



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



L i n n a n r i n n e

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 10/2018
Diaarinumero 160-2016

SELOSTUS
1.10.2020
muutettu 2.12.2020 (lausunnot)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	5
3.1.6 Liikenne	5
3.1.7 Tekninen huolto	6
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	6
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Maakuntakaava	7
3.2.2 Yleiskaava	8
3.2.3 Asemakaava	8
3.2.4 Rakennusjärjestys	9
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	9
3.2.6 Pohjakartta	9
3.2.7 Selvitykset	9
3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	10
3.3 Maankäyttösopimus	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Osalliset	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	11
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	12
4.4.1 Käynnistäminen	12
4.4.2 Vireille tulo	12
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen	12
4.4.4 Lausunnot	13
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	16
4.4.6 Ehdotuskäsittely	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	17
5.2 Aluevaraukset	17
5.2.1 Korttelialueet	17
5.2.2 Katu- ja liikennealueet	17
5.3 Kaavan vaikutukset	17
5.3.1 Yleistä	17
5.3.2 Luonnonympäristö	17
5.3.3 Rakennettu ympäristö	17
5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	17
5.3.5 Liikenne	18
5.3.6 Tekninen huolto	18
5.3.7 Ympäristön häiriötekijät	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	19

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä lokakuuta 2020 päivättyä ja 2.12.2020 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostarttaa. **Linnanrinne (10/2018)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	008	VIII	VIII
Kortteli:		7	7
Tontti:		7	7
Katu:		Linnankatu (osa)	Slottsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	008	VIII	VIII
Kortteli:		7 (osa)	7 (del)
Katu:		Linnankatu (osa)	Slottsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijako/tonttijaonmuutos: 008-7.-15

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-lautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan VIII kaupunginosaan korttelin 7 tontille 7 sekä osalle Linnankadun katualuetta.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.1.2020, muutettu 26.2.2020
2. Asemakaavakartta 1.10.2020, muutettu 2.12.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 1.10.2020
4. Museopalvelut, lausunto arkeologisesta tutkimustarpeesta 28.6.2018
5. Arkeologinen selvitys 11/2018
6. Kasvillisuus selvitys 2018

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun yleiskaava 2020
2. Yleiskaava 2029 luonnos
3. Turun kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 2011
4. Poikkeamispäätös P 2017-1173.

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella muutetaan Linnankadun varrella oleva toimistorakennus asuinkäyttöön. Osa Linnankadun katualueesta muutetaan tontinosaksi.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	11.2.2020 § 32
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	28.2.2020
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	29.2.2020
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	19.10. - 17.11.2020
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä	

2.2 Asemakaava

Kaupunkiympäristölautakunta on 24.4.2018 myöntänyt As Oy Linnanrinteelle poikkeamispäätöksen toimistorakennuksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi ja asuntopihojen sijoittamiseksi vuokraamalleen katualueelle. Tavoitteena on päivittää asemakaava poikkeamispäätöksen mukaiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on vaalia alueen vehreyttä ja selvittää tontin rakentamattoman osan entisen puutarhan (Gaddin puutarha) kulttuurihistorialliset arvot.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Toimistorakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi on jo tehty poikkeusluvan turvin. Katualueen liittäminen tontinosaksi toteutuu tämän kaavanmuutoksen yhteydessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Turun keskustan tuntumassa Linnankadun varrella, Kakolanmäen kaakkoisrinteessä. Matkaa Kauppatorille on n. 1,5 km. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,37 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurilta osin rakennettua ympäristöä. Tontin itäreunalla oleva rakentamaton puisto-osa on kauttaaltaan puustoinen.

Rinteen profiililtaan suhteellisen jyrkässä keskiosassa on kasvillisuuden lakastuttua selvästi havaittavissa muutamia Linnankadun suuntaisesti kulkevia pengerryksiä, jotka on tuettu isoilla ja epäsäännöllisen muotoisilla kivilohkareilla.

Lajisto koostuu pääosin jalopuista, eniten on vuorijalavaa ja metsävaahteraa, joukossa myös jonkin verran lehmuksia, lehtosaarnia sekä jokunen kookas rauduskoivu. Puuston latvus on suurelta osin sulkeutunutta tai sulkeutuvaa, mikä antaa puisto-osalle metsäisen ilmeen, ja vaikuttaa myös osaltaan pohjakerroksen kasvillisuuden piirteisiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla olevat 11-kerroksiset asuinkerrostalot (4 kpl) ovat arkkitehti Veijo Kahran 1960-luvulla suunnittelemat ja ovat kaupunkikuvallisesti hyvin näkyvällä paikalla Aurajoen ja Kakolanmäen välissä. Suunnittelualueella, Linnankadun varrella, sijaitsee myös kaksikerroksinen toimistorakennus. Linnanrinteen pistetalojen itäpuolella sijaitsee arkkitehti Arne Ehojoen 1950-luvun alussa suunnittelema 10 kerrosta korkea kerrostalo As Oy Turun Tornitalo.

Suunnittelualueella on sijainnut Turun Akatemian, Suomen ensimmäisenä kemian professorina toimineen Pehr Adrian Gaddin (12.4.1727-11.8.1797) perustama koepuutarha. Puutarha on sijainnut tontin itäosassa, osittain nykyisen As Oy Linnanrinteen läntisemmän kerrostalon paikalla. Itse puutarhasta ei ole enää näkyviä osia jäljellä, mutta alue on osin rakentamatonta, puistomaista aluetta.

