ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. päivänä lokakuuta 2003 päivättyä ja 22.1.2004 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **”Rauhankatu 11”** *(8/2002)*

1
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	27	27
Tontit:	9 ja 3001	9 och 3001

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	27 (osa)	27 (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos VII-27.-11.

1.1
Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 8/2002.
Diarionumero: 1630-2002.
Kaavan nimi: Rauhankatu 11.
Kaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 28.6.2002 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 hyväksynyt luonnoksen 13.5.2003.

1.2
Kaava-alueen sijainti

Alue käsittää kaupungin keskustassa VII kaupunginosan korttelin 27 tontit 9 ja 3001 Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulmassa. Tonttien katuosoitteet ovat Rauhankatu 11 ja Jarrumiehenkatu 2A ja 2B.

1.3
Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että tonteille on mahdollista rakentaa ympäristön mittakaavaan sopivia asuinkerrostaloja.

1.4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavakartta 16.10.2003, muutettu 22.1.2004.
   Poistuva asemakaava ja havainnekuva on esitetty kaavakartan yhteydessä.
2. tilastolomake 16.10.2003, muutettu 22.1.2004.
3. havainnekuva nykytilanteesta
4. havainnekuva alustavasta vaihtoehdosta 1
5. havainnekuva alustavasta vaihtoehdosta 2
6. havainnekuva alustavasta vaihtoehdosta 3
7. havainnekuva alustavasta vaihtoehdosta 4
8. havainnekuva alustavasta vaihtoehdosta 5
9. pienennös luonnoksesta pvm. 12.9.2002
10. pienennös luonnosvaihtoehdosta A pvm. 20.2.2003
11. pienennös luonnosvaihtoehdosta B pvm. 20.2.2003
12. pienennös luonnosvaihtoehdosta C pvm. 20.2.2003
13. maaperätutkimus, SCC Viatek Oy 27.9.2001
14. Kuntoarvio, HT-Rakennuttajat Oy 15.4.2002

2
TIIVISTELMÄ

2.1
Kaavaprosessin vaiheet

- kaavanmuutosanomus saapunut 8.2.2002
- ilmoitus kaavanmuutoksen vireille tulosta kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 28.6.2002 sekä kaavoituskatsauksissa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003)
- aloituskokous viranomaisille 3.10.2002
- ympäristö- ja kaavoituslautakunta palautti 1.10.2002 luonnoksen (pvm. 12.9.2002) uudelleen valmisteltavaksi
- ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 13.5.2003 luonnoksen vaihtoehto B (pvm. 20.2.2003)
- asemakaavakarttaehdotus 16.10.2003
- maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot loka-marraskuussa 2003

2.2
Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi, missä rakennusalat on määritelty liikerakennusten ja autohuoltorakennusten käyttöön. Asemakaavanmuutoksella korttelialue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontit 9 ja 3001 yhdistetään yhdeksi tontiksi. Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulmassa sijaitseva 1950-luvulla rakennettu rakennus suojellaan ja uudisrakennuksille määritellään rakennusalat. Rakennusoikeus kasvaa suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Tontille määritellään alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa autojen säilytyspaikkoja varten.

2.3
Asemakaavan toteuttaminen

Kaavoituksen yhteydessä kaupunki laatii kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta. Kiinteistönomistaja vastaa kaavan toteutumisesta tontillaan.

3
LÄHTÖKOHDAT

3.1
Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1
Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen pinta-ala on 0.346 ha. Alue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueella Mikaelinkirkon ja Mannerheiminpuiston läheisyydessä. Tontin 9 Oy Turun Autohalli Ab:n liikerakennukset muodostavat ainoan alkuperäisenä säilyneen Turun liikekeskustan autojen myyntiin ja huoltoon liittyneistä rakennuskokonaisuuksista 1900-luvulta. Tontilla on tiilirakenteisia rapattuja 2 -kerroksisia liikerakennuksia, joista vanhin osa on rakennettu 1920-luvulla ja nuorin Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulman liikerakennus 1950-luvulla. Tontilla 3001 sijaitsee 1961 rakennettu Autohallin käytössä oleva autohuoltorakennus.

Lähiympäristön rakennuskanta muodostuu keskimäärin 5 -kerroksisista asuinkerrostaloista sekä matalista 1-2 -kerroksisista puurivitaloista. Kerrostalojen alimmissa kerroksissa sijaitsee jonkin verran liiketiloja. Saman korttelin matalat puutalot on rakennettu pääosin viime vuosisadan alkuvuosina, tonttien 7 ja 8 rakennus 1940-luvulla ja tontin 10 rakennukset 1960-luvulla. Jarrumiehenkadun toisella puolella sijaitseva rakennus on rakennettu 1950-luvulla ja Rauhankadun toisella puolella sijaitsevat rakennukset pääosin 1900-luvun ensimmäisen puoliskon aikana.

3.1.2
Luonnonympäristö

Maaperä tontilla on savimaata. Tontin luoteisreunalla huoltorakennuksen takana kasvaa kolme täysikasvuista puuta – kaksi metsävaahteraa ja vuorijalava.

3.1.3
Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Korttelin kokonaisrakenne on epäyhtenäistä. Rakennuskanta on tyyliltään vaihtelevaa ja yleiskuvaltaan vanhaa. Kortteli muodostuu neljästä eri tyyppisestä alueesta. Tontit 2, 3, 4 ja 10 on rakennettu avoimella kortteliperiaat

teella ja tonteilla on havaittavissa Engelin aikaiset palokujanteet. Tonttien 2, 3 ja 4 rakennukset ovat matalia 1-2 -kerroksisia puutaloja kun taas tontin 10 rakennukset korkeita kerrostaloja. Tontit 6 ja 7 ovat rakentuneet umpikortteliperiaatteella. Kaavanmuutosalueen muodostavien tonttien 9 ja 3001 rakennukset muodostavat yhtenäisen rakennuskompleksin, jossa kaikki rakennukset ovat yhteydessä toisiinsa.

Korttelin toteutuneet tehokkuudet vaihtelevat eri tonteilla 0.31:stä 2.0:een. Korttelin tonttien rakennuskannan suhteen ei liene muutospaineita lukuun ottamatta kaavanmuutosaluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Autohalli on Turun vanhin autohalli. Sen perustivat 1920-luvulla Akseli Haikio, Hannes Hietarinta ja Juho Tapani.

