus on tiilirakenteinen ja sen katujulkisivut on rapattu.

Tontin Rauhan- ja Humalistonkatujen kulmassa sijaitseva 2 -kerroksinen nikkarityylinen rakennus on rakennettu vuonna 1907 asuin- ja liikekäyttöön Adrian Thomanderin piirustusten mukaan. Rakennus on hieno esimerkki suunnittelijan 'rakennusmestarijugendista'. Rakennuksen alaosa on rapattua

tiiltä ja yläosa vaakalaudoitettua hirttä. Rakennuksen pitkä julkisivu suuntautuu Humalistonkadulle ja pääty Rauhankadulle. Saman suunnittelijan piirustussarjaan kuuluu myös tontin tiilinen pulpettikattoinen ulkorakennus tontin sisäkulmassa vuodelta 1907.

Tonttia kutsutaan yleisesti Maijalan tontiksi. Nimensä tontti on saanut puuseppä Johan Alfred Maijalalta, jonka omistukseen tontti tuli 1890-luvulla. Maijalan huonekalutehdas toimi tontilla vuosina 1893-1901.

Rakennukset edustavat harvinaistuvia teollistumisvaiheen kaupunkikerrostumia. Keskikaupungin pienet teollisuuslaitokset sekä kivi-puu -rakennustyyppi ovat 1800- ja 1900-lukujen vaihteelle luonteenomaisia, mutta nyttemmin suureksi osaksi hävinneitä ilmiöitä. Erityisesti Humalistonkadun varren jugendrakennukset ovat Turun arkkitehtuurihistorian kannalta erittäin merkittäviä yksittäisinä rakennuksina – ne ovat edustavia esimerkkejä turkulaisen arkkitehti Strandellin ja hänen seuraajiensa omaperäisestä tyylistä. Rakennukset edustavat kulttuurihistoriallisesti kerroksellista kaupunkikuvaa. Muut tontin rakennukset ovat merkittäviä kokonaisuuden osina.

Väestö ja työpaikat

Muutosalueella sijaitsevissa rakennuksissa on asuntoja 18 kpl ja asukkaita 20 henkilöä. Erilaisia yrityksiä toimii 9 kpl ja työhuoneita on 8 kpl. Tontilla 5 asuu 80 asukasta (48 asuntoa), tontilla 6 90 asukasta (51 asuntoa) ja tontilla 7 280 asukasta (197 asuntoa). Liikkeyrityksiä tontilla 6 on 3 kpl ja tontilla 7 62 kpl.

Palvelut

Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Lähin päivittäistavaramyymälä löytyy viereisestä korttelista. Päiväkoti, yläasteen koulu, lukio ja nuorisotilat sijaitsevat 200 metrin etäisyydellä, ala-asteen koulu puolen kilometrin etäisyydellä. Humalistonkatua sekä korttelia kaakkoisreunalla sivuavaa Puutarhakatua pitkin kulkee linja-autoreittejä.

Liikenne

Kortteli rajoittuu koillissivultaan joukkoliikennepainotteiseen Humalistonkatuun. Humalistonkatu on lisäksi tärkeä kevyen liikenteen kannalta johtaessaan rautatien ylikulkusillalta tulevaa jalankulku- ja polkupyöräliikennettä kohti Aurajoen rantaa ja Teatterisiltaa. Uusi pyörätie on suunnitteilla Humalistonkadun vastakkaiselle reunalle kaavanmuutosalueelta katsottuna. Humalistonkadun liikennetiheys on n. 6000-7000 ajoneuvoa/vrk, Rauhankadun 2000-2500 ajoneuvoa/vrk.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot kulkevat aluetta sivuavien katujen alla. Tontin kohdalla ei kulje verkostojen runkojohtoja.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu (typpidioksidi- ja hiukkaspitoisuudet) alueella vaihtelee hyvästä tyydyttävään keskusta-alueelle ominaisella tavalla. Liikenne tuottaa melua erityisesti Humalistonkadulla, mutta vanhat rakennukset on mahdollista korjata niin, että asumiselle asetetut ohjearvot alittuvat. Humalistonkadun liikenne ei aiheuttane tärinähaittoja kallioisen maaperän vuoksi. Rauhankadun reunalla tontin maaperä on savea, mutta liikenne hiljaisempaa.

3.1.4

Maanomistus

Tontin rakennuksineen omistaa Asunto-osakeyhtiö Humalistonkatu 14.

3.2

Suunnittelutilanne

3.2.1

Varsinais-Suomen seutukaavayhdistelmä 1994 ja maakuntakaavaehdotus (maakuntavaltuusto 25.11.2002)

Alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (keskustahakuiset palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot, sisältää myös keskusta-asumisen).

3.2.2

Yleiskaava 2020

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv. 18.6.2001) alue kuuluu pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeseen, joka varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyskäytön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Humalistonkatu määritellään joukko- ja kevytliikennepainotteisena katuna.

3.2.3

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (9.11.1955) tontin 2 sekä tonttien 5 ja 6 muodostama alue on määritelty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Kyseiselle korttelinosalle saa rakentaa 14.8.1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 40 §:n määräyksiä noudattaen umpikortteliperiaatteella. 40 §:ssä sanotaan, että kulmatontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään 2/3 ja välitontista 1/2. Suurin sallittu kerrosluku kadunvarren rakennuksissa on 6. Rakennuskorkeus saa olla enintään 20 m 22 metrin etäisyydellä kadunpuoleisesta rakennusrajasta, mutta ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin kadun leveys. Rakennusrungon leveys 6,5 metriä korkeammalta osalta saa olla enintään 16 metriä. Yli 16 metriä etäämmällä katurajasta sijaitsevan rakennuksen korkeus saa olla enintään 12 metriä.

Tontin rakennusoikeuden tarkistuslaskentaan saakka (13.8.2002) tontin 2 rakennusoikeuden on virheellisesti tulkittu olevan 11 275 k-m² vastaten tehok

kuuslukua $e = 4.0$. Tällöin laskennassa ei ole huomioitu rajoituksia rakennusrungon leveydestä eikä korkeudesta vaan suoraan laskettu $2/3 \times$ tontin ala $2819 \text{ m}^2 \times 6$. Rakennusoikeuksien tarkistuksessa korttelin 23 tonttien 2, 5 ja 6 rakennusoikeudet muuttuivat. Tontilla 2 on rakennusoikeutta $10\,047 \text{ k-m}^2$ ($e = 3.56$), tontilla 6 4951 k-m^2 ($e = 2.6$) ja tontilla 5 3697 k-m^2 ($e = 3.9$).