3.1.4 Maanomistus

Tontti VIII-7.-7 on As Oy Linnanrinteen omistuksessa, katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

As Oy Linnanrinne on iso asunto-osakeyhtiö, jossa on neljässä kerrostalossa yhteensä 295 asuntoa. Kohde sijaitsee ydinkeskustan palvelujen läheisyydessä, joten palvelujen saatavuus on erinomainen.

3.1.6 Liikenne

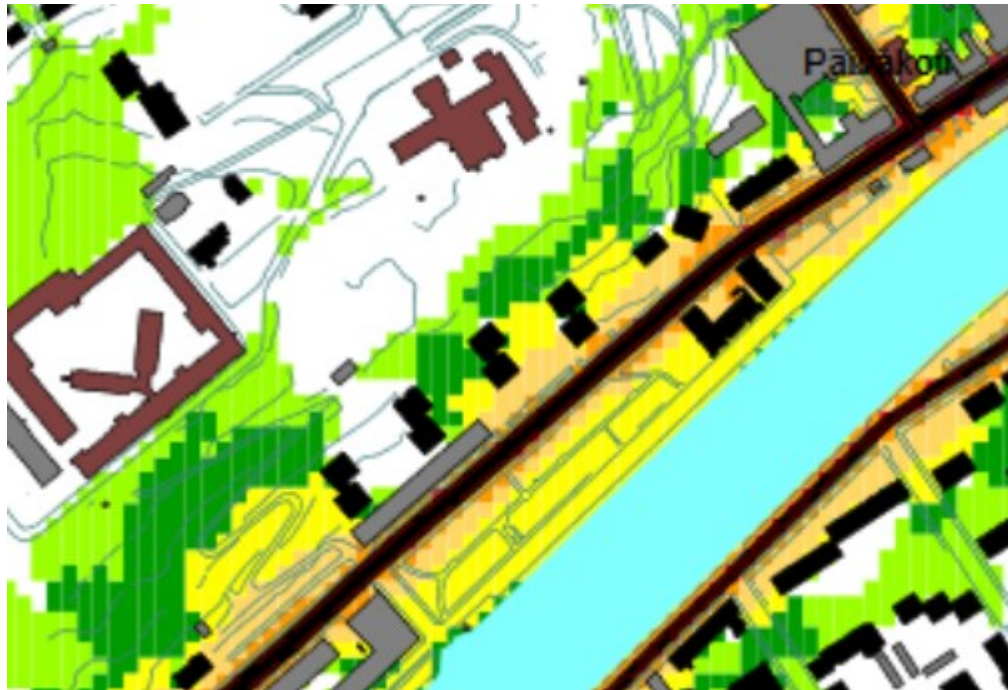
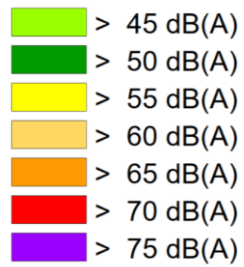
Muutosalue sijaitsee Linnankadun varrella. Linnankadulla on hyvät joukkoliikennetytydet, linja 1 (Satama-Kauppatori) kulkee 15 minuutin välein. Linnankadulla on jalkakäytävät molemmin puolin.

3.1.7 Tekninen huolto

Muutosalue on teknisen huollon piirissä. Tontin kaikki rakennukset on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkoston.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Turussa on 2017 laadittu yhteispohjoismaisella melun laskentamallilla kansallisiin melun ohjearvoihin ja aikaisempiin selvityksiin verrattavissa olevat melukartat. Suurin melunaiheuttaja muutosalueella on Linnankatu.



Ote melukartasta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEEKSI (TPLMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaava eheyttävää ja ominaispiirteet huomioiva. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakunta-
kaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Maakuntahallitus määräsi kaavan
tulemaan voimaan 27.8.2018. Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019 val-
tuuston hyväksymispäätöksestä tehdyt kaksi valitusta. Turun hallinto-oikeuden päätök-
sestä on jätetty valituslupahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.



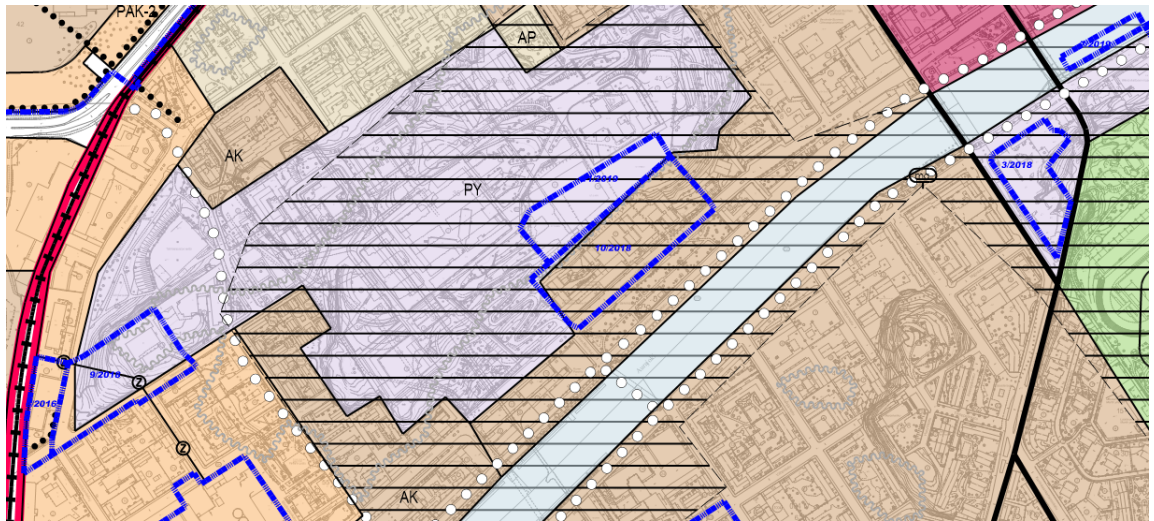
Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 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.