Autohallin vanhin osa rakennettiin betonirakentamisen pioneerin tehtailija Juho Tapanin *Tapanitiilistä* arkkitehti Alex Nyströmin vuonna 1923 laatimien piirustusten mukaan. Rakennus on jäänyt pääosin August Karlssonin vuonna 1937 ja 1939 suunnittelemien funkistyylisten laajennusten ja kattomuutosten sisään. Laajennukset ulottivat rakennuksen tontin 9 länsirajaan kiinni. Autohallissa on ns. sahakatto, jonka viistoista ikkunoista on tullut valoa halliin. Sittemmin kattoikkunat on poistettu. Katujulkisivun ulokkeen laajennuksen ja korotuksen suunnitteli Viljo Laitsalmi 1953.

Rauhankadun varrella autohalliin kiinteästi liittyen sijaitsee August Karlssonin suunnittelema funkistyylinen toimisto- ja myymälärakennus. Sen ensimmäinen kerros piirrettiin jo 1931, mutta piirustukset hyväksyttiin vasta 1934. Jo 1935 Karlsson laati rakennukseen muutospiirustuksen, missä rakennus muutettiin 2 -kerroksiseksi.

Rakennusmestari Elias Fleming suunnitteli Rauhan- ja Jarrumiehenkadun kulmaan edellä mainittuun toimisto- ja myymälärakennukseen liittyen uuden 2 -kerroksisen liikerakennuksen vuonna 1956 ajan tyyliin. Rakennuksen alakerrassa on avointa liiketilaa näyteikkunoineen. Kellari- ja ensimmäisen kerroksen välipohjassa on lasitiiliruudut. Toisen kerroksen toimistotiloihin vievät kaarevat betoniportaat, joiden kohdalla on lasitiili-ikkunat sisäpihan suuntaan. Katujen risteysalueelle avautuvassa kulmassa on parveke. Julkisivut on jäsennelty tiilellä ja rappauksella.

Tontin 9 vanhin rakennus on August Heleniuksen vuonna 1883 tontin luoteissivulle suunnittelema ulkorakennus, johon kiinteästi liittyen autohallin vanhin osa vuonna 1923 rakennettiin. Alun perin rakennus on toiminut tontilla aiemmin sijainneiden asuinrakennusten ulkorakennuksena.

Tontilla 3001 sijaitsee vuonna 1962 Y. Lehtosen piirustusten mukaan rakennettu huoltorakennus.

Autohallin rakennukset edustavat Rauhankadun maisemassa 1900-luvun historiallista kerrostuneisuutta ja urbaania kaupunkikuvaa. Niillä on sekä kulttuurihistoriallista että kaupunkikuvallista arvoa. Funkistyyliset rakennukset edustavat Turussa hyvin harvinaisia funktionalistisia teollisuusrakennuk

sia. 1956-57 rakennettu Rauhan- ja Jarrumiehenkatujen kulman rakennus on arkkitehtonisesti onnistunut ja nykyisin ainutlaatuinen esimerkki 1950-luvun matalasta liiketalosta.

Väestö ja työpaikat

Oy Turun Autohalli Ab:n palveluksessa toimi 30 henkilöä lokakuun alkuun 2003 saakka, jolloin autoliikkeen toiminta muutti Raisioon. Helmikuussa 2004 myös huolto muuttaa pois, jonka jälkeen kaavanmuutosalueella toimii vielä 3 henkilöä autokoulun palveluksessa.

Tonttien 2, 3 ja 4 puutaloissa asuu noin 180 henkilöä ja tonttien 7, 8 ja 10 kerrostaloissa 230 henkilöä. Korttelissa toimii Oy Turun Autohalli Ab:n autokoulun lisäksi kuusi liikeyritystä, jotka sijoittuvat pääosin Rauhan- ja Koulukatujen kulmaukseen. Kaavanmuutosaluetta vastapäätä Jarrumiehenkadun toisella puolella sijaitsevassa asuinkerrostalossa asuu noin 60 asukasta, Rauhankadun toisella puolella vastapäätä noin 90 asukasta.

Palvelut

Alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Lähin päivittäistavaramyymälä löytyy viereisestä korttelista. Päiväkoti sijaitsee 200 metrin etäisyydellä, yläasteen koulu ja lukio 540 metrin etäisyydellä, nuorisotilat 340 metrin etäisyydellä, ala-asteen koulu 460 metrin etäisyydellä. Lähikatuja pitkin kulkee linja-autoreittejä.

Liikenne

Kortteli rajoittuu lounaissivultaan Koulukatuun ja luoteissivultaan Ratapihankatuun, jotka ovat keskustan läpi kulkevia vilkasliikenteisiä pääkatuja. Koulukadun liikennemäärä on 18 000-20 000 ajoneuvoa/vrk. Rauhankatu kuuluu hiljaisempien keskustakatujen joukkoon, jolla ei tapahdu läpiajoliikennettä. Sen liikennetiheys on 2000-2500 ajoneuvoa/vrk. Jarrumiehenkatu on kadun varren kiinteistöille vievä umpikatu.

Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot kulkevat suunnittelualuetta sivuavien katujen alla.

Ympäristöhäiriöt

Koulukadun liikenne ei aiheuta melu- eikä tärinähaittoja asemakaavanmuutosalueelle saakka. Sen sijaan ilmanlaatu (typpidioksidi- ja hiukkaspitoisuudet) voi olla huonompaa kuin keskusta-alueella yleensä. Ilmanlaatu keskusta-alueella vaihtelee hyvästä tyydyttävään ja välttävään. Rauhankadun liikenne aiheuttaa kaavanmuutosalueelle kohdistuvaa meluhaittaa, mutta vanha rakennus on mahdollista korjata siten, että asumiselle asetetut ohjearvot alittuvat.

SCC Viatek Oy on 27.9.2001 suorittanut kaavanmuutosalueella maaperätutkimuksen. Kiinteistön maaperä on paikoitellen pilaantunut öljyperäisillä yhdisteillä. Raja-arvopitoisuudet ylittyivät vanhan jakelupisteen (nykyinen autokoulun käytössä oleva rakennusosa) ympäristössä sekä Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen alla. Pilaantuneiden maa-ainesten voidaan olettaa jossakin määrin levinneen korjaamon ja pesuhallin vesien mukana laajemminkin tontin alueelle.

3.1.4
Maanomistus

Tontit rakennuksineen omistaa Kiinteistö Oy Lar-Wal.

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, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

3.2.3
Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 13.6.1961) tontti 9 on määritelty 2 -kerroksisten liikerakennusten alueeksi ja tontti 3001 1 -kerroksisen autohuoltorakennuksen alueeksi. Tontin 9 rakennusoikeus on 3237 m^2 ja tontin 3001 140 m^2. Tonttien yhteisen pihamaan alle on sallittu rakentaa autopaikkoja. Nykyisellä rakennuskannalla rakennusoikeutta on käytetty 3258 k-m^2.