Nykyisen tontin 7 alueelle on asemakaavassa määrätty rakennusalat 14-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia sekä 1- ja 2-kerroksisia liikerakennuksia varten avoimen korttelirakenteen periaatteella. Asemakaavassa sallitaan tontin 7 rajalle tonteilla 2, 5 ja 6 rakennettavien rakennusten varustaminen ikkunoilla.

Poistuva asemakaava on esitetty kaavakartan yhteydessä.

3.2.4

Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisteriin tontti 2 (2819 m^2) on merkitty 3.7.1897.

3.2.6

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7

Rakennuskielto

Alueella on voimassa rakennuskielto 31.12.2005 saakka (kaupunginhallituksen päätös 12.1.2004 § 37).

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kiinteistönomistaja on anonut asemakaavanmuutosta. Kaavanmuutoksella pyritään luomaan suuntalinjat tontin tulevalle käytölle – missä määrin vanhoja rakennuksia säilytetään ja minkä verran uudisrakentamista mahdollistetaan.

Vuonna 1998 tontin rakennuksille haettiin purkulupaa. Turun kaupunginhallitus päätti 31.8.1998, että tontille laaditaan asemakaavanmuutos, jonka takia purkulupaa ei rakennuslautakunnan tulisi antaa. Lupa kuitenkin myönnettiin 29.10.1998. Ympäristökeskus asetti 9.11.1998 tontin rakennukset toimenpidekieltoon kunnes suojelua koskeva asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Lisäksi Meidän Turku ry. ja Turun Seudun Vihreät ry. tekivät Lounais-Suomen ympäristökeskukselle 13.11.1998 esityksen rakennusten suojelemiseksi.

28.6.1999 kaupunginhallitus päätti, että rakennuslain nojalla asemakaavalla on mahdollista suojella kaksi Humalistonkadun varren rakennusta omistajan myötävaikutuksella.

Ympäristökeskus määräsi 4.2.2000 Humalistonkadun varrella sijaitsevat jugendrakennukset suojeltaviksi kulttuurihistoriallisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Asunto-osakeyhtiö Humalistonkatu 14 valitti päätöksestä ympäristöministeriöön. Turun kaupungin, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön neuvottelussa 21.8.2001 sovittiin, että Turun kaupunki pyrkii asemakaavan muutoksen valmistelussa siihen, että Humalistonkadun varren kahden rakennuksen säilyminen turvataan. Ympäristöministeriö päätti siten 28.8.2001 hyväksyä Asunto-osakeyhtiö Humalistonkatu 14:n Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksestä tekemän valituksen eikä vahvistanut ympäristökeskuksen alistamaa suojelupäätöstä. Ympäristöministeriön päätös perustuu siihen, että rakennusten suojelu asemakaava-alueilla tulee ratkaista ensisijaisesti kaavoitusmenettelyllä (Rakennussuojelulaki 3 § 1 mom). Rakennussuojelulain nojalla suojelua ei siten tässä tapauksessa tarvita.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

- muutosalueen sekä naapurialueilla sijaitsevien kiinteistöjen, rakennusten ja osakkeiden omistajat ja vuokraajat
- kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Aluekumppanuuden tuki, Meidän Turku ry, Toispuol Jokke ry, Rakennusperinteen ystävät ry
- viranomaiset ja hallintokunnat: rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto, Palolaitos, Kiinteistölaitos, suunnittelutoimisto/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, Maakuntamuseo, Vesilaitos, terveystoimisto, joukkoliikennetoimisto, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto
- Turun seudun arkkitehdit SAFA

4.2.2

Vireille tulo

Kaavanmuutoshankkeen aloituskokous viranomaisille järjestettiin 19.3.2002. Ilmoitus muille osallisille kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse 21.3.2002. Kirjeessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskausissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003).

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Viranomaisneuvottelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ja Turun kaupungin viranomaisten kesken järjestettiin 19.3.2002.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset kaavanmuutoksesta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Kaavahankkeesta on asunto-osakeyhtiö Turun Pontela Rauhankatu 1 C:stä, asunto-osakeyhtiö Humalistonkatu 16 viereiseltä tontilta, Rakennusperinteen Ystävät ry, Meidän Turku ry ja Toispual Jokke ry esittäneet kirjalliset mielipiteet.

Luonnosten valmisteluvaiheessa valmistelija on käynyt neuvotteluita asunto-osakeyhtiön edustajien kanssa. Alustavia luonnoksia laadittiin kaksi kappaletta (A ja B, pvm. 15.2.2002). Vaihtoehto B oli kiinteistönomistajan ensimmäisen kaavanmuutoshakemuksen mukainen. Vaihtoehto A taas kuvasi asemakaavatoimiston tavoitteita. Käsiteltyään kokouksessaan 12.3.2002 alustavia luonnoksia asunto-osakeyhtiön hallitus ilmoitti kantanaan vaatia tontilleen korttelin laskennallista keskimääräistä tehokkuutta 3.54, kun tehokkuuksien oletettiin olevan tontilla 5 $e = 4.0$, tontilla 6 $e = 3.0$ ja tontilla 7 $e = 3.62$. Vaihtoehdon A tehokkuus oli 2.0 ja vaihtoehdon B 2.5. Tämän jälkeen valmisteltiin vaihtoehto C (pvm. 14.6.2002), joka vastasi tehokkuutta 3.1.

Kiinteistönomistaja jätti uudistetun kaavanmuutosanomuksen 6.8.2002. Hakemuksessa tehokkuusluvuksi vaadittiin $e = 3.54-4.0$ (korttelin keskimääräinen tehokkuus laskettuna oletetuista tehokkuusarvoista ja tontin 2 oletettu tehokkuus) riippuen siitä oliko tontille tulossa asuin- ja liikerakennus tai pelkkä liikerakennus. Tonttien 2, 5 ja 6 rakennusoikeuksien tarkistamisen (13.8.2002) jälkeen kiinteistönomistajan vaatimus tontin 2 tehokkuudesta ylitti korttelin keskimääräisen tehokkuuden $e = 3.37$. Tarkistuksessa tontin 2 tehokkuudeksi laskettiin 3.56. Kiinteistönomistaja ei hyväksynyt rakennusoikeuden tarkistusta.

