



Vesilinna

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 16/2014
Diaarinumero 4200-2014

SELOSTUS
31.8.2018
muutettu 11.1.2019 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä elokuuta 2018 päivättyä ja 11.1.2019 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavakarttaa. **Vesilinna (16/2014)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupungin

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	001 I	I
Puisto:	nimetön	utan namn

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	9 (osa)	9 (del)
Ajoyhteys:	Agorankuja	Agoragränden

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: 001-9.-28

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 16/2014
Diaarinumero: 4200-2014
Kaavan nimi: Vesilinna

Asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus,
kaavoitus: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.
Valmistelijat: Suunnitteluavustaja Reeta Ahlqvist
Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö
(sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Turun itäisessä keskustassa Yliopistonmäellä vajaan kilometrin päässä Kauppatorista kaakkoon. Alueen lähellä ovat Tuomiokirkko historiallisine ympäristöineen sekä TYKS Turun yliopistollinen keskussairaala.



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Asemakaavakartta pvm 31.8.2018, muutettu 11.1.2019
- 2) Tilastolomake pvm 31.8.2018

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksella suojellaan vesisäiliörakennus Vesilinna ja muutetaan puisto, jolla Vesilinna sijaitsee, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös kokoontumistiloja sekä viihdetarkoituksia ja kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Samalla mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen laajentaminen. Vesilinnantieltä Turun yliopiston käytössä olevien Natura- ja Agora -rakennusten takapihalle johdettava ajoyhteys nimetään Agorankujaksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alueen pinta-ala on 0,54 ha.

Yliopistonmäen pohjoisrinteessä sijaitseva vesisäiliörakennus Vesilinna rakennettiin vuosina 1939–40 arkkitehti Erik Bryggmanin ja Albert Richardtsonin suunnitelmien mukaan. Vesilinna liitettiin kaupungin vesijohtoverkkoon maaliskuussa 1941.

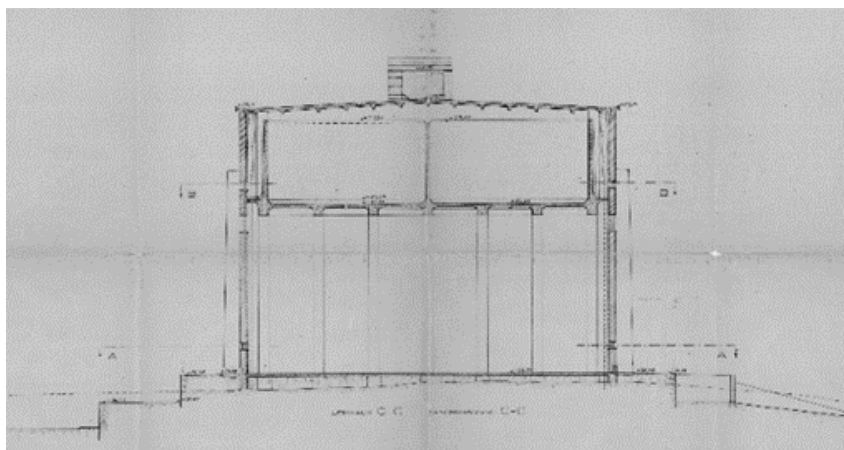
Teräsbetonipilarien kannattamat vesisäiliöt sijaitsevat suorakaiteen mallisen rakennuksen yläosassa ja niiden alapuolelle jää korkea ja avoin, vapaakantoisten portaiden ja sienipilarien sekä niitä sitovien teräsrakenteiden rytmittämä tila.

Umpinainen rakennus on muurattu vaalean harmaasta kalkkihiekkatiilestä. Ilmeeltään klassistisen rakennuksen julkisivua jäsentävät symmetrisesti tasajakoiset ja alaspäin levenevät tukipilasterit sekä pienet ikkuna-aukot. Rakennus lepää luonnonkivistä muuratulla jalustamaisella terassilla. Julkisivut ja alkuperäinen tilantuntu ovat säilyneet miltei alkuperäisinä.

Vesisäiliöiden tukirakenteita vahvistettiin 1960-luvun vaihteessa teräspylväillä ja vajereilla ja 2000-luvun vaihteessa talon toisesta päädyistä erotettiin tila seinäkiipeilyn harrastajille (Turun kiipeilypalatsi).

Ympäristö on osin luonnonmaastoa, josta erottuvat hiekka- ja asfalttipintaiset huoltopihat ja kulkutiet.