Yleiskaavassa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Alue on myös kokonaisuudessaan osoitettu kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokkaaksi alueenosaksi (viivoitettu alue). Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.



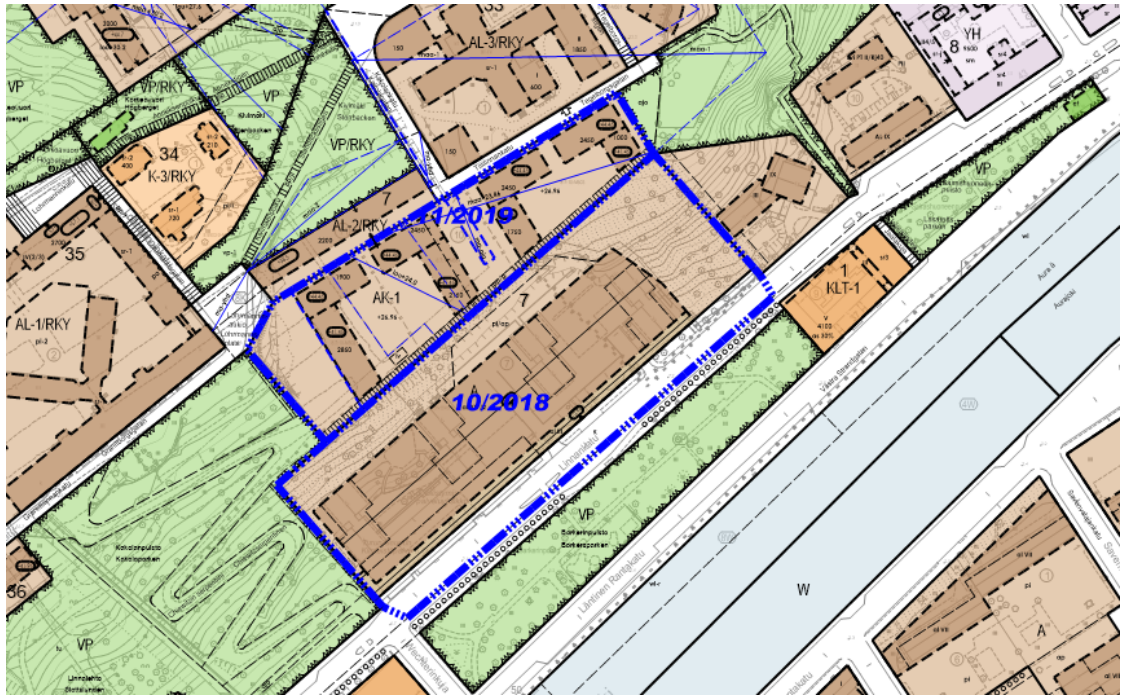
Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta.

Yleiskaavan 2029 valmistelu on käynnissä. Kaupunginhallituksen 5.11.2018 hyväksymässä yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Vireillä olevan yleiskaava 2029:n laadinnan avuksi tehdyssä Turun keskustan kaupunkikuva 2029 -selvityksessä todetaan tontin koilliskulmasta seuraavasti: ”Puistomaisena säilynyt osa historiallisen Gaddin koepuutarhan paikasta ei sovellu rakentamiseen”.

3.2.3 Asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1963. Siinä tontti 7 on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Linnankatu on osoitettu katualueeksi.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä liitetään osa Linnankadun katualueesta tonttiin 7, jolloin muodostuu uusi tontti VII-7-15.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 22.9.2020.

3.2.7 Selvitykset

Arkeologinen selvitys 11/2018

Koetutkimusten tavoitteena oli selvittää professori Gaddin puutarhan säilyneisyys ja laajuus vielä rakentamattomalla tontilla. Koetutkimusmenetelmäksi valittiin yksikkökaivaus ja se toteutettiin kaivamalla koekuoppia lapioin ja lastoin. Koekuoppien sijainti päätettiin Turun museokeskuksen lausunnon ja tontilla havaittujen kivrakenteiden perusteella.

Koekuopat tehtiin rakenteiden läheisyyteen tai niiden ympäri. Aiemmin tontin alemmalla rinneosuudella on tehty maatutkaus, mutta kaikki paitsi yksi koekuopista tehtiin maatutkauksen ulkopuoliselle alueelle. Maatutkauskaistat eivät ulottuneet rinteeseen yläosiin, joten niiden perusteella ei sieltä voitu valita kuoppien paikkoja.

Koetutkimuksissa tontilla havaittiin useita kivrakenteita, joista suurin osa oli jonkin verran näkyvissä maan pinnalla. Rinteessä oli selvästi näkyvissä kaksi kivipengertä.

Pengerrykset on mahdollisesti rakennettu Gaddin puutarhaa varten. Samalla otettiin paremmin esiin osittain pinnalle näkyneitä kiviä, jotka muodostivat linjoja. Ylätasanteen rakenne vaikuttaa rakennuksen kivijalalta, mutta se ei koetutkimuksissa vielä varmistunut alueella sijainneeksi Gaddin tai myöhempien käyttäjien huvimajaksi. Rinteen alaosan koeuoppa tehtiin mahdollisen tien reunaan, mutta tien perustamiseen viittaavia maakerroksia ei havaittu.