Luonnosvaihtoehdot A, B ja C (pvm. 22.8.2002) esiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 10.9.2002. Havainnekuvat nykytilanteesta ja vaihtoehtoisista luonnossuunnitelmista on esitetty selostuksen liitteinä 3-6. Luonnoskäsittely keskeytettiin 24.9.2002 kiinteistönomistajan halutessa tutkia vielä liikerakentamisen mahdollisuutta. Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kiinteistönomistajaa edustavan konsultin ja asemakaavatoimiston yhteistyönä valmisteltiin uusi luonnos, joka annettiin tammikuussa 2003 kiinteistönomistajan kommentoitavaksi. Asemakaavatoimistolle toimitettiin 29.10.2003 asunto-osakeyhtiön 3.4.2003 pidetyn yhtiökokouksen pöytäkirja. Sen mukaan yhtiö tulee joko esittämään kompensatiovaatimuksia MRL 106 §:n perusteella *koska luonnoksessa on yli 30 % vähemmän rakennusoikeutta verrattuna voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuteen* tai hakemaan rakennuslupaa voimassa olevan asemakaavan sallimalle rakennusoikeudelle. Kaupunginhallitus asetti 12.1.2004 kaavanmuutosalueen rakennuskieltoon

asemakaavan uudistamista varten 31.12.2005 saakka.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen menettelyohjeiden mukaan asemakaavatoimisto valmisteli kaupunkikuvan kannalta optimaalisen asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 5.2.2004), joka esiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 17.2.2004. Lautakunta päätti 2.3.2004 hyväksyä esitetyn asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Maakuntamuseolta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

4.2.4

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelussa 19.3.2002 Lounais-Suomen ympäristökeskus toi esille mm. seuraavat asiat:

- rakennuksia voidaan yleensä suojella joko rakennussuojelulain tai kaavan avulla, mutta tässä tapauksessa kaavan avulla koska kaupungin, ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön kesken pidetyssä neuvottelussa 21.8.2001 on siten sovittu. Kyseessä on asemakaava-alue, jolla suojelu rakennussuojelulain 3 §:n mukaisesti tulee hoitaa ensisijassa rakennuslain keinoin.
- edellä mainitussa neuvottelussa ympäristöministeriö oli tuonut esille, että se antaisi kaupungille kaavoituskehotuksen ellei kiinteistönomistajan hakemusta tulisi
- suunnittelussa olisi kiinnitettävä huomiota paikoituksen järjestämiseen ja oleskelutilojen riittävyteen
- ei rakenneta mitään suojeltavien rakennusten sokkeliin kiinni
- kohtuus rakennusoikeudessa: ei tarvitse olla niin paljon kuin naapureilla
- sopimuksissa määriteltävä suojelunelvoite ja mainittava suojeltavien rakennusten rakennusoikeus

Asemakaavanmuutosehdotuksessa sisäpihan uudisrakennus on sallittu rakennettavaksi kiinni verstarakennukseen siten, että päädyssä sijaitseva porrashuone on mahdollista tulla puretuksi.

14.1.2004 Maakuntamuseon ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa käydyssä neuvottelussa LoSyk ilmoitti kantanaan, ettei se salli lapeikkunoiden lisäämistä suojeltaviin rakennuksiin. Suojelutason tulee olla sr4.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että Humalistonkadun varrella sijaitsevat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat jugendrakennukset suojellaan ja muun tontin osalta uudisrakentamista ohjataan olemassa olevaan ympäristöön sovittaen. Suunnitelmaa verrataan voimassa olevaan asemakaavaan sekä korttelin muiden tonttien rakenteeseen. Ehdotus on seutu- ja yleiskaavojen alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

4.3.2

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Kiinteistönomistajan tavoitteet

As Oy Humalistonkatu 14:n tavoitteina oli ensimmäisen kaavanmuutoshakemuksen mukaan säilyttää jugendrakennukset lukuun ottamatta tiilirakenteisen Strandellin suunnitteleman rakennuksen pihasiipeä. Ullakkotilat haluttiin täysimääräisesti asuinkäyttöön. Rauhankadun varteen haluttiin kaavoitettavan vastaavan korkuinen asuin- ja toimistorakennus kuin naapuritontilla Rauhankatu 8 A:ssa on sekä pihan takaosaan 4-5 -kerroksinen asuinrakennus.

Kiinteistönomistaja uusi kaavanmuutoshakemuksen 6.8.2002. Uudessa hakemuksessa As Oy Humalistonkatu 14 haluaa tontin 2 tulevan kaavoitetuksi yhdenvertaisesti muiden korttelin 23 tonttien kanssa. Tehokkuusluvuksi vaaditaan $e = 3.54-4.0$ (korttelin keskimääräinen tehokkuus laskettuna oletetuista tehokkuusarvoista ja tontin 2 oletettu tehokkuus) riippuen siitä tuleeko tontille asuin- ja liikerakennus tai pelkkä liikerakennus. Kiinteistönomistajan laadulliset tavoitteet muuttuivat siten määrällisiksi tavoitteiksi. Lisäksi kiinteistönomistaja haluaa tähdentää, että kaavayhteistyö perustuu ympäristöministeriön päätöksen (28.9.2001) lisäksi asunto-osakeyhtiön vapaaehtoiseen rakennusten suojeluun Humalistonkadun varrella. Säilytettävien rakennusten suojelutasoksi haluttiin sr3.

Asemakaavatoimiston tavoitteet

Asemakaavatoimiston tavoitteina ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen sekä maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden mukainen tontin täydennysrakentaminen. Koska tontille on tarkoitus sijoittaa liike- ja toimistokäytön lisäksi asumista, tulee suunnittelussa ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteet turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomisesta. Asuinympäristön laatuun vaikuttaa kaavatasolla mm. rakennusten massoittelu ja sijoittelu sekä oleskelu- ja paikoitusalueiden riittävyys.

Lisäksi uuden asemakaavan rakennusoikeuden on oltava kohtuullinen ja suhteessa ympäristössä oleviin samanlaisiin – sekä suojeltavia rakennuksia että 1980- tai 1990-luvuilla rakennettuja rakennuksia käsittäviin – tontteihin. Puutarha- ja Käsityöläiskatujen kulman tontti, Yliopiston- ja Käsityöläiskatujen kulman tontti, Linnan- ja Ursininkatujen kulman tontti sekä Puisto-, Puutarha- ja Koulukatujen rajaamat nykyiset tontit 18, 19 ja 20 korttelissa 32

tarkasteltuna yhtenä alueena ovat tehokkuuksiltaan 1.8-2.5. Kohtuullisuus ei tarkoita samaa kuin entinen rakennusoikeus vaan uusien paikan ja ympäristön asettamien vaatimusten mukaista asemakaavaa. Kohtuutonta kiinteistönomistajan kannalta olisi jos kaikki olemassa olevat rakennukset säilytettäisiin tai jos asemakaava rajoittaisi kiinteistönomistajan mahdollisuutta käyttää omaisuutta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Nykyisellä rakennuskannalla tonttitehokkuus on 1.15.