Kuva alkuperäisestä rakennusluvasta vuodelta 1934



Vesilinna eteläpäädyistä



Turun kunnallistekniikan kehityksestä viestivä Vesilinna on historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Suojeltavan rakennuksen kerrosalamäärä noin 3050 k-m² on suuntaa antava arvio rakennuksen alkuperäisessä käytössä ja se on mitattu 250 mm:n ulkoseinän paksuudella. Kerrosalaan on laskettu mukaan rakennusta kiertävä jalusta potentiaalisena varastotilana sekä vesisäiliöiden muodostama pinta-ala.

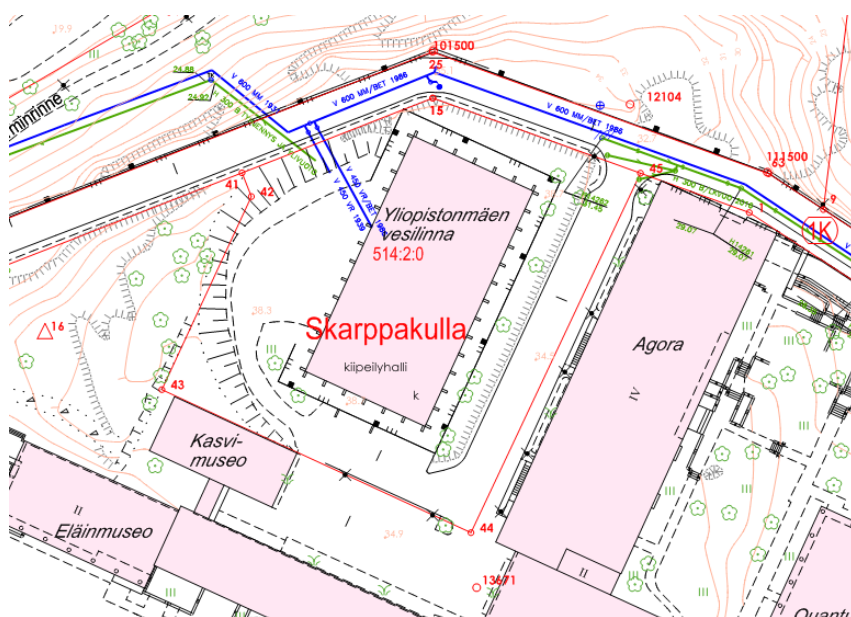
Suojeltavalle rakennukselle on myönnetty poikkeamispäätös 30.4.2014 allastilan alapuolisen varastotilan muuttamiseksi kokoontumistilaksi kerrosalaa kasvattaen kun rakennus sijaitsee puistossa eikä asemakaavassa ole määritelty rakennusoikeutta. Rakennuslupa on myönnetty 11.6.2015, mutta sitä ei ole vielä toteutettu. Rakennuslupaan sisältyy käyttötarkoituksen muutokseen liittyen välipohjien rakentamista, vähäisiä lasisia laajennusosia ensimmäiseen kerrokseen luonnonkivimuurin ja varsinaisen rakennuksen väliin sekä katolle. Rakennusluvan mukaisen suunnitelman toteutuessa kerrosalaksi tulisi noin 4230 k-m² (US 250 mm) rakennusta kiertävä jalusta ja vesisäiliöt mukaan lukien. Lupa on myönnetty Turun museokeskuksen puollon perusteella; esitetyt julkisivumuutokset ovat alisteisia kokonaisuudelle eivätkä muuta rakennuksen ominaisluonnetta, myös sisätilamuutokset jättävät väljyyttä vanhoille rakenteille ja säilyttävät tilantunnon.

Vireillä oleva rakennusperintölain (498/2010) mukainen suojeluasia

Turun yliopistonmäkeä koskeva rakennusperintölain (498/2010) mukainen suojeluasia on vireillä ELY-keskuksessa. Rakennussuojeluasiasta koskevassa Museoviraston lausunnossa todetaan, että Vesilinnalla on valtakunnallista merkitystä osana Yliopistonmäen historiallisesti kerrostunutta ympäristöä. Lisäksi sillä on rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 8 §:ssä tarkoitettua paikallista merkitystä ollessaan esimerkki teknisestä rakennuksesta Bryggmanin tuotannossa. Maisemallisesti vaikuttava rakennus on arkkitehtuuriltaan ja rakenteiltaan hyvin säilynyt. Lain 8 §:n mukaisesti suojelun edellytykset ovat edustavuus (aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet) ja alkuperäisyys (alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen). Suojelun esitetään kohdennettavan Vesilinnan osalta ulkoasuun ja rakennusrunkoon. *Rakennuksen ulkoasu* muodostuu julkisivun ja vesikaton rakennusosista, yksityiskohdista, materiaaleista ja väryksestä. Julkisivuaukkoihin liittyvät rakennusosat eli ikkunat ja ovet ovat ulkoasuun liittyvä kokonaisuus myös sisäpuolisine osineen ja yksityiskohtineen. *Rakennusrunko* käsittää kantavan rungon perustukset, ulkoseinät, väliseinät, pylväät, holvaukset sekä ala-, väli- ja yläpohjat.