Löytöaineisto oli koko tontilla samankaltaista, niin pinnalta havaittuna kuin koeojista talteen otettuna. Koeojista saatiin talteen pääasiassa 1700-luvun loppupuoliskolta 1800-luvulle ajoittuvaa materiaalia, kuten esim. liitupiipun katkelmia, punasavikeramiikan paloja, astialasia ja posliinia. Vanhimmaksi esineen katkelmaksi tulkittiin kaksi liitupiipun kopan leijonakoristeista katkelmaa 1700-luvun loppupuoliskolta.

Kasvillisuus selvitys 2018

Kasvillisuus selvityksessä on tarkasteltu tontin puisto-osan nykykasvillisuutta sekä sen yhteyttä tontin aikaisempaan käyttöhistoriaan ja nykyiseen kaupunkikuvaan.

Selvityksessä todetaan kasvillisuuden yhteydestä tontin aikaisempaan käyttöhistoriaan mm että:

”Kun P.E. Gadd oli nimitetty Suomen istutustoimen johtajaksi vuonna 1762, nykyisellä suunnittelualueella osin sijainnut Linnalehdon puutarha muodostui aktiiviseksi koe- ja koulutuslaitokseksi. Puutarhassa tutkittiin jopa kuudensadan ulkomaalaisen hyötykasvin viljelyä ja soveltuvuutta pohjolan oloihin, joukossa mm. erilaisia väri kasveja, öljykasveja, lääkekasveja, hedelmäpuita ym. (Niemelä 1998). Puutarha säilyi ammattimaisessa puutarhaviljelykäytössä myös Gaddin kuoleman jälkeen, mutta puutarhan hyötykäyttö muuttui 1800-luvun puoliväliin tultaessa virkistyskäytöksi, jolloin mm. penkkikorttelit korvattiin polveilevilla käytävillä ja rinteeseen rakennettiin huvimaja (Varsinais-Suomen maakuntamuseon lausunto, Dnro 2876-2018).”

”Nykyisellään As Oy Linnanrinteen puistomaisen tontinosan puusto koostuu eri-ikäisistä ja erilaisista puista, joista vanhimmat kasvavat tontin Linnankatuun rajoittuvalla reunalla. Ainoat mahdolliset viitteet kasvillisuuden osalta tontin puisto-osan puutarhahistoriasta ovat kahdessa kohdin sijaitsevat pienemmät pengerrykset, joiden liepeillä kasvaa ukkomansikkaa ja karviaista; molemmat ovat vanhoja viljelykasveja, jotka saattavat säilyä pitkäänkin samoilla sijoillaan. Ruohosipuli on niin ikään viljelykasvi, joka kasvaa myös alkuperäisenä mm. merenrantakalliolla.”

”Tontin muu kasvilajisto puolestaan koostuu Turussa pääosin varsin yleisenlaisista lajeista, joiden joukossa on sekä vakiintuneita tulokaslajeja että Suomen alkuperäiseen lajistoon kuuluvia lajeja, joista osa on ihmistoiminnasta hyötyviä, ja osa selvemmin lehtomaisten metsien lajeja, jotka ovat löytäneet tontin puisto-osasta sopivan kasvuympäristön.”

3.2.8 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Vieressä on kaavanmuutos Tiililinnankatu 2 (kaavatunnus 1/2010). Tällä kaavanmuutoksella muutetaan alueen asemakaavaa vastaamaan poikkeusluvanmukaista tilannetta, jossa tontille rakennetaan neljän kerrostalon sijaan kolme.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan 24.4.2018 myönnetyn poikkeuslupapäätöksen mukaisesti. Asemakaavanmuutos on tarpeen, jotta osin katualueella olevat piha-alueet voidaan liittää tontinosaksi.

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:

Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Konsernihallinto sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupunkiympäristölautakunta on 24.4.2018 myöntänyt As Oy Linnanrinteelle poikkeamispäätöksen toimistorakennuksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi ja asuntopihojen sijoittamiseksi vuokraamalleen katualueelle. Tavoitteena on päivittää asemakaava poikkeamispäätöksen mukaiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on vaalia alueen vehreyttä ja selvittää tontin rakentamattoman osan entisen puutarhan kulttuurihistorialliset arvot.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

As Oy Linnanrinteen alkuperäisessä kaavanmuutosanomuksessa tavoitteeksi asetettiin poikkeusluvan mukaisen tilanteen saattamista asemakaavaan ja lisäksi myös tontin täydennysrakentaminen tontin itäosaan.

Kaupunkikuvallisesti tavoitteena on vaalia alueen vehreyttä ja selvittää tontin rakentamattoman osan entisen puutarhan kulttuurihistorialliset arvot.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti täydennysrakentamista ei tontille tutkita, vaan kaavaa päivitetään ainoastaan poikkeusluvan mukaisesti. Poikkeusluvalla Linnankadun varrella oleva toimistorakennus on muutettu asuinkäyttöön.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.2.2020 § 32.

4.4.2 Vireille tulo

Kaavanmuutos kuulutettiin vireille 29.2.2020. Ilmoitus vireille tulosta sekä 26.2.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 28.2.2020.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 27.3.2020 mennessä. Näitä saatiin 9 kappaletta.

Turku Energia:

Asemakaavaan tulee merkitä Muu-alue Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuuntamolle. Muuntamo on ns. katutasossa ja sen ohjeellinen sijainti on osoitettu mielipiteen liitteessä. Kulkuyhteys muuntamon pysäköintihallin puolella sijaitsevalle ovelle tulee säilyttää esteettömänä, jotta sen läheisyyteen on jatkossakin tarvittaessa pääsy kuorma-autolla. Esteettömän kulkuyhteyden ja mm. muuntamotilan ilmanvaihdon takaamiseksi kiinteistön rakenteelliset muutostyöt tulee toteuttaa TESV:n hyväksymällä tavalla.