Maakuntamuseon tavoitteet

Museolautakunta 11.10.1989 ja Maakuntamuseo 11.3.1997 ja 26.5.1998 antamissaan lausunnoissa ovat olleet koko tontin olemassa olevan rakennuskannan säilyttämisen kannalla. Lausunnon 26.5.1998 mukaan rakennuskannalla on sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, että ensisijaisesti tulee pyrkiä säilyttämään tontin kaikki rakennukset kokonaisuutena, mutta erityisen merkittäviä ovat Humalistonkadun puolella olevat rakennukset.

Asemakaavanmuutoksen ensimmäisen luonnoskäsittelyn luonnosvaihtoehtoista (pvm. 22.8.2002) Maakuntamuseo piti 17.9.2002 antamassaan launnessaan parhaimpana vaihtoehtoa A perusteluinaan, että vaihtoehto A tuki parhaiten tontin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskannan asemaa kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa sekä rakennusten suojelutavoitteita.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1

Vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehtona ei ole pidetty voimassa olevaa asemakaavaa. Vaihtoehtoisissa suunnitelmissa tarkasteltiin uudisrakentamisen määrää suhteessa asuin ympäristön laatutekijöihin ja kiinnitettiin huomiota uudisrakentamisen liittymisessä suojelluiksi tuleviin rakennuksiin sekä naapuritonttien rakennuskantaan.

Havainnekuvat nykytilanteesta ja vaihtoehtoisista luonnossuunnitelmista on esitetty selostuksen liitteinä 3-6.

Kaikissa luonnosvaihtoehtoissa tontti määriteltiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi *AL*. Humalistonkadun varrella sijaitsevat jugendrakennukset suojeltiin merkinnällä *sr4*. Niiden ullakoille sallittiin rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja niin paljon kuin nykyisen vaipan sisään mahtuu. Rauhankadun puolella sallittiin viereisen tontin rakennuksen korkeuinen uudisrakentaminen Rauhankadun kaakkoisreunalla vallitsevan räystäslinjan mukaisesti. Uudisrakennuksen kerrosalasta sai käyttää 25 % liike- ja toimistotiloja varten.

Vaihtoehtoisissa suunnitelmissa tarkasteltiin uudisrakentamisen ja maanalaisen paikoituksen määrää tontin sisäosassa. Vaihtoehto A:ssa sisäpihalle sai rakentaa vain rakennuksen jäte-, varasto- ja harrastustiloja varten. Vaihtoehto B:ssä sisäpihalle sai rakentaa sekä 4 -kerroksisen rakennuksen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön että jäte- ja varstorakennuksen.

4 -kerroksisen rakennuksen sallittiin tulla rakennetuksi suojeltavaan rakennukseen kiinni siten, että vanhan pihasiiven porrashuone on mahdollista purkaa. Uudisrakennuksen korkeutta rajoitettiin määräyksellä vesikaton korkeimmasta kohdasta. Vaihtoehdossa C sisäpihalle sai rakentaa 7- ja osittain 4 -kerroksisen rakennuksen.

Vaihtoehto A:ssa sai rakentaa yhden maanalaisen kellarikerroksen pysäköintiä varten asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä. Vaihtoehto B:ssä ja C:ssä maanalaisia kellarikerroksia sai vastaavasti rakentaa kaksi. Kaikissa tapauksissa vaatimukset autopaikkojen määrästä (1 ap/ uudisrakennuksen 100 k-m²) täytyivät. Leikki- ja oleskelualueiden määrä vaihtoehdoissa luonnollisesti vaihteli.

4.4.2

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen suhde tavoitteisiin

Vaihtoehto C lähestyi näistä vaihtoehdoista parhaiten kiinteistönomistajan vaatimuksia tonttitehokkuudesta ($e = 3.54-4.0$). Vaihtoehdon A tonttitehokkuus oli $e = 2.0$, vaihtoehdon B $e = 2.5$ ja vaihtoehdon C $e = 3.1$. Asemakaavatoimiston mielestä vaihtoehto C:n mukainen uudisrakentaminen tontin sisäosassa pääasiallisesti asuinkäyttöön tarkoitettulla tontilla ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 5§:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden mukaista. Korkea sisäpihalle rakennettava rakennusmassa tekisi pihasta kuilumaisen ja muiden saman korttelipuoliskon rakennusten asunnoista näkymien kannalta ankeamman asua. Terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön luominen toteutuu paremmin vaihtoehdoissa A ja B. Vaihtoehdossa A pihasta muodostuu väljempi kuin muissa vaihtoehdoissa.

Mielipiteensä asemakaavan valmistelutyön aikana esittäneiden As Oy Turun Pontelan, Rakennusperinteen Ystävät ry:n ja Toispual Jokke ry:n tavoitteisiin vaihtoehdot eivät vastanneet, mutta vaihtoehto B oli lähimpänä Meidän Turku ry:n käsitystä tontin rakentamisesta. As Oy Humalistonkatu 16 oli valmis hyväksymään vaihtoehto B:n mikäli sisäpiharakennuksesta tulee matalampi tai samankorkuinen Maijalan talon kanssa.

Vaihtoehdot eivät vastanneet Maakuntamuseon tavoitteeseen säilyttää koko tontin olemassa oleva rakennuskanta.

Vaihtoehtojen vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaikissa vaihtoehdoissa Rauhankadun puoleinen puinen asuinrakennus sekä sisäpiharakennukset sallittiin purettaviksi. Luonnosvaihtoehtojen A ja B mukainen uudisrakentaminen olisi vielä ollut voimassa olevan asemakaavan mukaista. Luonnosvaihtoehto C olisi ylittänyt voimassa olevan asemakaavan määräykset etäämmällä kuin 16 metriä katurajasta sijaitsevan rakennuksen korkeudesta. Humalistonkadun varren jugendrakennusten säilymisen turvaaminen edellyttää kuitenkin asemakaavanmuutosta.

Kaupunkikuvaan vaikuttaa lähinnä Rauhankadun puoleisen asuinrakennuksen purkaminen, mutta viereisen tontin rakennuksen jatkaminen uudisra-

tamisella vallitsevan räystäslinjan mukaisesti parantaa olemassa olevaa tilannetta. Jugendrakennusten säilyminen korttelin massoitelussa on poikkeavaa, mutta aikaperspektiivi tekee ymmärrettäväksi poikkeavuudet. Sisäpihan uudisrakennus ei saa missään tapauksessa muodostaa tontin 7 voimakkaasti kaupunkikuvaan vaikuttavien 14 -kerroksisten rakennusten kanssa kilpailevaa massaa. Kolmannen tornin sijoittamiselle ei korttelin yhden kulman umpikortteliratkaisun vuoksi löydy mahdollisuutta. Tämän vuoksi asemakaavatoimisto ei ole sellaista vaihtoehtoa esittänytkään.