Tekninen huolto

Vesilinna on liittynyt talousvesi- ja hulevesiverkostoon. Vesilinnaan on vedetty tietoliikennekaapeleita.



Maanomistus

Vesilinna ja siihen liittyvä maa-alue (osa tilaa Skarppakulla 853-514-2-0) on kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Vesilinna on vuokrattu mm. Turun Vesi- ja huolto Oy:lle.

3.2 Suunnittelutilanne

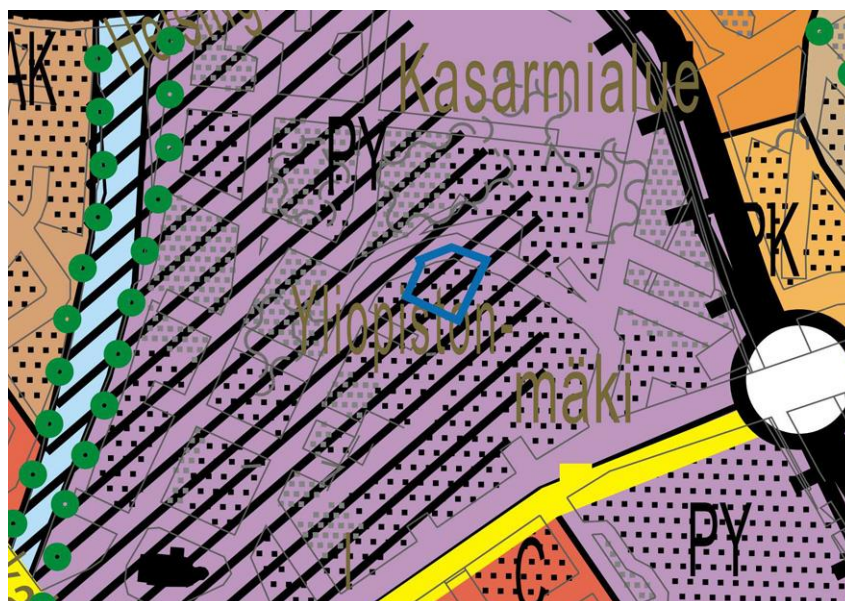
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa **Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa** Yliopistonmäki sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeällä alueella (Aurajokilaakso). Yliopistonmäki on merkitty myös uudeksi keskustan suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi SR 013 (Yliopistonmäki kokonaisuutena).



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä, 28.7.2001 ja 29.5.2004 voimaan kuulutetussa oikeusvaikutteisessa **Turun yleiskaava 2020:ssä** alue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Lisäksi se sisältyy kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaseen alueeseen.