Tämän lisäksi kaavaan tulee merkitä muuntamoon liittyville johdoille johtoalue (liitteessä), jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai istutuksia. Johtoalueen tulee olla 4 metriä leveä. Johtoalue voi olla kapeampi siinä tapauksessa, jos nykyinen kulkureitti säilyy ennallaan, jolloin kaivinkoneelle on kulkureitti.

Vammaisneuvosto:

Asemakaava on valmisteltava siten, että se täyttää SURAKU-ohjekorttien vaatimukset myös näkövammaisten tarpeiden osalta esteettömyyden perustason mukaisesti.

Muut mielipiteen antajat:

Kaikissa muissa mielipiteissä (6 yksityishenkilöä sekä As Oy Turun Tornitalon hallitus) mielipiteenantajat ilmoittavat olevansa tyytyväisiä ratkaisuun, jossa lisärakentamista tontilla ei tutkita. Muutamassa mielipiteessä kiitetään erikseen asian valmistelussa mukana olleita valmistelijoita ja muita päätöksentekoon osallistuneita.

Päätöstä pidetään kulttuuri-, ympäristö- ja ilmastotekona, sekä myös tekona asumisviihtyvyyden ja oikeudenmukaisuuden puolesta.

Turun Akatemian, Suomen ensimmäisenä kemian professorina toimineen Pehr Adrian Gaddin (12.4.1727-11.8.1797) perustama koepuutarhaa pidetään Turun puutarha- ja kulttuurihistorian ilmentäjänä erittäin arvokkaana, koska se on ainoa viheralueena Turun 1700-luvun huomattavista puutarhoista nykypäiviin säilynyt alue ja osa Turun kulttuuri- ja tiedehistoriaa. Linnanrinteen tontin itäosassa olevalla alueella on niin merkittävä arvo, että sille tulisi parin mielipiteen antajan ehdotuksen mukaisesti harkita kiinteän muinaisjäännöksen (SM) kaavamerkinnän antamista tai sen liittämistä osana Kakolan alueen suojelukaavaan.

Kaavoitus:

SuRaKu-ohjekorteissa esitetään yleisohjeet esteettömien julkisten ulkoalueiden suunnitteluun, rakentamiseen ja kunnossapitoon. Kaavoituksella osoitetaan aluevaraukset eri toiminnoille, toteutusvaiheessa rakennusvalvonta valvoo, että esteettömyys huomioidaan toteutussuunnittelussa.

Kaavassa osoitetaan Turku Energian mielipiteen mukaisesti muuntamolle Muu-alue ja siihen liittyville johdoille johtoalue.

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt museoviranomaisten kantaa kaavamääräyksiin koskien Gaddin puutarhaa. Kaavamääräystä on museoviranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen muotoiltu seuraavasti:

”Alueen osa, jolla sijaitsee erittäin arvokas Turun akatemian professori Pehr Adrian Gaddin koepuutarha, joka on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Alue tulee säilyttää puistomaisena olemassa olevaa aluskasvillisuutta vaalien”.

4.4.4 Lausunnot

1.10.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ai-katoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja Turun kaupungin konsernihallinnolta sekä kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvon-
nalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

Lausuntoja saatiin 4 kappaletta

Yhteenveto lausunnoista:

Turun Vesihuolto:

Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos, riskienhallinta:

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä.

Kaava-alueella on todettu korkeiden rakennusten osalla, että pelastuslaitoksen toiminta-
edellytykset ajoneuvo- ja nostolavakalustolla ovat erittäin rajallisia. Pelastuslaitos on
suositellut taloyhtiötä mahdollisuuksien mukaan parantamaan nykyisiä pelastusteitä ja
nostopaikkoja.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavakarttaan tulee laajentaa jo merkittävä johtoaluetta myös Linnankadun suun-
taisille kaapeleille siltä osin, kun kaapelit jäävät laajennettavan tontin alueelle.

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut:

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Linnanrinteen alueen asutushistoria juontuu 1600-luvun alkupuolelle. Sen tekee erityisen merkittäväksi tontin kaupunginpuoleisella osalla 1700-luvun jälkipuoliskolla ollut akatemianprofessori Pehr Adrian Gaddin (1727-1797) koepuutarha, joka näkyy yhä maisemassa vehreänä puistometsänä.

Tontilla on nykyisin neljä arkkitehti Veijo Kahran piirustuksin vuosina 1964-69 rakennettua modernistista 11-kerroksista asuintaloa sekä Linnankadun suuntainen kolmikerroksinen virastorakennus, jonka saneeraaminen asuinrivitaloksi poikkeamisluvalla on äskettäin valmistunut. Myös kerrostalojen julkisivusaneeraus, jonka yhteydessä mm. laattapintaiset betonielementit korvataan ripustetulla tiililaattarakenteella, on parhaillaan käynnissä.