Kaikki vaihtoehdot lisäsivät asuntojen sekä liike- ja toimistotilojen määrää alueella. Yhdyskuntarakenne tiivistyi erityisesti vaihtoehdoissa B ja C.

Vaikutukset luonnonoloihin

Kaikissa vaihtoehdoissa sallittiin pihan alle rakennettavaksi paikoitustilaa mikä merkitsee kallion louhimista ainakin osassa tonttia.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa säilytettävän rakennuksen takana tontin 7 reunalla kasvavien vuorijalavan ja tammen oli mahdollista säilyä. Rauhankadun reunalla kasvava raita ja tontin keskellä kasvava metsävaahtera eivät tulleet missään vaihtoehdossa säilymään. Ainoastaan vaihtoehto A mahdollisesti säilytettävän verstassiiven päädyssä kasvavan vuorijalavan säilymisen.

Vaikutukset talouteen

Yhdyskuntataloudellisesti on edullista tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kiinteistönomistajalle olisi taloudellisesti hyödyllisintä saada tontilleen mahdollisimman suuri rakennusoikeus. Luonnosvaihtoehtojen A ja B mukaisessa rakentamisessa asuntojen voidaan olettaa kuitenkin olevan arvokkaampia kuin vaihtoehto C:n mukaisessa rakentamisessa.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Luonnosvaihtoehtojen mahdollistamat puitteet ihmisten elinolosuhteiden muodostumiselle on kuvattu kohdassa *Vaihtoehtojen suhde tavoitteisiin* kappaleessa 4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten arviointi ja vertailu.

4.4.3

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen menettelyohjeiden mukaan asemakaavatoimisto valmisteli kaupunkikuvan kannalta optimaalisen asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 5.2.2004), jonka ympäristö- ja kaavoituslautakunta 2.3.2004 hyväksyi laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi. Luonnoksessa Rauhankadun puolella sallittiin viereisen tontin rakennuksen korkuinen uudisrakentaminen vallitsevan räystäslinjan mukaisesti ja sisäpihalle sai rakentaa sekä 3 -kerroksisen rakennuksen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön että jäte- ja varastorakennuksen.

Mielipiteet:

Asunto-osakeyhtiö Turun Pontela on esittänyt mielipiteessään, että Rauhankadun puoleinen rakennusmassa rakennetaan tontin 6 rakennusta matalammaksi.

Meidän Turku ry:n mielipiteen mukaan Rauhankadun varteen voidaan sijoittaa viereisen tontin rakennuksen korkeinen uudisrakennus, mutta pihalle ei haluta sijoitettavan suojeltavia rakennuksia korkeampia rakennuksia.

Rakennusperinteen Ystävät ry vaatii koko tontin rakennuskannan säilyttämistä. Keskustelussa 19.4. Teuvo Ranki esitti toivomuksen, että mikäli puurakennukset kuitenkin puretaan ja uudisrakennuksia rakennetaan tilalle, Rauhankadun viereinen uudisrakennus rakennettaisiin naapurirakennusta matalammaksi ja sisäpiharakennus 2 -kerroksiseksi.

As Oy Humalistonkatu 16 pitää parhaimpana luonnosvaihtoehtoa A (pvm. 22.8.2002), mutta edellyttää tonttiaan rajaavasta sisäpiharakennuksesta tulevan matalampi tai samankorkeinen Maijalan talon kanssa mikäli rakentamista ko. paikkaan toteutetaan.

Toispual Jokke ry:n mukaan 22.8.2002 päivätyistä kaavaluonnoksista vaihtoehto A muodostaa parasta asuinympäristöä ja on looginen jatke aiemmin valitulle tonttien 5 ja 6 mukaiselle umpikortteliratkaisulle. Toispual Jokke ry puoltaa myös ullakotilojen rakentamista asuinkäyttöön sekä säilytettävissä rakennuksissa että Rauhankadun reunan uudisrakennuksessa ja ehdottaa uudisrakennuksen kerrosluvuksi VII ½. Säilytettävien rakennusten ullakotiloihin vaaditaan järjestettäväksi luonnonvaloa myös kadun puolelta.

Asemakaavatoimisto:

Rauhankadun puoleinen uudisrakennus on syytä rakentaa samaan linjaan Rauhankadun kaakkoispuolella vallitsevan yhtenäisen räystäslinjan kanssa.

Turun kaupungin, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön neuvottelussa 21.8.2001 on sovittu, että Turun kaupunki pyrkii asemakaavan muutoksen valmistelussa säilyttämään Humalistonkadun varrella sijaitsevat jugendrakennukset kulttuurihistoriallisista syistä. Jo ympäristökeskus suojelupäätöksessään 4.2.2000 rajoitti suojelun ainoastaan Humalistonkadun varren rakennuksiin, koska *olisi ollut kohtuutonta tontinomistajaa kohtaan määrätä suojeluun tontin kaikki rakennukset.*

Sisäpiharakennus 2 -kerroksisena olisi liian matala Maijalan talon pihasiiven rinnalla, jos kerroskorkeus on kolme metriä. Kolmikerroksisena ja satulakattoisena rakennuksen harja ulottuu runsaan metrin verran Maijalan talon kadunvarren harjalinjaa korkeammalle. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan maksimaalista korkeusasemaa rajoitetaan kyseiseen korkoon.

Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Turun maakuntamuseo eivät salli julkisivumuutoksia säilytettäviin rakennuksiin edes pihan puolella. Ullakkotiloihin voidaan järjestää pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja, mutta ilman ikkunalisäyksiä.

Kun Rauhankadun reunan uudisrakennuksen kerrosluvuksi merkitään VI ja ullakolle lisämääräyksissä sallitaan pääkäyttötarkoituksenmukaisten tilojen rakentaminen, rakennuksesta tulee saman korkuinen viereisen tontin 6 asuinkerrostalon kanssa. Kerrosluvultaan VII ½ rakennus olisi liian korkea ja ullakkotilaan mahdollisesti sijoitettavat ikkunat vielä korostaisivat rakennuksen korkeutta.

Lausunnot:

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta, Kiinteistölaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Maakuntamuseolta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta.