3.2.4
Turun kaupungin rakennusjärjestys (Kv. 4.3.2002)

3.2.5
Tonttijako- ja rekisteri

Tonttirekisteriin tontti 3001 (890 m^2) on merkitty 6.10.1922 ja tontti 9 (2567 m^2) 17.7.1957.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkastama.

3.2.7 Maaperätutkimus

SCC Viatek Oy 27.9.2001.

Tutkimuksessa on todettu kiinteistön maaperän paikoitellen pilaantuneen öljyperäisillä yhdisteillä. Raja-arvopitoisuudet ylittyivät vanhan jakelupisteen (nykyinen autokoulun käytössä oleva rakennusosa) ympäristössä sekä Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen alla. Pilaantuneiden maa-ainesten voidaan olettaa jossakin määrin levinneen korjaamon ja pesuhallin vesien mukana laajemminkin tontin alueelle. Vaadittu maaperän puhtaustaso on yhtä suuri sekä asuin- että liikekäytössä. Saastuneiden maa-alueiden kunnostaminen edellyttää massanvaihtoa.

3.2.8 Kuntoarvio

HT-Rakennuttajat Oy 15.4.2002. Tiivistelmä:

Seuraavat näkemykset perustuvat vain pintapuoliseen tarkasteluun: (Katselmukseen eivät sisältyneet talotekniilliset laitteet ja -järjestelmät, joten niiden yleisestä kunnosta, toimivuudesta, turvallisuudesta ja määräysten mukaisuudesta ei ole tietoa.)

Vanha autohallirakennus ja sen ala- ja välipohjat ovat painuneet hitaasti vuosien kuluessa (mittausten mukaan halli on painunut 900 mm luoteiskulmasta enemmän kuin Rauhankadun sivulta, pilarien kallistumat ovat suurimmillaan 40 mm/m)*, perustustapaa ei ollut tutkimushetkellä tiedossa, eikä sitä, missä määrin mahdollisesti likavedet ja pakkanen ovat rapauttaneet perustusten kantavia rakenteita. Alapohjan alla on keskimäärin 30-40 cm täytehiekkaa tai soraa, muuten maaperä on savea.*

Näyttää todennäköiseltä, että kantavat betonirakenteet, palkit ja pilarit sekä välipohjalaatta eivät kestä rakennuksen oikaisua ja siitä aiheutuvaa kuormitustilanteen muutosta, vaan käytännössä kantava runko olisi valtaosin uusittava, alapohjalaatta uusittava kantavaksi ja sen alaiset maakerrokset vaihdettava sekä viemäröinnit kokonaan uusittava. Julkisivut ja vesikatto on kokonaan saneerattava. Rakennuksen ulkopuolelta maanalaisten rakenteiden kosteus- ja lämpöeristykset ja salaojitukset olisi uusittava.

Laajojen kosteusvaurioiden ja oletettavien pakkasvaurioiden, epäpuhtauksien sekä homeitiöiden takia kaikki jäävät rakenteet tulisi kuivattaa, tarkistaa niiden kantavuus, paloturvallisuus ja hygieenisyys.

Rakenteellinen ja paloteknillinen turvallisuus sekä hengitysilman laatu tulisi vähintään korjauspaja/pesuhallikerroksessa joka tapauksessa tarkastaa ja tarvittaessa tehdä tarpeelliset parannukset, mikäli tiloja jatkossa edelleen pidetään työskentelytiloina.

Loppupäätelmässään HT-Rakennuttajat ei pidä järkevänä rakennuksen korjausta nykyiseen ’asentoon’, koska perustusten vahvistamisen lisäksi suurin osa rakenteista jouduttaisiin joka tapauksessa rakentamaan uudelleen sekä mahdollisesti oikaisemaan lattioita.

Saastuneitten maa-alueiden kunnostaminen edellyttää massanvaihtoa, mikä säilytettävien rakennusten alla suoritettuna vaatisi rakenteiden vahvistamista ja tukemista, mutta *ilman rakenteellisia vaurioita toimenpiteestä ei ehkä selvittäisi* (sähköposti Ari Suikkari/ HT-Rakennuttajat Oy 1.7.2002).

4
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1
Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavanmuutoshanke perustuu Palmberg Tku Oy:n kaavanmuutoshakemukseen kiinteistönomistajan Kiinteistö Oy Lar-Wal valtuuttamana. Hakijan mukaan Oy Turun Autohalli Ab:n käytössä olleet tontit ovat käyneet asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseensa sopimattomiksi. Kaavanmuutoksella pyritään luomaan suuntalinjat tontin tulevalle käytölle – missä määrin vanhoja rakennuksia säilytetään ja minkä verran uudisrakentamista mahdollistetaan.

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, terveysvirasto, Turku Energia, Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Varsinais-Suomen liitto
- Turun seudun arkkitehdit SAFA

4.2.2
Vireille tulo

Ilmoitus naapureille kaavanmuutoksen vireille tulosta tehtiin kirjeitse 28.6.2002. Kirjeessä kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on edellytetty ilmoittavan asemakaavan muutoksen vireille tulosta kiinteistöjen asukkaille ja toimitilojen haltijoille. Lisäksi vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2002 (ilm. 17.4.2002) ja 2003 (ilm. 26.3.2003). Kaavanmuutoshankkeen aloituskokous viranomaisille järjestettiin 3.10.2002.

4.2.3
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletuloilmoituksen jälkeen alustavat luonnokset kaavanmuutoksesta, valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla. Kaavahankkeesta ovat esittäneet kirjalliset mielipiteensä asunto-osakeyhtiö Rauhankatu 9B vastapäätä Jarrumiehenkadun toiselta puolelta, Anne ja Harri Lindqvist Rauhankatu 14:sta, As Oy Turun Mikonlinna, Rakennusperinteen Ystävät ry, Meidän Turku ry ja Toispual Jokke ry.

Luonnosten valmisteluvaiheessa valmistelija on käynyt neuvotteluita asunto-osakeyhtiön ja Maakuntamuseon edustajien kanssa sekä konsultoinut maaperätutkimuksen tehneen SCC Viatek Oy:n ja kiinteistön kuntoarvion tehneen HT-Rakennuttajat Oy:n kanssa.