Turun museokeskus on arvottanut Asunto-osakeyhtiö Linnanrinteen pistemäisesti sijoitetut kerrostalot yhdessä kadun varren entisen toimistolamellitalon kanssa Turun modernistisen arkkitehtuurin parhaimmiston kuuluvina paikalliseen kategoriaan (SR3). Rakennuskokonaisuus on mukana tekeillä olevan Turun yleiskaava 2029:n suojelukohde luettelossa (kohde 1/100). Museokeskuksen rakennusten suojelulle asettamat tavoitteet kohdentuvat rakennusten kaupunkikuvallisen aseman ja julkisivujen ominaispiirteiden säilymiseen. Museon kanta on vaikuttanut saneerauksessa tehtyihin linjauksiin ja materiaalivalintoihin.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa Gaddin koepuutarhasta säilynyt puistomainen alue on suojeltu määräyksellä, joka on muotoiltu yhteistyössä Museokeskuksen kanssa, mutta kaavakartan raja-alue on ehdotuksessa harhaanjohtava. Puutarhan muinaisjäännös-alue jatkuu kiinteistön ulkopuolelle, Linnankadun jalkakäytävän yläreunaan saakka.

Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluva Linnankatu kuuluu toiseen muinaisjäännökseen, Turun vanha asemakaava-alue (853500004). Linnankadulle tulee tehdä merkintä sm-2. Kaavamääräyksen tulee olla: Alueen osa, joka on muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Turun vanha asemakaava-alue. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavaselostuksesta puuttuu olemassa olevien rakennusten kaupunkikuvallisen ja rakennustaiteellisen arvon käsittely, eikä siinä ole huomioitu tontin luoteisrajalla olevaa, osittain sortunutta ja maavallin sisään jäänyttä tukimuuria, joka jatkuu Kakolanpuiston kohdalla kiviaitana. Kaupunki suunnittelee kunnostavansa omistamansa maan ja Linnanrinteen tontin rajalla olevan tukimuurin parhaillaan tekeillä olevan Kakolanpuiston kunnostussuunnitelman myötä. Suurin osa siitä on kuitenkin tonttien 8-7-13 ja 14 vastaisella rajalla. Näiden uudisrakennussuunnitelmissa sortunut muuri, jonka otaksutaan olleen alkuaan vankilan louhoksen raja-aidan perusta, on tarkoitus korvata betonisella tukimuurilla. Tukimuuri ja sen eteläpuolella oleva viherkaistale on asemakaavaehdotuksessa merkittävistä alueista osaksi, jolle saa sijoittaa tarpeelliset pelastustiet.

Turun museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus Linnanrinne on periaatteiltaan linjassa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimisesta ja nykytilanteen säilyttämisestä koskevien tavoitteiden kanssa. Kaavakartassa oikeusvaikutteinen suojelustatus on kuitenkin osoitettu ainoastaan Gaddin puutarhasta säilyneelle osalle, vaikka rakennustenkin arvot on nostettu tunnettuuteen mm. yleiskaavaehdotuksessa ja kohteesta aiemmin annetuissa rakennuslupiin liittyvissä lausunnoissa (esim. Lupatunnus: 853-2019-976). Ehdotusvaiheeseen edenneen yleiskaavan ohjausvaikutuksen nojalla tontin rakennusten suojeluarvojen ja kaupunkikuvallisen merkityksen käsittelyn pitäisi sisältyä asemakaavanmuutoksen selostusosaan.

Liikesiiven saneeraaminen asuinkäyttöön ja tornitalojen julkisivusaneeraus eivät ole muuttaneet kokonaisuuden kaupunkikuvallista ja rakennuskauden suunnitteluperiaatteita ilmentävää merkitystä. Kerrostaloja koskeva merkintä, joka kieltää näkyvät elementtisaumat ja salli mm. niiden alkuperäiseen julkisivumateriaalivalikoimaan kuuluman rappauksen, on ristiriidassa talojen alkuperäisten ominaispiirteiden mahdollisen palauttamistavoitteen kanssa. Talojen näkyvin osa, laattaverhoillut päädyt, ovat alkuperäisessä arkkitehtuuriratkaisussa laattapintaisia elementtejä, joiden suuri ruutujäsennys syntyy juuri elementtisaumojen ja liikuntasaumojen rytmittämänä. Käytetty kaavamääräys ei sovellu suojelumääräyksenomaiseksi vaan pikemminkin ohjaa uudisrakentamiseen.

Kakolanpuiston ja As Oy Linnanrinteen tontin rajalla olevan tukimuurin yläosa muodostaa huolitellusti viimeistellyn graniittiaidan. Se kuuluu vankila-ajalla alueelle toteutettuihin kivrakenteisiin, jotka on suojeltu asemakaavan Kakola (49/2002) koko aluetta koskevissa yleismääräyksissä. Aita jalusta/tukimuuriosineen muodostaa visuaalisesti voimakkaan seinämäisen elementin tontin rajalle ja sen puolella tehtävillä toimenpiteillä saattaa olla vaikutusta rakenteeseen.

Turun museokeskus esittää, että asemakaavaan lisätään koko tonttia koskeva aluesuojelumerkintä esimerkiksi muodossa:

/s. Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksiin, kasvillisuuteen ja rakenteisiin tehtävistä muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Arkeologinen kulttuuriperintö:

Gaddin puutarhan muinaisjäännösrajausta tulee selvittää ja Linnankadulle osoittaa sm-2 merkintä muinaisjäännökselle Turun vanha asemakaava-alue.

Kaavoitus:

Pelastusteiden ja nostopaikkojen parantaminen on perusteltua. Taloyhtiö on myös toivonut mahdollisuutta järjestää uusi pelastustie Chiewitzin serpentiinin kautta. Tämä ei ole kuitenkaan kaupunkiympäristötoimialan näkemyksen mukaan mahdollista, koska pelastustien järjestäminen sitä kautta vaatisi serpentiinin vahvistamista tai uudelleenrakentamista sekä ympärivuotista kunnossapitoa. Serpentiini kuuluu Kakolanmäen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Parannukset pelastautumisjärjestelyihin tulee tehdä joko omalla tontilla, tai yhteistyössä naapurikiinteistöjen kanssa siten, ettei se vaaranna rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n johtoaluetta laajennetaan ohjeiden mukaisesti.