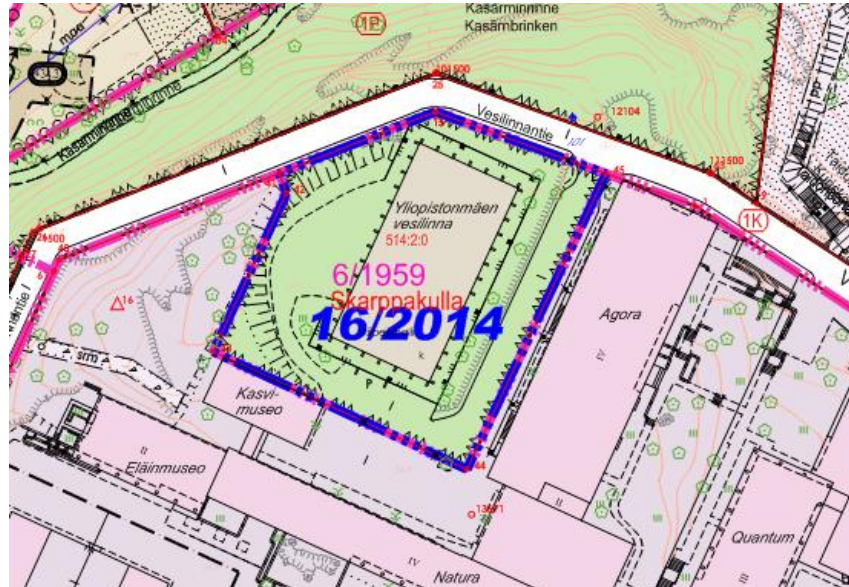


Yleiskaava 2029:n laatiminen on vireillä. Kaupunginhallitus on 5.11.2018 hyväksynyt Turun yleiskaava 2029 luonnoksen ja tavoitteena on, että yleiskaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuonna 2019. **Valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2029** Yliopistonmäki on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja tarkoitus on todeta valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön alueet RKY-kohteina yksilöimättä alakohteita tarkemmin.

Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 6/1959 on tullut voimaan 4.1.1960. Asemakaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi (P) eikä alueelle ole osoitettu rakennusoikeutta.

Ote ajantasa-asetuksesta



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalla **valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi** (RKY) nimetyllä Turun yliopiston alueella.

Turun kansallinen kaupunkipuisto

Yliopistonmäki sisältyy **Turun kansallisen kaupunkipuiston** aluerajaukseen.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 22.8.2018.

Nimistötoimikunta

Turun yliopisto on ehdottanut, että Yliopistonmäen kujille annettaisiin nimiä. Yliopistorakennusten välisten kujien nimeäminen auttaisi mm. hälytysajoneuvoja löytämään perille. Nimistötoimikunta nimesi 23.4.2018 § 22 Yliopistonmäen kujat aloitteessa esitetyn mukaisesti yliopistorakennusten mukaan. Suunnittelualueen kulkuväylä sai nimen *Agorankuja – Agoragränden*.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutoksen laadinta perustuu kaupungin aloitteeseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat ja maanvuokralaiset, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Piispankatuyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Turku Energia Sähköverkot Oy, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus) sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, luvat ja valvonta.

Vireilletulo

Vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2015. Lisäksi ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 21.1.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, on lähetetty kirjeitse osallisille 21.1.2016.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen 15.12.2015.

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan kaavoituksen toimitiloissa ja internetissä kaupungin sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ei jätetty mielipiteitä.

Asemakaavanmuutosehdotus, päivätty 31.8.2018, oli julkisesti nähtävillä 1.10 – 30.10.2018. Nähtävilläoloaikana ei saapunut yhtään muistutusta.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Vapaa-aikatoimialan Museopalveluilta ja Museovirastolta. Lausunnotarpeen esitti myös Varsinais-Suomen ELY-keskus, jonka vuoksi lausumisaikaa pidennettiin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on olemassa olevan rakennuksen suojeleminen, käyttötarkoituksen määrittely ja laajentamisen mahdollistaminen sekä Vesilinnantieltä yliopistorakennusten takapihalle johtavan ajoyhteyden nimeäminen.

4.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asian luonteen vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista laatia muuta kuin yksi vaihtoehto.

Lausunnot

Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä ei tullut lausuntoa.

Turun Vesihuolto Oy:n lausunnon mukaan vesilaitoksen verkostojen päälle tai lähietäisyyteen (neljä metriä putken selästä molempiin suuntiin) ei saa sijoittaa mitään rakennuksia, rakennelmia, laitteita, puita tms. koska ne vaikeuttavat verkostojen kunnossapitoa tai pahimmassa tapauksessa estävät verkostojen kunnossapidon kokonaan. Mikäli Turun Vesihuolto Oy päättää jossain vaiheessa luopua kohteen käyttämisestä ylävesisäiliönä, voidaan yo. käyttörajoitukset poistaa.

Kaavoitus:

Kaavanmuutosehdotuksessa pvm. 31.8.2018 oli kaavamääräys: Seuraavat kaavamääräykset ovat voimassa niin kauan kuin vesisäiliöt ovat vesihuoltolaitoksen käytössä:

- vesisäiliöiden esteetön huolto ja kunnossapito tulee turvata
- rakentamisen etäisyys pihan alla oleviin vesihuoltorakenteisiin tulee olla vähintään kolme metriä
- rakennuslupaa käsitellessään rakennusvalvontaviranomaisen on kuultava vesihuoltolaitosta.

Kaavamääräystä tarkennetaan siten, että *rakennusten, rakennelmien, laitteiden ja puiden* etäisyys pihan alla oleviin vesihuoltorakenteisiin tulee olla vähintään *neljä* metriä.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa.