Alustavia luonnoksia laadittiin neljä kappaletta (vaihtoehdot 1-3 pvm. 17.6.2002 ja vaihtoehto 4 28.6.2002). Vaihtoehto 1 oli kaavanmuutoshakemuksen liitteenä olleen hankesuunnitelman mukainen. Se kuvasi tilannetta, missä kaikki olemassa olevat rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja. Vaihtoehdoissa 2-4 tutkittiin mahdollisuuksia säilyttää olemassa olevia rakennuksia. Vaihtoehto 4 syntyi Maakuntamuseon vaatimuksesta säilyttää Rauhankadun julkisivut. Vaihtoehto 5 tutkittiin myöhemmin As Oy Rauhankatu 9B:n esittämän mielipiteen pohjalta.

Alustavan vaihtoehto 1:n pohjalta valmisteltu kaavanmuutosluonnos (pvm. 12.9.2002) esiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 24.9.2002. Alustavat vaihtoehdot 2-5 esiteltiin liitemateriaalina. Lautakunta päätti kokouksessaan 1.10.2002 palauttaa luonnoksen uudelleen valmisteltavaksi Maakuntamuseon lausuntojen (pvm. 31.10.2001 ja 1.10.2002) pohjalta. Maakuntamuseo totesi lausunnossaan 1.10.2002, että *suunnittelun lähtökohtana tulee olla kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja säilyttävä vaihtoehto, jossa Rauhankadun varren rakennukset säilytetään.*

Kaavanmuutoshankkeen aloituskokous viranomaisille järjestettiin 3.10.2002. Kutsutut Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Maakuntamuseo eivät saapuneet tilaisuuteen.

Oy Turun Autohalli Ab ja Kiinteistö Oy Lar-Wal jättivät 9.1.2003 ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle kirjelmän, jossa pyydettiin ottamaan huomioon myös kiinteistönomistajan lähtökohdat ja tavoitteet kaavanmuutosprosessissa. Kiinteistönomistajan mukaan päätöstä tehtäessä olisi kohtuullista osoittaa riittävän suuri uudiskerrosala suojeltavan tilan korvauksena.

Asemakaavatoimisto valmisteli kiinteistönomistajan, Palmberg Tku Oy:n ja Maakuntamuseon kanssa neuvotellen 20.2.2003 päivätyt vaihtoehtoiset asemakaavanmuutosluonnokset A, B ja C, jotka esiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 6.5.2003. Vaihtoehto A oli edelleen kaavanmuutoshakemuksen liitteenä olleen hankesuunnitelman mukainen, jossa kaikki vanhat rakennukset oli tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa 6- ja 5 -kerroksiset uudis

rakennukset. Vaihtoehto B:ssä säilytettiin Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulman vuonna 1956 rakennettu rakennus sekä Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun sivuille määriteltiin rakennusalat 6- ja 5 -kerroksisille uudisrakennuksille. Vaihtoehto C:ssä säilytettiin kaikki Rauhankatua reunustavat rakennukset sekä autohallin katujulkisivu ja tontin takaosaan osoitettiin uudisrakennusoikeutta 5 -kerroksiselle uudisrakennukselle.

Maakuntamuseolle annettiin 4.2.2003 lausuttavaksi havainnekuvamateriaali saatekirjeineen asemakaavanmuutosvaihtoehdoista A, B ja C. Lausunnossaan 4.3.2003 Maakuntamuseo totesi, että ainoastaan havainnekuvavaihtoehdossa C huomioitiin riittävästi paikallishistoriallisesti merkittävien rakennusten säilyminen kaupunkikuvassa. Uudisrakennuksen kerroslukua tuli kuitenkin tarkistaa, jotta se paremmin mukautuisi ympäristön matalaan rakennuskantaan.

Oy Turun Autohalli Ab ja Palmberg Tku Oy esittivät kirjeessään 13.2.2003 valittavaksi luonnosvaihtoehtoa A tai B laadittavan Rauhankatu 11:n asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.5.2003 asemakaavanmuutosluonnoksen B laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

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

4.2.4
Viranomaisyhteistyö

Turun Maakuntamuseo on ollut mukana neuvotteluissa luonnosten valmisteluvaiheessa ja antanut lausunnot kaavanmuutosalueen rakennuksista (31.10.2001), asemakaavanmuutosluonnoksista (1.10.2002 ja 4.3.2003) ja asemakaavanmuutosehdotuksesta 20.11.2003. Lounais-Suomen ympäristökeskus on antanut lausunnon asemakaavanmuutosehdotuksesta 11.12.2003.

4.3
Asemakaavan tavoitteet

4.3.1
Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että tonteille on mahdollista rakentaa ympäristön mittakaavaan sopivia asuinkerrostaloja. Suunnitelmaa verrataan lähiympäristön kaupunkirakenteeseen. Ehdotus on seutu- ja yleiskaavojen alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Koska kaavanmuutosalueelle on tarkoitus sijoittaa pääosin 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.

4.3.2
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavatoimiston tavoitteet

Ensimmäisen luonnoksen lautakuntakäsittelyn jälkeen ryhdyttiin uudelleen tutkimaan vanhojen olemassa olevien rakennusten säilyttämistä sekä uudisrakennusten sijoittumista ja massoittelua. Asemakaavatoimisto piti korkeiden uudisrakennusten sijoittamista suunnittelualueella ainoastaan katujen reunoille kaupunkirakenteellisesti tavoiteltavana ratkaisuna. Sama näkökulma oli sisällytettynä myös kaupunkikuvaneuvottelukunnan (25.3.2003 61 §) ja Maakuntamuseon kannanottoihin vaihtoehdosta C.

Oy Turun Autohalli Ab:n, Kiinteistö Oy Lar-Wal:n ja Palmberg-Turku Oy:n tavoitteet

Kaavanmuutoshakemuksen tavoitteena oli purkaa kaikki vanhat rakennukset ja rakentaa tilalle asuinkerrostaloja. Ensimmäisen lautakunnan luonnoskäsittelyn jälkeen kiinteistönomistajan tavoitteeksi muodostui kohtuullisen uudiskerrosalan saaminen suojeltavan tilan korvauksena. Oy Turun Autohalli Ab ja Palmberg Tku Oy esittivät valittavaksi luonnosvaihtoehdoista pvm. 20.2.2003 A tai B laadittavan Rauhankatu 11:n asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Maakuntamuseon tavoitteet

Lausunnossaan 31.10.2001 Maakuntamuseo pitää Autohallin rakennuksia kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaina. Ne edustavat Rauhankadun 1900-luvun historiallista kerrostuneisuutta ja urbaania kaupunkikuvaa ja niiden säilyminen tulee Maakuntamuseon mukaan turvata.

Lausunnoissaan 1.10.2002 ja 4.3.2003 asemakaavanmuutosluonnoksista sekä 20.11.2003 asemakaavanmuutosehdotuksesta Maakuntamuseo toteaa, että tonttien suunnittelun lähtökohtana tulee olla kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja säilyttävä vaihtoehto, jossa Rauhankadun varren rakennukset säilytetään. Perusteluinaan museo esittää, että yhtenäisen viisikerroksisen kaupunkikuvan tavoitetta tärkeämpi tavoite on paikallishistoriallisesti merkittävien rakennusten säilyminen kaupunkikuvassa.

4.4
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtona ei ole pidetty voimassa olevaa asemakaavaa. Vaihtoehtoisissa suunnitelmissa tarkasteltiin uudisrakentamisen ja mahdollisesti säilytettävien rakennusten määrää ja kiinnitettiin huomiota uudisrakentamisen liittymisessä naapuritonttien rakennuskantaan.

Havainnekuvat nykytilanteesta sekä tutkituista vaihtoehdoista on esitetty selostuksen liitteinä 3-12.

Alustavat vaihtoehdot

Vaihtoehdossa 1 (pvm. 17.6.2002) kaikki olemassa olevat rakennukset purettiin ja paikalle rakennettiin korkeita kerrostaloja.

Vaihtoehdossa 2 (pvm. 17.6.2002) tontin 9 vanhat funkistyyliset rakennukset säilytettiin ja Rauhan- ja Jarrumiehenkatujen kulman 1950-luvulla rakennettu liikerakennus sekä tontilla 3001 sijaitseva huoltorakennus purettiin. Rauhan- ja Jarrumiehenkatujen kulmaan sekä Jarrumiehenkadun varteen rakennettiin uudet korkeat rakennusmassat.

Vaihtoehdossa 3 (pvm. 17.6.2002) tontin 9 vanhat funkisrakennukset sekä tontin 3001 huoltorakennus purettiin ja Rauhan- ja Jarrumiehenkatujen kulman liikerakennus säilytettiin. Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun sivut täydennysrakennettiin korkeilla kerrostaloilla.

Vaihtoehdossa 4 (pvm. 28.6.2002) kaikki Rauhankadun varren rakennukset säilytettiin. Autohallin paikalle rakennettiin kokonaan uusi – mutta pienempi – rakennus. Autohallin katujulkisivu voitaisiin haluttaessa säilyttää. Tontin luoteiskulmaan ja Jarrumiehenkadun varteen rakennettaisiin korkeat uudisrakennukset.

Vaihtoehdon 5 lähtökohdat olivat samat kuin vaihtoehdossa 4, mutta tontin takaosan uudisrakentaminen oli matalaa.

Alustavat vaihtoehdot ovat selostuksen liitteenä 4-8.

Alustavien vaihtoehtojen karsinta ja ensimmäinen lautakunnan luonnoskäsittely

Vaihtoehto 2:n toteuttaminen edellyttäisi sekä suuria autohallin korjaustoimenpiteitä (käytännössä uudelleenrakentamisen) että ennen kaikkea kyseisen rakennuksen käyttäjää/ käyttötarkoitusta. Vaihtoehto 3 tutki onko kyseinen Rauhan- ja Jarrumiehenkatujen kulman 2 -kerroksinen liikerakennus yksinään kaupunkirakenteen tai -kuvan kannalta säilyttämisen arvoinen. Vaihtoehdot 4 ja 5 taas tutkivat koko Rauhankadun varren julkisivujen säilyttämistä.

Asemakaavatoimisto piti kaupunkirakenteen ja toteuttamiskelpoisuuden kannalta parhaana ratkaisuna vaihtoehtoa 1, josta valmisteltiin asemakaavanmuutosluonnos pvm. 12.9.2002. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta kuitenkin päätti kokouksessaan 1.10.2002, että luonnos palautetaan uudelleen valmisteltavaksi Maakuntamuseon lausuntojen pohjalta.

Pienennös luonnoksesta on selostuksen liitteenä 9.

Toinen lautakunnan luonnoskäsittely

Asemakaavatoimisto valmisteli kiinteistönomistajan, Palmberg Tku Oy:n ja Maakuntamuseon kanssa neuvotellen 20.2.2003 päivätyt vaihtoehtoiset asemakaavanmuutosluonnokset A, B ja C, jotka esiteltiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 6.5.2003. Pienennökset luonnosvaihtoehdoista A, B ja C ovat selostuksen liitteinä 10-12.

Vaihtoehto A oli edelleen kaavanmuutoshakemuksen liitteenä olleen hankesuunnitelman mukainen, jossa kaikki vanhat rakennukset oli tarkoitus purkaa. Suunnitelmassa oli mahdollisuus rakentaa purettujen rakennusten tilalle 6- ja 5 -kerroksiset uudisrakennukset. Rakennusoikeus vastasi tehokkuuslukua e = 1.91.

Vaihtoehto B:ssä säilytettiin Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulman vuonna 1956 rakennettu rakennus sekä Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun sivuille määriteltiin rakennusalat 6- ja 5 -kerroksisille uudisrakennuksille. Rakennusoikeus vastasi tehokkuuslukua e = 1.63.

Vaihtoehto C:ssä säilytettiin kaikki Rauhankatua reunustavat rakennukset sekä autohallin katujulkisivu ja tontin takaosaan annettiin uudisrakennusoikeutta 5 -kerroksiselle uudisrakennukselle. Suojeltavaan autohallin katujulkisivuun kiinni sai rakentaa talousrakennuksen. Rakennusoikeus vastasi tehokkuuslukua e = 1.57.

4.4.2
Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen suhde tavoitteisiin

Vaihtoehto A vastasi näistä vaihtoehdoista parhaiten kiinteistönomistajan ja kaavanmuutoksen hakijan tavoitteisiin uudisrakentamisen määrästä ja oli hakijan mukaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön parhaiten sopiva. Vaihtoehtoa B pidettiin myös mahdollisena kaavoituksen pohjaksi, koska suojeltavaksi esitetty kulmarakennus on kunnostettavissa ja sille voidaan osoittaa järkevää käyttöä. Myös tämä vaihtoehto sopii ympäristöön säilyttäen samalla kaupunkikuvallisen muiston tontin aiemmasta käytöstä. Sen sijaan vaihtoehdon C edellyttämiä kunnostustöitä pidettiin taloudellisesti rasittavina erityisesti koska tiloille ei ole tiedossa kannattavaa käyttöä.

Asemakaavatoimisto piti korkeiden uudisrakennusten sijoittamista suunnittelualueella ainoastaan katujen reunoille kaupunkirakenteellisesti tavoiteltavana ratkaisuna (vaihtoehdot A ja B).

Vaihtoehto C vastasi näistä vaihtoehdoista parhaiten Maakuntamuseon tavoitteisiin, joskaan uudisrakennuksen korkeus suunnittelualueen takaosassa ei ollut näin korkeana museotakaan tyydyttävä.

Mielipiteensä asemakaavan valmistelutyön alussa ja sen aikana esittäneiden naapureiden ja kansalaisjärjestöjen tavoitteisiin vaihtoehdot eivät vastaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaikissa vaihtoehdoissa autohallirakennus sallittiin purettavaksi, koska sen säilyttäminen edellyttäisi sekä suuria autohallin korjaustoimenpiteitä (käytännössä uudelleenrakentamisen) että ennen kaikkea kyseisen rakennuksen käyttäjää/käyttötarkoitusta. Vaihtoehdossa C kuitenkin edellytettiin säilytettävän kyseisen rakennuksen katujulkisivu osana uutta piharakennusta.

Vaihtoehdossa A koko rakennuskanta uudistui, vaihtoehdossa B Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulmassa sijaitseva rakennus säilyi ja vaihtoehdossa C säilyi Rauhankadun katulinjassa sijaitsevat vanhat rakennukset mukaan lukien edellä mainittu autohallin julkisivu.

Kaupunkikuvaan vaikuttaa ensisijaisesti Rauhankadun puoleinen rakentaminen. Uudisrakentaminen Rauhankadulla vallitsevan räystäslinjan mukaisesti yhtenäistäisi katunäkymää. Vanhojen rakennusten säilyminen Rauhankadun puolella olisi massoittelussa poikkeavaa, mutta aikaperspektiivi tekisi toisaalta ymmärrettäväksi poikkeavuudet. Autohallin purkaminen ei kuitenkaan tue funkistyylisten rakennusosien säilyttämistä irrallisina alkuperäisestä kontekstistaan. Lisäksi vaihtoehdossa C suunnittelualueen takaosan uudisrakentamisen tulisi olla matalaa.

Kaikki vaihtoehdot lisäävät asuntojen määrää alueella, jolloin yhdyskuntarakenne tiivistyy.

Vaikutukset luonnonoloihin

Kaikissa vaihtoehdoissa rakennetaan pihakannen alle paikoitustilaa. Suhteessa nykyiseen tilanteeseen se aiheuttaa muutoksia ainoastaan alueen laajuudessa. Säilytettäville ja uusille istutettaville puille pyritään jättämään tarpeeksi kasvutilaa.

Vaikutukset talouteen

Yhdyskuntataloudellisesti on edullista tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kiinteistönomistajalle on tarpeellista saada autoliiketoiminnan käytöstä poistunut tontti hyödylliseen käyttöön.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaikki vaihtoehdot edellyttävät pilaantuneen maaperän kunnostamista asuin- ja liikekäyttötarkoituksen vuoksi niiltä osin kuin se suojeltavia rakennuksia purkamatta on mahdollista. Vaihtoehdot A ja B mahdollistavat parhaiten viihtyisän asuinympäristön luomisen.

4.4.3
Mielipiteet ja lausunnot

Mielipiteet kaavanmuutoksesta ja alustavista vaihtoehdoista pvm. 17.6.2002 ja 28.6.2002:

Anne ja Harri Lindqvist Rauhankatu 14:sta ovat esittäneet mielipiteessään, että Rauhankadun puoleiset liikerakennukset tulisi säilyttää nimenomaan liikekäytössä ja pihalle voitaisiin rakentaa ympäristöönsä sopiva asuinrakennus. As Oy Rauhankatu 9B Jarrumiehenkadun toisella puolella haluaa sekä olemassa olevat rakennukset että nykyisen toiminnan säilytettävän. Osakeyhtiö ei halua vastapäätä rakennettavan korkeaa rakennusta, joka heidän mukaansa tulisi alentamaan ko. osakeyhtiön osakkeiden arvoa.

Meidän Turku ry:n mielipiteen mukaan tontin teollisuusrakennus- ja automyymäläkompleksi on teollisuushistoriallisesti mielenkiintoinen yhtenä harvoista säilyneistä Turun keskustan autojen myyntiin ja huoltoon tarkoitetuista rakennuskomplekseista, joista muut on joko purettu tai muutettu tunnistamattomiksi. Rauhankadun puoleiset funkisrakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeitä. Yhdistys ei edellytä Rauhan- ja Jarrumiehenkatujen kulmarakennusta säilytettävän. Rauhan- ja Jarrumiehenkatujen kulmaan sekä Jarrumiehenkadun varteen sallitaan rakennettavaksi viisikerroksiset asuinrakennukset. Meidän Turku ry:n mielestä keskustan asuntopainotteisia alueita ei tule ’siivota’ yksinomaan asuntoalueiksi, vaan säilytettäviksi pyydettäviin rakennuksiin ehdotetaan sijoitettavaksi muuta liiketoimintaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa.

Rakennusperinteen Ystävät ry haluaisi ottaa pääasialliseksi lähtökohdaksi alueen suunnitteluun alustavan vaihtoehto 5:n mukaisen Jarrumiehenkadun katukuvaan soveltuvan matalan rakentamistavan. Mielipiteen mukaan autohallin paikalle voitaisiin harkita myös korkeaa rakennusmassaa, jonka tulisi olla alisteinen Rauhankatu 13:n korkealle rakennukselle. Pihan puoleisen julkisivun säilyttämismahdollisuus halutaan selvitettävän.

Toispual Jokke ry jätti mielipiteensä kaavanmuutoshankkeesta tammikuussa 2003. Yhdistyksen mukaan kaupunkiympäristön historiallisen kerroksellisuuden ja autohallirakennuksen erityispiirteiden vuoksi on perusteltua pohtia myös osittain säilyttävää ratkaisua tontille 9. Yhdistys ehdottaa, että vanhoista rakennuksista säilytetään autohalli nykyisine autokoulusiipineen, Rauhankadun varren liikerakennukset purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin 5 ½ -kerroksinen asuinrakennus. Jarrumiehenkadun puolelle ehdotetaan 2 ½ -kerroksista asuinrakennusta. Yhdistyksen mukaan 1950-luvulla ja sen jälkeen rakennettuja osia ei ole perusteltua suojella kaavoituksella.

Asunto-osakeyhtiö Turun Mikonlinnan (Rauhankatu 13a) hallitus katsoo, että tonttia 7 rajaavan autohallirakennuksen säilyttäminen olisi tärkeää sekä historiallisesta että maisemallisesta syystä. Kiviseinä villiviineineen on erottamaton osa tontin 7 pihamiljöötä. Hallitus vetoaa autohallirakennuksen tai ainakin sen tonttiin 7 rajautuvan ulkoseinän säilyttämisen puolesta. Mikäli autohallirakennus kuitenkin puretaan, hallitus edellyttää vastaavanlaista seinää villiviineineen rajaamaan pihapiiriä.

Lausunnot:

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

Vesilaitoksella ja Palolaitoksella ei ollut huomautettavaa. Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistoilta ei lausuntoa tullut, jolloin katsotaan ettei heillä ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Kiinteistölaitos muistuttaa, että koska asemakaavanmuutos tehdään maanomistajan aloitteesta ja asemakaavan seurauksena tulee kaupungille yhdyskuntarakenteen muutoskustannuksia, tulee maanomistajan ja kaupungin välillä laatia maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus tulee olla allekirjoitettuna ennen kuin asemakaavanmuutosehdotus viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn. Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävän tonttijaonmuutoksen kustannus tulee periä asemakaavanmuutoskustannusten yhteydessä.

Turku Energia tarvitsee johtoreittivarauksen Rauhankadulta muuntamopaikalle kellaritilojen kautta ja muuntamon rakennusalan määräystekstiä tulee tarkentaa seuraavasti: Rakennuksen kellarikerrokseen sijoitetaan sähkönjakelun kaapeli.

Asemakaavatoimisto:
Määräykseen lisätään kyseinen lause.

Maakuntamuseo toteaa lausuntonaan:

- ehdotus ei ota riittävästi huomioon tontin kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, koska pääosa Rauhankadun varren paikallishistoriallisesti merkittävistä rakennuksista esitetään purettaviksi. Tontin rakennuksista tulee säilyttää myös v. 1931 rakennettu myymälärakennus ja sen yhteydessä oleva ramppi sekä vv. 1923 ja 1937 rakennetun autohallirakennuksen Rauhankadun puoleinen julkisivu.

- säilytettäväksi esitetyssä 1956 rakennetussa kulmarakennuksessa ei tule sallia lapeikkunoiden lisäämistä. Lapeikkunoiden salliminen on ristiriidassa kaavamääräyksen muun tekstin kanssa, jossa todetaan, että rakennuksen kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä ei saa tärvellä. Lapeikkunat tärvelevät kaupunkikuvallisesti erittäin arvokkaan rakennuksen.

Asemakaavatoimisto:
Ehdotus on valmisteltu ympäristö- ja kaavoituslautakunnan 13.5.2003 hyväksymän luonnoksen pohjalta. Yhtenä kolmesta luonnosvaihtoehdosta oli myös vaihtoehto, joka säilytti Maakuntamuseon edellyttämät rakennukset ja rakennusosat.

14.1.2004 Maakuntamuseon ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella 1956 rakennetun rakennuksen suojelun tasoksi merkitään sr3 ja merkinnän selitteeksi: *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tärvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa Turun maakuntamuseota.* Lapeikkunoiden lisääminen voidaan tällöin lievemmän suojelutason kyseessä ollessa sallia sisäpihan puolella, mutta sitä ei tarvitse erikseen mainita kaavamääräyksissä.

Lounais-Suomen ympäristökeskus esittää, että asemakaavaratkaisun pohjaksi otetaan kaikki Maakuntamuseon lausunnossa esitetyt paikallishistorialliset arvot tai sitten ratkaisua haetaan puhtaasti kaupunkikuvallisista lähtökohdista ottaen huomioon kuitenkin sen, että tontit rajoittuvat Jarrumiehenkadun varrella sijaitsevaan asemakaavalla suojeltuun ns. Paavo Nurmen talon pihapiiriin, josta alkaa Ratapihankadun varren yhtenäinen puutalorakennusten alue.

Asemakaavatoimisto:
14.1.2004 Maakuntamuseon ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa käydyssä neuvottelussa Soilikki Franssila täsmensi, että Jarrumiehenkadun puoleisen uudisrakennuksen korkeuden määrittäminen on suunnitteluasia.

4.4.4
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti 1.10.2002 palauttaa asemakaavanmuutosluonnoksen (pvm. 12.9.2002) uudelleen valmisteltavaksi Maakuntamuseon lausuntojen pohjalta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 13.5.2003 luonnoksen vaihtoehto B (pvm. 20.2.2002) laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

5
ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1
Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 0.346 ha. Kokonaisrakennusoikeutta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle osoitetaan n. 5950 k-m^2, mikä vastaa tehokkuuslukua n. e = 1.72. Asuntokerrosala, myymälä- ja yhteistiloja varten tarkoitetut kerrosalat sekä pääasiallisesti maanpinnan alapuolella sijaitseviin kellarikerroksiin sijoittuvat kerrosalaan laskettavat varasto- tai työtilat osoitetaan rakennusalakohtaisesti. Uudisrakennusten ullakoille ei saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Suojeltavassa rakennuksessa on kerrosalaa arvioidusti n. 1000 k-m^2 kellari- ja yli 1,6 metriä korkeat ullakkotilat mukaan lukien.

Korttelialueelle saa rakentaa maanalaista auton säilytystilaa sekä piharakennuksia enintään 100 k-m^2 varasto-, jäte-, harrastus- ja oleskelutiloiksi asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä.

Suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa n. 2573 k-m^2.

Tontit 27.-9 ja 27.-3001 yhdistetään tontiksi 27.-11, jonka pinta-alaksi tulee 3457 m^2.

Viereiseen matalaan puutaloalueeseen suunnittelualue liittyy istutettavan alueen osan välityksellä. Säilyviä puita velvoitetaan täydentämään puu- ja/tai pensasistutuksin.

5.2
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan ympäristön laatua koskeva keskeinen tavoite on Rauhankadun täydennysrakentaminen vallitsevan räystäskoron mukaisesti katulinjassa. Kaavassa määritellään uusien rakennusmassojen rakennusalat ja julkisivujen ylimmät korkeusasemat. Koska kattomuotoon ei kaavassa oteta kantaa, Rauhankadun puolella ullakon massoittelusta määrätään siten, että ullakon julkisivupinnan ylimmän korkeusaseman tulee jäädä viereisen tontin rakennuksen katonlappeen suuntaisesti oletetusti räystäskorkeudesta kohoavan vesikattotason alapuolelle.