Kaavamääräyksiin tehdään museopalvelujen lausunnon perusteella seuraavat muutokset:

Lisätään kaavamääräys:

/s. Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennetun ympäristön kokonaisuus, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksiin, kasvillisuuteen ja rakenteisiin tehtävistä muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Laajennetaan Gaddin puutarhaa suojelevan merkinnän aluetta museopalvelujen ohjeiden mukaisesti.

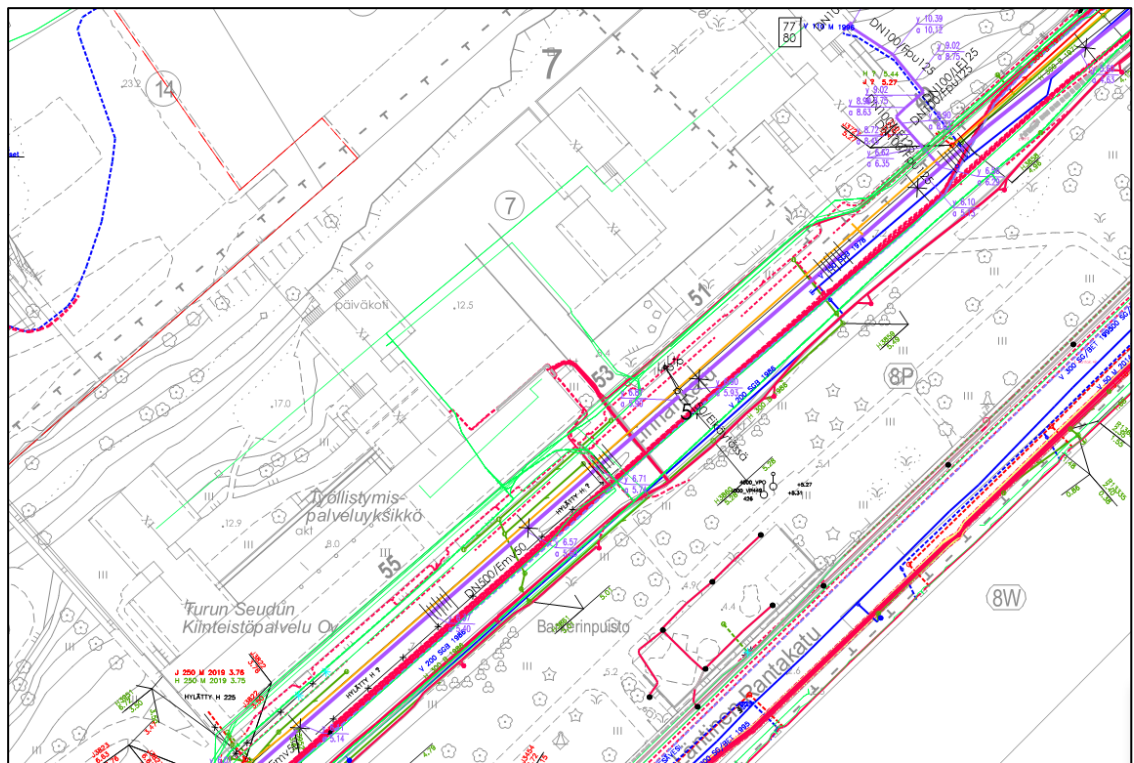
Muutetaan julkisivuja koskeva määräys

”Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää keraamista laattaa, rappausta tai julkisivulasia. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja” muotoon:

”Julkisivuissa tulee materiaalivalinnoilla ja rytmityksellä varmistaa, että alueen alkuperäiset arkkitehtuuriarvot säilyvät”.

Kaavanmuutosalueeseen kuuluvan koko Linnankadun katualueen osoittaminen asemakaavassa muinaisjäännökseksi (sm-2) ei sen sijaan ole kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan tarkoituksenmukaista. Turun vanha asemakaava-alue on laaja, käsittäen suuren osan nykyisestä ruutukaava-alueesta. Museoviranomaisen näkemyksen mukaan suojelutarve koskee siis koko tätä aluetta. Yksittäisten asemakaavamuutosten yhteydessä lisätyt sm-merkinnät katualueilla voivat antaa vaikutelman, että vain näillä yksittäisillä katuosuuksilla olisi suojeluarvoja, mikä ei vastaa suojelun tarkoitusta.

Kaupunki myöntää katualueiden kaivuuluvat, ja museaalisten arvojen huomioiminen kuuluu siihen prosessiin. Esim. Linnankadun alla kulkee iso määrä putkia, jolloin katualue on kaivettu auki ja mahdolliset muinaisjäännökset tuhottu niiden korkoon saakka.



Kuva 5. Linnankadun putket

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.10.–17.11.2020 välisen ajan. Muistutuksia ei jätetty.

4.4.6 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotuksella muutetaan toimistorakennus asuinkäyttöön. Rakennuslupa on jo poikkeusluvan turvin myönnetty muutokselle ja rakennustyöt on tehty. Rakennusluvan mukaan rakennukseen tulee n. 4 000 k-m² asuinkerrosalaa.