Kaikilta pyydetyiltä saatiin lausunnot. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Maakuntamuseo lausui mm.: *Kuten Turun maakuntamuseon aiemmissa lausunnoissa todetaan ovat tontin Humalistonkadun puoleiset rakennukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat ja niiden säilyminen kaupunkirakenteessa ja asema kaupunkikuvassa tulee turvata. Turun maakuntamuseo katsoo, että laadittu asemakaavamuutosehdotus toteuttaa nämä tavoitteet. Eriytyisen myönteistä on kaavamääräysten ulottaminen koskemaan myös interiöörejä. Asemakaavamuutosesityksen mukaan kantavat rakenteet, porrashuoneet sekä alkuperäinen kiinteä sisustus (kuten uunit) tulee pyrkiä säilyttämään lisärakentamis- ja muutostöissä.*

Lounais-Suomen ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että lausunnoilla ollut asemakaavanmuutosehdotus täyttää suojeluvaatimukset, jotka todettiin rakennussuojeluesityksen valmistelussa vuonna 2000. Tontin Humalistonkadun puoleisten rakennusten suojelua ja uudisrakentamisen määrää pidetään samoja periaatteita noudattavana ja kohtuullisena verrattuna vastaaviin keskusta-alueella jo toteutettuihin suojelukohteisiin.

4.4.4

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luonnosvaihtoehdot A, B ja C (pvm. 22.8.2002) esiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 10.9.2002. Luonnoskäsittely keskeytettiin 24.9.2002 kiinteistönomistajan halutessa tutkia vielä liikerakentamisen mahdollisuutta. Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 2.3.2002 asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 5.2.2004).

5

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0.282 ha. Kokonaisrakennusoikeutta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle osoitetaan n. 7250 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua n. $e = 2.57$. Lisäksi saa rakentaa enimmäisrakennusoikeuden estämättä kaksi maanalaista kellarikerrosta pysäköintiä, huoltoliikenneväyliä ja yhdyskuntateknisen huollon johtotiloja varten. Suojeltavissa rakennuksissa on kerrosalaa arvioidusti n. 1900 k-m².

Suunnittelualan rakennusoikeus vähenee asemakaavatoimiston laskelmien mukaan n. 2797 k-m².

5.2

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeiset tavoitteet ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyttäminen sekä tontin täydennysrakentaminen ympäröivään rakennuskantaan sovittaen. Kaavassa määritellään uudet rakennusmassat rakennusala- ja korkeusasemamerkinnoin. Korttelipuolikkaan rakennuskannasta ja rakenteesta tulee yhtenäisempää.

Rauhankatua täydennysrakennetaan vallitsevan räystäskoron mukaisesti kattulinjassa. Kattomuodoksi määrätään satulakatto, jonka kaltevuuden on oltava sama kuin tontin 6 rakennuksessa. Koska rakennuspaikka on keskeisellä paikalla kaupungin keskusta-alueella, kadun puolelle ei sallita rakennettavan ulkonevia parvekkeita ja katujulkisivu määrätään ensimmäisen kerroksen korkeudella olevaksi näyteikkunapintaa. Julkisivumateriaaliksi määrätään säilytettävien rakennusten tyylisiin sopiva rappaus, jossa ei näy alusrakenteen saumoja. Jotta umpikorttelimaisen kaupunkirakenteen täydentyminen korttelissa mahdollistetaan tulevaisuudessa, rakennuksen päätyyn kielletään asuinhuoneiden pääikkunoiden sijoittaminen.

Parvekelasitukset molempiin uudisrakennuksiin veloitetaan tekemään kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa sekä kaupunkikuvallisista syistä että melun vuoksi.

Korttelialueelle on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Kaikkien maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihalle ei sallita sijoitettavaksi autopaikkoja.

5.3

Aluevaraukset

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Humalistonkadun varrella sijaitsevat jugendrakennukset suojellaan merkinnällä *sr4 Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaiden rakennusten rakennusala*. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Niiden ullakoille saa rakentaa ilman julkisivumuutoksia pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja niin paljon kuin nykyisen vaipan sisään mahtuu. Kantavat rakenteet, porrashuoneet sekä alkuperäinen kiinteä sisustus (kuten uunit) pyritään lisärakentamis- ja muutostöissä säilyttämään.

Rauhankadun puolelle sallitaan rakennettavaksi 6 -kerroksinen uudisrakennus, jonka rakennusoikeus on 3750 k-m². Rakentaminen vaaditaan toteutettavaksi viereisen tontin 6 rakennuksen räystääslinjassa. Rakennuksen korkeutta rajoitetaan lisäksi määräyksellä rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylimmästä korkeusasemasta. 25 % rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Kellarikerrokseen ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.

Sisäpihalle saa rakentaa 3 -kerroksisen rakennuksen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön ja suojeltavaan rakennukseen kiinni siten, että vanhan Maijalan talon pihasiiven porrashuone on mahdollista purkaa. 3 -kerroksisen uudisrakennuksen korkeutta rajoitetaan määräyksellä vesikaton korkeimmasta kohdasta. Rakennusoikeutta rakennukselle osoitetaan 1500 k-m². Tontin 7 puoleisen julkisivun saa varustaa ikkunoilla. Kellarikerrokseen ja ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.

Sisäpihalle saa rakentaa talousrakennuksen kooltaan 100 k-m². Rakennukseen saa sijoittaa katoksen ajoluiskaa varten sekä jäte- ja varastotiloja.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin uudisrakennuksen 100 kerrosneliometriä kohden. Autopaikat sijoittuvat pihakannen alle kahteen kerrokseen.

5.4

Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Uudisrakentamisen myötä alueen asukasmäärä lisääntyy arvioidusti noin sadalla henkilöllä.

Yhdyskuntarakenne

Kaupunkirakenteen täydentäminen keskusta-alueella edistää aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kaupunkikuva

Uudisrakentaminen Rauhankadulla vallitsevan räystääslinjan mukaisesti yhtenäistää katunäkymää. Jugendrakennusten säilyminen korttelin massoitteudessa on poikkeavaa, mutta aikaperspektiivi tekee ymmärrettäväksi poik

keavuudet. Sisäpihan uudisrakennus 3 -kerroksisena eli kutakuinkin säilytettävien rakennusten korkuisena ei muodosta tontin 7 voimakkaasti kaupunkikuvaan vaikuttavien 14 -kerroksisten rakennusten kanssa kilpailevaa massaa eikä näin ollen vaikuta haitallisesti kaupunkikuvaan.