Lähiympäristön rakennuskanta on pääosin rakennettu aikakausina, jolloin rakennusten arkkitehtuuri muodostaa sileää julkisivupintaa. Näin ollen parvekkeiden rakentaminen kielletään rakennusalan yli. Koska uudisrakennukset määrätään rakennettavaksi kiinni katulinjaan, kadun puolelle ei ole mahdollista rakentaa ulkonevia parvekkeita. Katujen puoleiset parvekelasitukset velvoitetaan tekemään kokonaisuudessaan rakennusvaiheessa. Pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi määrätään rappaus, jossa ei näy alusrakenteen saumoja.

Jotta umpikorttelimaisen kaupunkirakenteen täydentyminen korttelissa mahdollistetaan tulevaisuudessa, rakennusten päätyihin kielletään asuinhuoneiden pääikkunoiden sijoittaminen.

Tontille velvoitetaan laadittavaksi pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet osoitetaan ympäröitäväksi suojaistutuksilla. Kaikkien maanalaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Korttelialueelle on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Pilaantuneet maa-alueet velvoitetaan kunnostamaan niiltä osin kuin suojeltua rakennusta purkamatta on mahdollista. Niillä kohdin kun rakennuksen alle jää pilaantuneita maa-aineksia, tulee huolehtia alapohjan tuulettamisesta ja alapohjarakenteet tehtävä riittävän tiiviiksi siten, ettei pilaantunut maa-aines

aiheuta haittaa rakennuksen tulevalle käytölle, käyttäjille tai ympäristölle. Rauhankadun puoleisten rakennusten rakenteiden on kadun puolella täytettävä tietty ääneneristystaso.

5.3 Aluevaraukset

AL
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Voimassa olevassa asemakaavassa asunto- ja liikerakennusten korttelialue.

Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulman vuonna 1956 rakennettu rakennus suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena merkinnällä sr3. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tärvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa Turun maakuntamuseota. Kantavat rakenteet sekä alkuperäinen kiinteä sisustus pyritään lisärakentamis- ja muutostöissä säilyttämään. Rakennuksen ullakolle ja kellaritiloihin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja niin paljon kuin nykyisen vaipan sisään mahtuu.

Rauhankadun puolelle sallitaan rakennettavaksi 6 -kerroksinen kerrostalo, jonka rakennusoikeus on 2600 k-m^2. Uudisrakentaminen vaaditaan toteutettavaksi viereisen tontin 7 rakennuksen räystäslinjassa.

Jarrumiehenkadun puolelle saa rakentaa 5 -kerroksisen kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2250 k-m^2. Rakennuksen julkisivupinnan ylin korkeusasema saa maksimissaan olla sama kuin räystäskorkeus rakennuksessa kadun toisella puolella.

Korttelialueelle saa asemakaavassa osoitetun enimmäisrakennusoikeuden estämättä rakentaa piharakennuksia varasto-, jäte-, harrastus- ja oleskelutiloiksi enintään 100 k-m^2.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin uudisrakennuksen 100 kerrosneliömetriä kohden. Autopaikat sijoittuvat pääosin pihakannen alle sekä uudisrakennusten maanalaisiin kellarikerroksiin. Pihalle sallitaan osoitettavan neljä autopaikkaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Väestön kehitys kaava-alueella

Alueelle tulee uudisrakennuksiin asukkaita arvioidusti 120. Suojeltavan rakennuksen toiseen kerrokseen ja ullakkotiloihin voidaan myös sijoittaa asuintiloja.

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

Uudisrakentaminen Rauhankadulla vallitsevan räystäslinjan mukaisesti yhtenäistää katunäkymää. Jarrumiehenkadun puolella kontrasti viereisiin kaksikerroksisiin puurakennuksiin kasvaa.

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

Kaavassa sallitaan myymälätilojen rakentamista uudisrakennuksiin 150 k-m^2 verran. Suojeltavaan rakennukseen on myös näyteikkunajulkisivun perusteella luontevaa sijoittaa liiketilaa. Asuintiloja voidaan käyttää toimistotiloina. Suunnittelualueen palvelutarjonta siten monipuolistuu. Työpaikkamäärä säilyy samana tai lisääntyy toimistotilojen määrästä riippuen.

Liikennejärjestelyt

Autojen pääasiallinen käynti maanalaisiin säilytystiloihin osoitetaan Rauhankadun puolelta, koska rakennuksia ei voida rakentaa yhteen kiinni. Liikenne muuttuu asiakasliikenteestä asukasliikenteeksi. Myymälöiden asiakaspaikoitus järjestynee kadunvarsipaikoituksena.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rauhankadun ja Jarrumiehenkadun kulmarakennus säilyttää kaupunkikuvallisen muiston tontin aiemmasta käytöstä.

Tekninen huolto

Kerrosalan lisääntyminen vaatii ainakin uuden sähkömuuntamon rakentamisen alueelle. Muiden yhdyskuntateknisen huollon verkostojen riittävyys ja lisärakennustarve selvitetään erikseen.

Luonnonympäristö

Tontin takaosassa sijaitsevat metsävaahtera ja vuorijalava todennäköisesti eivät tule menestymään rakennettaessa Jarrumiehenkadun reunalle uudisrakennusta. Kaavassa velvoitetaan kuitenkin täydennysistuttamaan puita ja pensaita tontin takaosaan.

Maanalaisten tilojen laajentaminen velvoitetaan suorittamaan siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maa-alueet velvoitetaan kunnostamaan niiltä osin kuin suojeltua rakennusta purkamatta on mahdollista.

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

Talous

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yhteiskunnalle taloudellista keskusta-alueella, missä palvelut ja tekninen huolto ovat olemassa. Kiinteistönomistajalle on tarpeellista saada autonmyyntikäytöstä poistunut tontti hyödylliseen käyttöön.

6
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoituksen yhteydessä kaupunki laatii kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta. Kiinteistönomistaja vastaa kaavan toteutumisesta tontillaan. Pilaantuneiden maa-alueiden kunnostaminen niiltä osin kuin suojeltua rakennusta purkamatta on mahdollista, toteutetaan omana hankkeenaan ennen uudisrakennustoimenpiteiden alkua.

Turussa 16. päivänä lokakuuta 2003
Muutettu 22.1.2004

Asemakaavapäällikkö Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö

LIITTEET
1. asemakaavakartta 16.10.2003, muutettu 22.1.2004.
2. tilastolomake 16.10.2003, muutettu 22.1.2004.