Kaavoitus:

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan vesi- ja viemärisuunnitelmissa. Asia kirjataan selostuksen kohtaan *Toteutus*.

Museovirasto ilmoitti lausunnossaan, että Museoviraston ja Turun museokeskuksen välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti asiaa hoitaa Turun museokeskus.

Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut katsoo, että asemakaavanmuutosehdotuksen vesilinnaa koskeva suojelumääräys on pääosin sopusoinnussa sen suojelulle asetettujen tavoitteiden kanssa. Ainoa ristiriita on kantavan rakenteen säilyttämistä koskeva määräys, joka saattaa muodostua tulkinnanvaraiseksi. Museokeskus esittää, että suojelumääräys muotoillaan seuraavasti:

sr-1. Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka kantavat rakenteet ja ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa kantavat rakenteet tulee pyrkiä säilyttämään pääosin näkyvillä. Rakennuksen julkisivulle ja vesikatolle saa rakentaa vähäisiä laajennuksia mikäli ne sopivat rakennuksen kaupunkikuvallisiin ominaispiirteisiin. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Kaavoitus:

Suojelumääräys muutetaan Museokeskuksen muotoilun mukaiseksi lukuun ottamatta viimeistä lausetta, joka jätetään pois. /RKY -kaavamääräyksessä on edellytetty, että aluetta koskevista suunnitelmista ja muutostoimenpiteistä on kuuluttava museoviranomaista.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ehdottaa, että vesilinnan suojelumääräystä tarkennetaan Turun museokeskuksen lausunnon perusteella.

ELY-keskus ehdottaa määräyksiä tarkennettavaksi soveltaen Museoviraston Yliopistonmäen suojelua koskevassa lausunnossa ehdottamia:

- Turun yliopistonmäen rakennettua ympäristöä tulee hoitaa ja käyttää niin, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo ei heikenny. Korjaus- ja muutostöiden tulee perustua kohteen historian, alkuperäistoteutuksen, muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen.
- Ulkoalueiden hoidossa on otettava huomioon eri osa-alueiden luonteelle ominaiset rakenteet, pinnat, materiaalit, kalusteet, valaistus, taideteokset ja kasvillisuus.
- Rakennusten ulkoasu ja rakennusrunko tulee säilyttää.
- Rakennusosia tulee korjata ja tarvittaessa uusia siten, että rakenteet, materiaalit ja työtavat vastaavat alkuperäistä toteutusta.

ELY-keskus katsoo, että Museoviraston lausunnossa todettu Vesilinnan rakennuksen perusluonne tulee laajennusta suunniteltaessa säilyttää. Koska Vesilinna on kauas näkyvällä paikalla, kaavassa tulee tarkemmin ohjata uudisrakennuksen sovittamista ympäristöön ja määrätä lisärakennuksen julkisivun ylimmästä korkeusasemasta.

Kaavoitus:

Kaavamääräykseen lisätään, että ulkoalueiden ja uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida alueen kytkeytyminen Turun yliopiston kokonaisuuteen ja että laajennusta suunniteltaessa tulee säilyttää Vesilinnan perusluonne. Uudisrakennuksen rakennuslupaprosessissa merkitään vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema +44.0, joka on vajaat kolmannes Vesilinnan julkisivun korkeudesta.

Yliopistonmäen kulttuurihistoriallisista arvoista huolehtiminen sisältyy /RKY -määräykseen. Lisäksi asiasta muistutetaan selostuksen kohdassa *Toteutus*.

Sr-1 -määräykseen sisältyy velvollisuus säilyttää rakennuksen ulkoasu ja rakennusrunko, ja velvollisuus käyttää niiden korjauksessa alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Suunnittelijan pätevyydestä huolehditaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Museokeskus osallistuu suojeltujen kohteiden rakennuslupaprosessiin lausunnon antajana ja osallistumalla työmaakatselmuksiin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

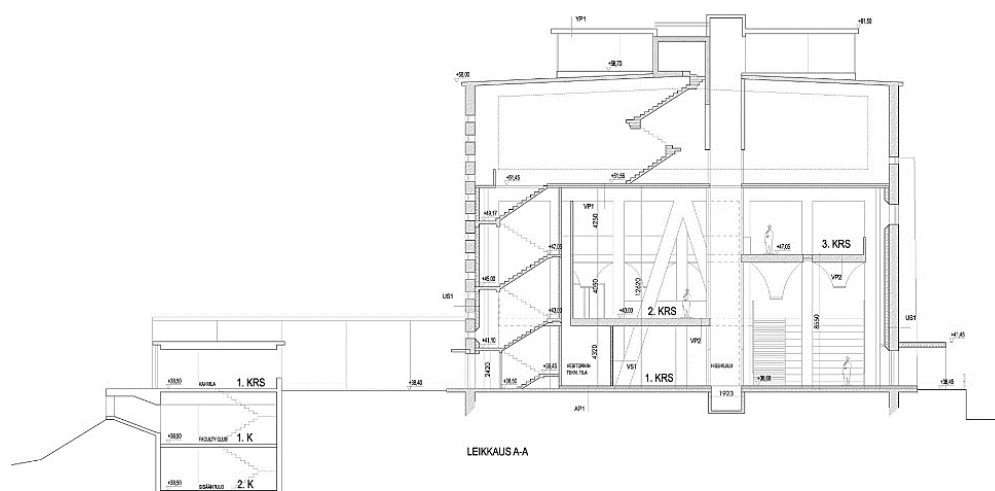
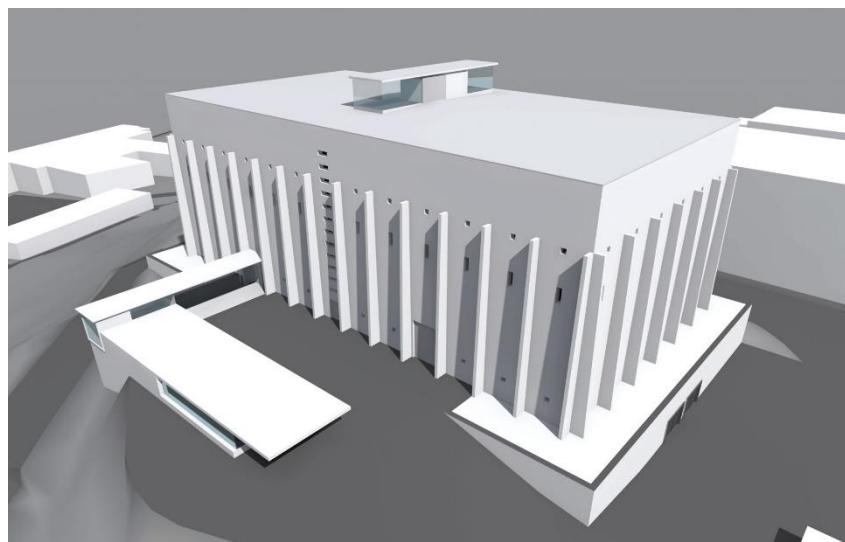
Muutosalueen pinta-ala on 0,54 ha.

Suunnittelualue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös kokoontumistiloja sekä viihdetarkoituksia ja kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako: 001-9.-28. Vesilinnantieltä Naturan ja Agoran takapihalle johtava ajoyhteys nimetään Agorankuja – Agoragäränden.

5.2 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa suojeltavan rakennuksen käyttämisen ja laajentamisen alkuperäisen käytön lisäksi kokoontumistiloina, viihdetarkoituksiin sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaan ilman poikkeamispäätöksiä.

**Alustava suunnitelma laajennuksesta/
Arkkitehtitoimisto Vapaavuori Oy, 30.8.2013**



Ajoyhteyden nimeäminen mahdollistaa yliopiston suurella ja useita rakennuksia sisältävällä tontilla opastamisen yliopiston eri rakennuksiin. Tämä helpottaa mm. hälytysajoneuvoja löytämään tarvittaessa kohteeseen edellyttäen, että Turun yliopisto välittää tiedon nimestä pelastuslaitokselle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Vesilinnan suojelu asemakaavalla ja ajoyhteyden nimeäminen toteutuu kaavan tultua voimaan. Rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan ja rakennusta laajennetaan tarvittaessa.

Alue kytkeytyy Turun yliopistonmäen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuurihistorialliseen ympäristöön, joten aluetta hoidetaan ja käytetään niin, ettei kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo heikenny.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Turussa 31. päivänä elokuuta 2018
Muutettu 11.1.2019 (lausunnot)

Toimialajohtaja	Christina Hovi
-----------------	----------------

Suunnitteluavustaja	Reeta Ahlqvist
---------------------	----------------

Kaavoitusarkkitehti	Katja Tyni-Kyllö
---------------------	------------------