Asuminen

Keskusta-asumisen laatuun on kiinnitetty erityistä huomiota ja laatua koskeviin tavoitteisiin tähtäävät asemakaavamääräykset on esitetty kappaleessa 5.2 *Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen*.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavassa palvelujen ja työpaikkojen sijoittumiselle suunnittelualueelle luodaan laajat edellytykset. Kaavassa sallitaan liike- ja toimistotilojen rakentamista Rauhankadun puoleiseen uudisrakennukseen kerrosalasta 25 % eli vajaan 940 k-m² verran. Muilla tontin rakennusaloilla liike- ja toimistotilojen määrää ei ole rajoitettu. Suojeltavien rakennusten katutason kerrokseen on näyteikkunajulkisivun perusteella luontevaa sijoittaa liiketilaa.

Liikennejärjestelyt

Liikenne suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä lisääntyy maanalaisten autopaikkojen myötä. Autojen pääasiallinen käynti maanalaisiin säilytystiloihin ohjataan Rauhankadun puolelta uudisrakennuksen alta, jotta pihatila rauhoittuu ylenmääräiseltä liikenteeltä. Asiakaspaikoitus järjestyyne kadunvarsipaikoituksena.

Jugendrakennusten säilymisen vuoksi katualuetta ei voida leventää vallitsevaan linjaan. Uudet pyörätiesuunnitelmat on kuitenkin suunniteltu nykyisille katuleveyksille ja pyörätie on suunniteltu sijoittuvaksi vastakkaiselle puolelle Humalistonkatua. Kadun leventämisestä olisi ollut hyötyä ainoastaan uusien pysäköintipaikkojen järjestämisessä kadun varteen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suojeltavat rakennukset Humalistonkadun varrella säilyttävät kaupunkivallisen muiston tontin käyttöhistoriasta sekä kulttuurihistoriasta koko kaupungin tasolla.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen riittävyys ja lisärakennustarve selvitetään erikseen. Sähkötekniikka ei kuitenkaan tarvitse alueelle tilavarauksia.

Luonnonympäristö

Rauhankadun reunalla kasvava raita, tontin keskellä kasvava metsävaahtera ja säilytettävän rakennuksen päädyssä kasvava vuorijalava eivät tule säilymään rakennettaessa uudisrakennuksia. Säilytettävän rakennuksen takana tontin 7 reunalla kasvavat vuorijalava ja tammi säilyvät kaavan puolesta. Pi

halle voidaan istuttaa puita mikäli asia huomioidaan maanalaisen autopai-koituksen ensimmäisen kerroksen suunnittelussa.

Pihan alle paikoitustilan rakentaminen edellyttää kallion louhimista ainakin osassa tonttia. Maanalaiset kellarikerrokset vaaditaan rakennettavaksi niin, ettei rakentamisesta aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Ympäristön häiriötekijät

Pihakannen alle rakennettavan pysäköintitilan käyttö aiheuttaa jonkin verran lisää liikennettä, melua ja päästöjä.

Liikenteen aiheuttaman melun haittavaikutuksia pyritään minimoimaan määräyksillä parvekkeiden lasituksesta kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa ja rakenteiden ääneneristysvaatimuksista sekä tavoitteella järjestää asuinhuoneiden ikkunat siten, etteivät ne avaudu yksinomaan Rauhan- tai Humalistonkadun suuntaan.

Turvallisuus

Pihakansi veloitetaan suunniteltavaksi siten, että se kestää pelastusajoneuvon painon. Rakennusalojen sijoittelulla säilytetään edellytykset pelastusajoneuvon pääsemiselle tontille 6 kaavoitettavan alueen kautta.

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista keskusta-alueella, missä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Tiivistäminen suunnitellaan kuitenkin kaupunkikuvan kannalta optimaalisella tavalla.

Kiinteistönomistajalle olisi taloudellisesti hyödyllisintä saada tontilleen mahdollisimman suuri rakennusoikeus. Rakennusoikeuden vähenemistä kaavassa ei tarvitse kiinteistönomistajalle korvata jos kaava on selvästi vanhentunut ja nykyisten vaatimusten mukaan siihen ei voitaisi osoittaa samaa rakennusoikeutta. Ympäristöministeriön hallitusneuvos Helena Korhosen mukaan suojelukaavan tulee olla kohtuullinen ja suhteessa ympäristössä oleviin samanlaisiin tontteihin (ks. vertailutontit kohdassa *Asemakaavatoimiston tavoitteet* kappaleessa 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen). Uusi rakennusoikeus lähtee tavoitteesta kohtuullisuudesta kiinteistönomistajalle ja kohtuullisuus on uusien sisältövaatimusten mukainen kaava – ei entinen rakennusoikeus. Rakennusoikeutta $e = 2.57$ voidaan sitäkin pitää kohtuullisena suhteessa tilanteeseen, jossa kaikki olemassa olevat rakennukset säilytettäisiin. Nykyisellä rakennuskannalla tonttihakkuus on 1.15.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kiinteistön omistaja vastaa kaavan toteutumisesta tontillaan. Toteutusta havainnollistava havainnekuva on esitetty kaavakartan yhteydessä.

Turussa 17. päivänä maaliskuuta 2004
Selostusta täydennetty 7.5.2004 lausuntojen perusteella

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Katja Tyni-Kylliö

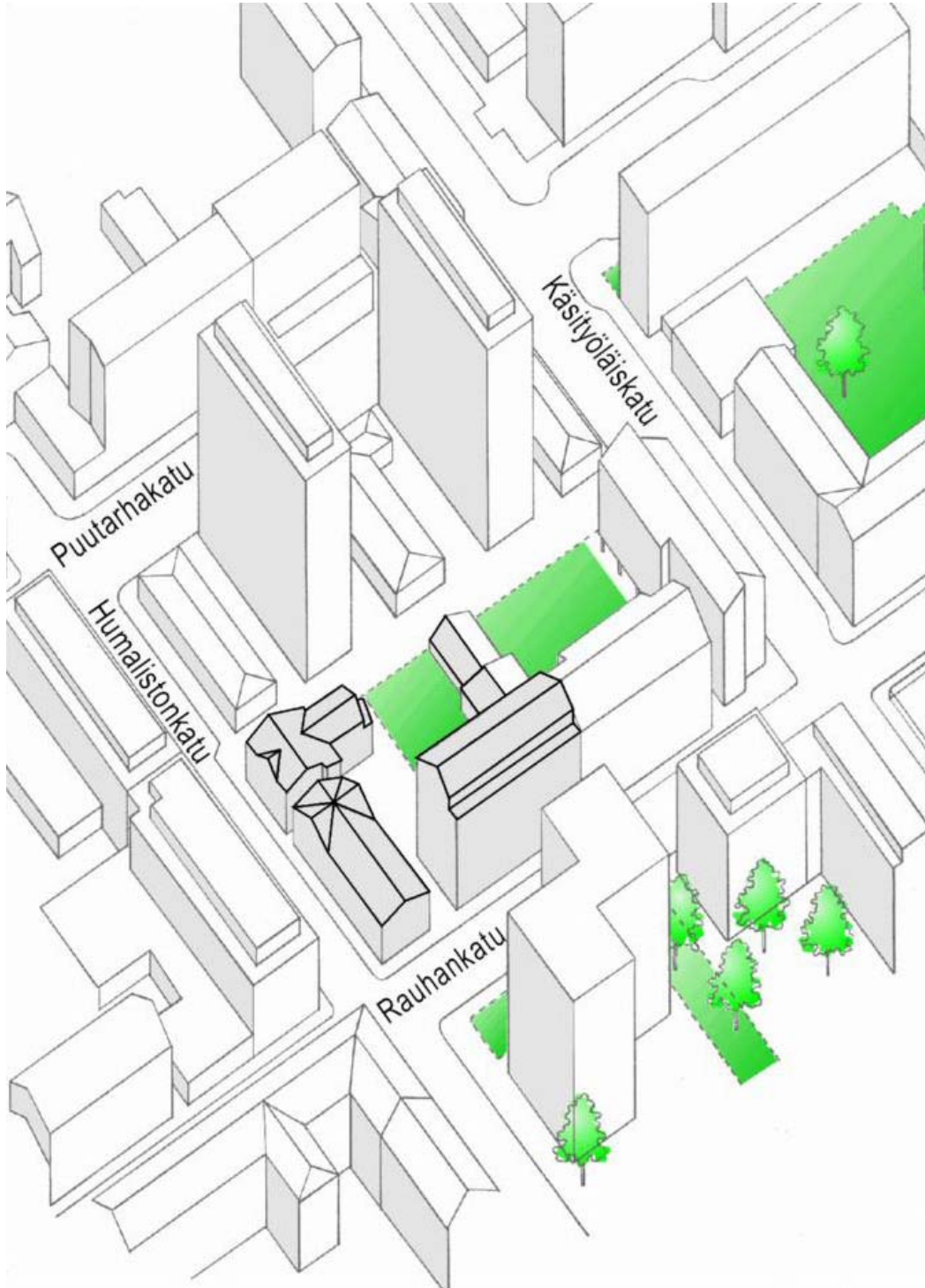
LIITTEET

1. asemakaavakartta 17.3.2004
2. tilastolomake 17.3.2004

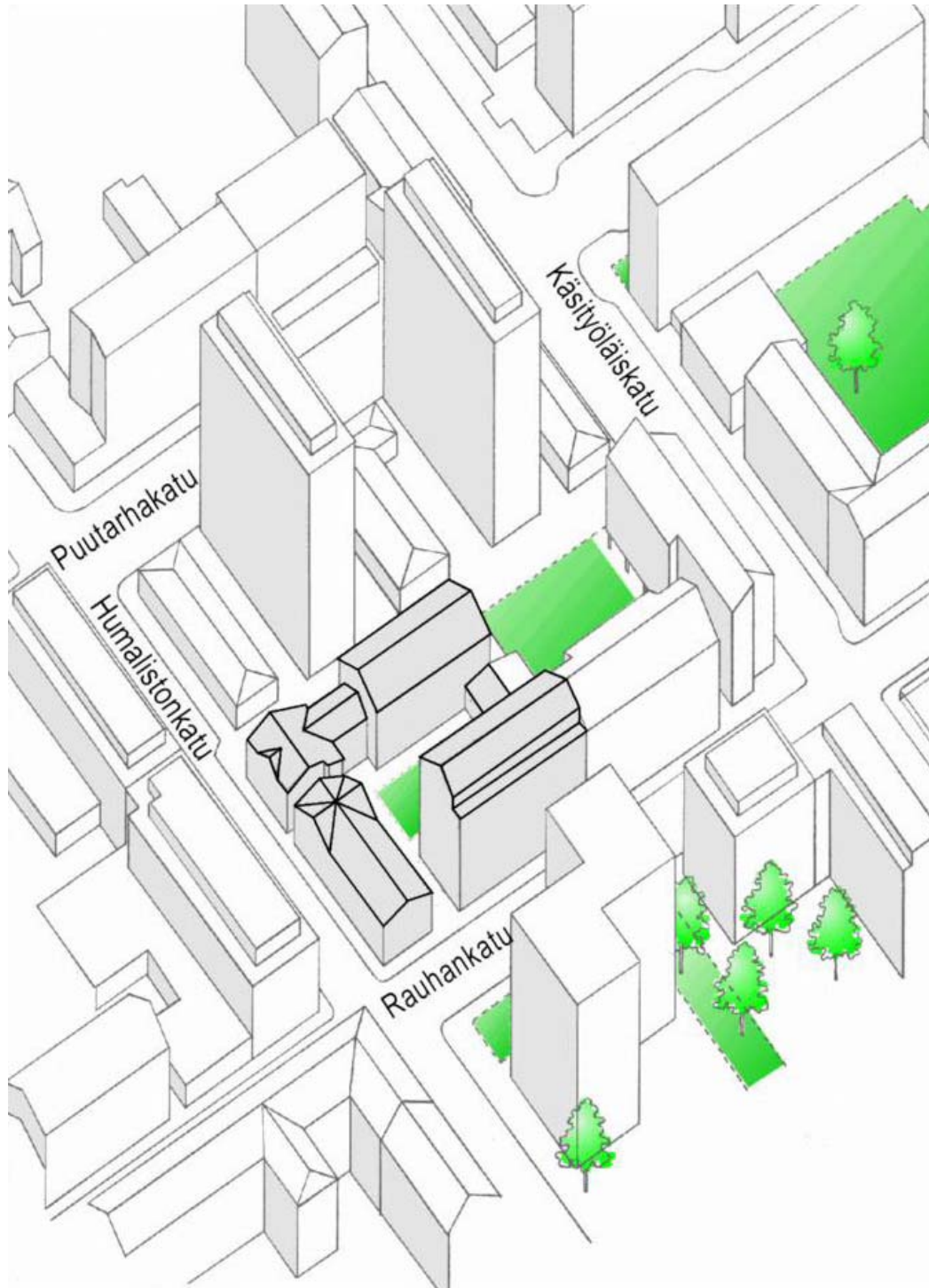
Havainnekuva
NYKYTILANNE



Havainnekuva
LUONNOSVAIHTOEHTO A pvm. 22.8.2002



Havainnekuva
LUONNOSVAIHTOEHTO B pvm. 22.8.2002



Havainnekuva
LUONNOSVAIHTOEHTO C pvm. 22.8.2002