Entiseen toimistorakennukseen on rakennettu 43 uutta asuntoa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusaloja, jotka noudattavat alueen nykyistä rakennuskantaa. myös pihakannen rakennusala noudattaa nykyisen kannen muotoa melko tarkasti. Rakennusoikeus koko korttelialueelle on 29 000 k-m².

Erillisellä tonttijaolla voidaan muodostaa Linnankadun varrella olevalle rakennukselle oman tonttinsa. Kaavamääräyksissä tätä asiaa on huomioitu siten, että autopaikkojen, leikki- ym. oleskelualueiden yhteisjärjestelyt on sallittu.

5.2.2 Katu- ja liikennealueet

Linnankadun katualue kapenee kaavanmuutoksen myötä. Linnankadulle on laadittu katusuunnitelma uuden tilanteen mukaan. Uudessa katusuunnitelmassa jalkakäytävä jatkuu katkeamattomana korttelin 7 edessä.

Kaavan kaavamääräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty kaavakartassa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan toimistorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön.

5.3.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen koilliskulman tontinosa säilyy rakentamattomana luonnontilassa.

5.3.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutoksen myötä toimistorakennuksen julkisivut uusitaan, ja Linnankadun puolelle rakennetaan uudet, huoneistokohtaiset aidatut pihapatioit. Muilta osin kaavanmuutos ei aiheuta muutoksia katukuvaan.

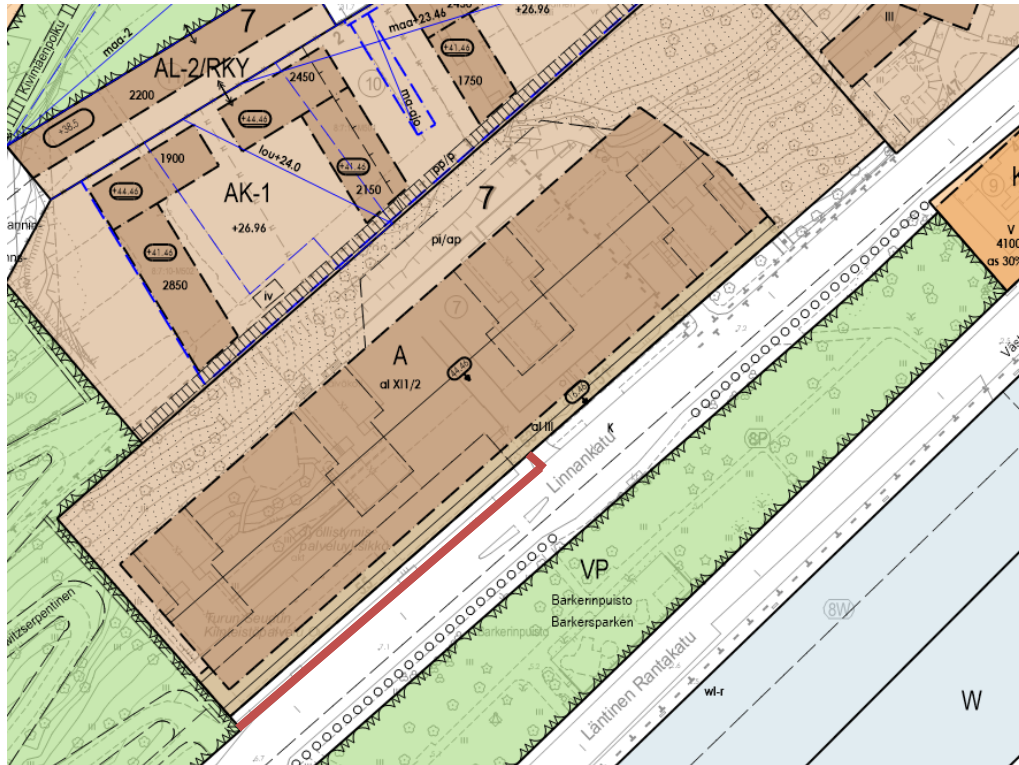
Gaddin puutarha rauhoitetaan kiinteänä muinaisjäänneksi.

5.3.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Rakentamisen myötä tontille tulee uusia asuntoja, rakennusluvan mukaan (lupatunnus 853-2017-1529) 43 asuntoa.

5.3.5 Liikenne

Linnankadun katualue kapenee osittain nykytilanteesta. Tällä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen tai jalankulkuun, sillä katualue on voimassa olevassa kaavassa ollut levennetty tässä kohdassa. Muutoksen myötä katualue muuttuu yhtä leveäksi kuin vieressä olevat katualueet. Jalkakäytävä jatkuu katkeamattomana korttelin 7 edessä.



Kuva 6. Kaavanmuutoksen yhteydessä osa Linnankadun katualueen levennyksestä muutetaan tontin osaksi (punaisella viivalla osoitettu alue).

5.3.6 Tekninen huolto

Muutosalue on teknisen huollon piirissä.

5.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys sisämelun ohjearvojen täyttämiseksi. Toimistorakennuksen muutos asuinrakennukselle on poikkeusluvan turvin aloitettu. Rakennuslupahakemuksen liitteeksi on silloin toimitettu kohteen julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason suuruus, siitä aiheutuvat julkisivujen äänitasoerovaatimukset ja edelleen julkisivujen ääneneristävyytlaskenta sisämelun ohjearvojen täyttämiseksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on jo alkanut, toimistotalon muuttaminen asuintaloksi toteutetaan poikkeusluvan turvin. Asemakaavan yhteydessä laajennetaan tonttia siten, että toimistotalon edessä oleva katualue liitetään tonttiin.

Turussa 1. päivänä lokakuuta 2020
Muutettu 2.12.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström