

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 1. päivänä kesäkuuta 2005 päivättyä ja 29.8.2005 muutettua asemakaavakarttaa.

**ASEMAKAAVANMUUTOS: I (01)–19. "Sirkkalan kasarmi"
os. Kaivokatu 12**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 38/2003

Diarionumero: 4217-2003

TURUN KAUPUNKI

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	001 I	001 I
Kortteli:	19	19

Asemakaavanmuutoksen vireille tulo on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2004 ja vireilletuloilmoituksessa naapurikiinteistöille 11.11.2003.

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Linnankatu 34, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4111. Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee historiallisen Engelin asemakaava-alueen koillisella laidalla noin 1,5 km Kauppatorilta.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Tarkoituksena on määrätä suojelluksi Sirkkalan kasarmin kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja osoittaa korttelin täydennysrakentaminen ympäristön arvon mukaisesti.

Sirkkalan kasarmin kortteli on siirtynyt puolustusministeriöltä Senaattikiinteistöjen hallintaan. Tilojen ensisijainen käyttäjä on Turun yliopisto.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.11.2003.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos tehdään Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Aloite on tehty 27.3.2003. Siihen liittyi viitesuunnitelma ja aiempia käyttösuunnitelmia.

- Aloituskokous 24.10.2003. Siinä Lounais-Suomen ympäristökeskus totesi, että asiasta tulee järjestää luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu vaihtoehtojen pohjalta.
- Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu 10.5.2004. Viranomaisneuvottelun pohjana oli kaksi vaihtoehtoa sen selvittämiseksi, kuinka laajasti tontilla olevia kasarmirakennuksia tulee suojella.
- Asemakaavan muutosluonnos 15.10.2004 laadittiin sen vaihtoehtojen perusteella, että tontilla suojellaan neljä kulttuurihistoriallisesti arvokasta kasarmirakennusta sekä kasarmin portti ja uudisrakentamiseen voidaan käyttää korttelin Lemminkäisenkadun puoli. Uudisrakentamisen tieltä siirrettävälle puurakennukselle on osoitettu rakennusala pihalta.
- Luonnospäätös 7.12.2005 § 831 edellytti tarkennuksia uudisrakennusalan rajaukseen. Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti, että ennen asemakaavanmuutosehdotuksen käsittelyä selvitetään vielä seuraavat asiat:
 - sotilaskotirakennuksen suojelumahdollisuus
 - korttelin sisäpihan avoimuuden turvaaminen
 - riittävien polkupyörätilojen varaaminen.
- Museovirasto edellytti ennen ehdotuksen laatimista kysymyksen alaisen puisen kasarmirakennuksen antikvaarisen arvon, alkuperän ja siirtokelpoisuuden tutkimista. Tällainen raportti valmistui 14.3.2005 ja Museovirasto muodosti sen ja muun saadun tiedon pohjalta käsityksen siitä, että tontilla olevat puiset kasarmirakennukset eivät ole historiallisesti niin arvokkaita, että niitä sillä perusteella tällä tontilla tulisi suojella.
- Ehdotuksesta 1.6.2005 pyydetään lausunnot.

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaava on tarkoitus saattaa ajan tasalle siten, että rakennuskannan kulttuurihistoriallinen arvo todetaan suojelumääräyksin ja tontin täydennysrakentamiselle määritellään rajat. Käyttötarkoitus määritellään ensisijaisesti yliopistokäytöksi, toissijaisesti muuta soveltuvaa toimitilaa varten. Lemminkäisenkadulle on osoitettu neljä metriä lisää tilaa jalkakäytävälle/pyörätielle. Lemminkäisenkatu saa aivan uuden, entistä julkisemman luonteen yliopiston eri laitosten välisenä väylänä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Valtion kiinteistöhallinnossa ja opetusministeriössä on tehty tarvittavat päätökset siitä, että korttelin vanhoja rakennuksia tullaan käyttämään Turun yliopiston tarpeisiin. Kasarmirakennusten muutos humanistisen tiedekunnan käyttöön on rakenteilla. Uudisrakentamisesta ei ole tehty hankesuunnitelmia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaupunkikasarmialue on rakentunut ilman yhtenäistä kasarmisuunnitelmaa. Alueella on ollut monia vaiheita ja eritasoista rakennuskantaa, josta vain osa on jäljellä. Sirkkalankadun ja Kaivokadun varren kasarmirakennukset muodostavat omaleimaisen, monumentaalisen kokonaisuuden, kun taas Lemminkäisenkadun varsi on tyhjänä. Rakennusten korjaus uuteen käyttöön on käynnissä.

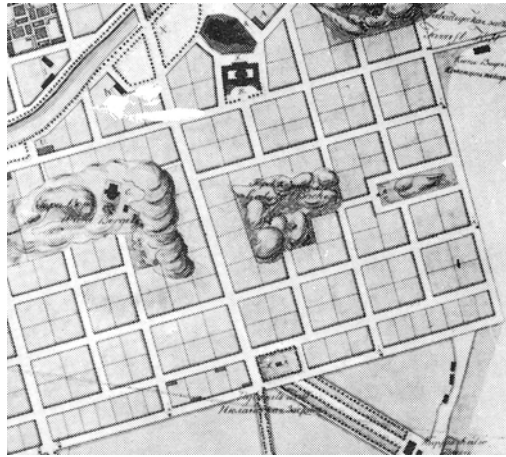
Lemminkäisenkatu - Kiinamyllynkatu on itäisen ruutukaava-alueen pääkatu, johon liikennepainetta tulee erityisesti teknologiakeskuksen takia. Katu saa myös entistä merkittävemmän luonteen eri yliopistotiloja yhdistävänä väylänä. Tällöin erityisesti korostuu kevyen liikenteen asema.

Luonnonympäristö

Ympäristöstä on aistittavissa vielä korttelin sijainti maellä. Kurjenkaivonkenttä näkyy vuoden 1828 asemakaavakartassa selkeänä avokalliona. Korttelin piha on ilmiselvästi täytetty ja tasoitettu kasarmin tarpeita varten. Korttelissa on istutettuja puita ja syreenipensasaita Lemminkäisenkadun varrella, joka on istutettu 1970-luvulla. Tontin puiden lajit ja kunto on kartoitettu syksyllä 2004. Muun muassa Kaivokadun rakennuksen pihajulkisivulla on kolme pikkupuuksi kasvanutta, hyväkuntoista tuomipihlajaa.

Rakennettu ympäristö

Turun kaupunki teetti 150-paikkaisen vaivaistalon kaupunginarkkitehti Pehr Johan Gylichin laatimien ja 1831 vahvistettujen piirustusten mukaan asemakaavassa aukioksi määritellylle paikalle eli Kurjenkaivonkentälle.



Engelin asemakaavassa, 1828, Kurjenkaivonkenttä on symmetrisenä, umpinurkkaisena aukiona. Tälle aukiolle rakennettiin kaupungin vaivaistalo. Sen eteläpuolella olevalle tontille 2 rakennettiin vaivaistalolle kaksi asuinrakennusta ja ulkokuone.

Viereiselle tontille nro 2, 19. korttelissa I kaupunginosassa samanaikaisesti piirustukset kahdelle puiselle asuinrakennukselle ja talousrakennukselle vaivaistaloa varten laadittiin (P. Gylich).

Tässä piirustuksessa tontti 2 esitetään vielä Engelin asemakaavan mukaisena ja vaivaistalon kivirakennus "avoimella paikalla" samassa asemapiirroksessa. Sen sijaan, edelleen 1830 päivätyssä rakennuspiirustuksessa "kahta puista asuinrakennusta, kivistä pakaritupaa ja kylpyhuonetta ja ulkorakennusta varten" vaivaistalon tontti on piirretty niin, että se käsittää myös varsinaisen päärakennuksen alan tonttina.

Nämä vaivaistalon asuinrakennukset purettiin sittemmin, kun Kaivokadun varrelle rakennettiin suuri kivikasarmi. Pihan talousrakennus on hävitetty samassa yhteydessä, mutta kivinen pakaritupa vasta 1920-luvulla.



Korttelin vanhin rakennus, entinen vaivaistalo, rakennettiin Kurjenkaivonkentalle v. 1834.

Naapuritontille 1 on hyväksytty ensimmäiset piirustukset jo vuonna 1829 ja viimeiset yksityisrakennuksen piirustukset on hyväksytty vuonna 1845. Vaivaistalo annettiin vuonna 1846 muodostetun Turun krenatööritarkk' ampujapataljoonan käyttöön. Tällöin yksityistonttikin on lunastettu. Tontille rakennettuja asuinrakennuksia säilyi kasarmitontilla aina 1960-luvulle asti.

Intendenttikonttorin päällikkö Ernst Bernhard Lohrmannin allekirjoitti piirustukset Sirkkalankadun (silloinen Arseni Tvär Gatan) varrella olevaan kaksikerroksiseen rakennukseen vuonna 1846. Rakennus oli pataljoonan sairaala. Se on valkoiseksi slammattu tiilirakennus. Ikkunat ja ovet on myöhemmin muutettu.



Lohrmannin v. 1846 allekirjoittamin piirustuksin rakennettiin myös päävartio. Pääportti Kaivokadulla on sen sijaan kaupunginarkkitehti Pehr Gylichin piirtämä v. 1846. On todennäköistä, että Gylichillä oli alueen rakentamisessa merkittävä osa paikallisena asiantuntijana. Hänen allekirjoittamansa asemapiirros vuodelta 1847 on tallennettuna Kansallisarkistoon. Siinä kortteli on laajennettu Kurjenkaivonkentälle nykyiseen linjaan myös entisen yksityistontin kohdalla. Asemakaavaan tämä laajennus toteutettiin vasta v. 1897.



Päävartio ja portti pihalta nähtynä. Entiseen vaivaistaloon lisättiin pihajulkisivun porrashuoneet kumpaankin päätyyn, kun se muutettiin kasarmiksi v. 1846.

Kasarmin alkuvaiheessa 1840-luvulla alueelle rakennettiin puusta myös entisten asuinrakennusten lisäksi mm. suuri majoitusparakki puolelle patal

joonalle laajennusalueelle nykyisen Lemminkäisenkadun varrelle. Alue myös aidattiin ja ympäröivät kadut kivettiin (kuva v. 1897 asemakaavasta).

Suomalainen krenatööritarkk'ampujapataljoona luovutti alueen venäläisen armeijan käyttöön 1860-luvulla. Suurin historiallisista rakennuksista on Kaivokadun varrelle rakennettu kasarmirakennus vuodelta 1875. Sen on suunnitellut Suomen suuriruhtinaskunnan Yleisten rakennusten ylihallitus, piirustusten allekirjoittajina arkkitehdit Axel Hampus Dahlström ja Flor. Granholm. Sen julkisivut edustavat 1800-luvun jälkipuolella vallinneen kertaustyylin mukaisesti uusrenessanssia. Se poikkeaa kokonaan aikansa sotilasrakentamisesta suuriruhtinaskunnassa ilmentäen keskieuropalaisen kasarmirakentamisen erityistä vaikutusta. Rakennuksen sisätilat toteutettiin rationaalisina kasarmitiloina. Rakennusta on jatkettu 1970-luvulla tehdyn peruskorjauksen yhteydessä Sirkkalankadun puoleisessa päädyssä (Ark.tsto He-liövaara).

Sisätilan alkuperäinen luonne, pääporrasta lukuun ottamatta, on muutettu. Kellariin on tehty upseerikerhon ravintola, jolla on jo oma kulttuurihistoriallinen arvonsa.



Kaivokadun esikuntarakennuksena viimeksi ollut kasarmi poikkeaa täysin arkkitehtuuriltaan oman aikansa sotilasarkkitehtuurista Suomessa. Laajennusosa näkyy Sirkkalankadun puoleisessa päädyssä.

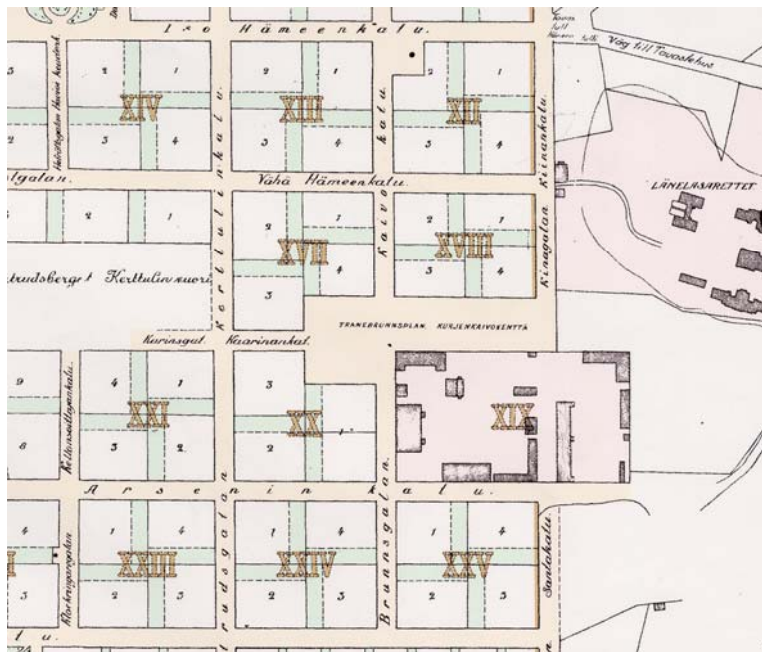
1900-luvun alussa kasarmikorttelin rakennusten suunnittelu ja toteutus oli siirtynyt venäläisen insinöörikomennuskunnan haltuun. Alueen apurakennuksista on säilynyt kaksi venäläisen sotilasrakentamisen tyyppipiirustuksin toteutunutta puurakennusta, valkeaksi maalattu ns. sotilaskotirakennus ja keltainen varasto tontin sisäosissa. Näiden kahden rakennuksen alkuperäisyys ja rakennusvaiheet on kartoitettu sen selvittämiseksi, onko niillä sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, että ne tulisi määritellä suojeltaviksi rakennuksiksi (Rebuild Arkkitehdit Oy, 14.3.2005).

Selvityksen mukaan rakennukset on toteutettu v. 1902 jälkeen. Valkoinen hirsirakennus on rakennettu kasarmiksi 58 ihmiselle. Keskellä rakennusta on ulkoneva vino hirsisalvos, mikä on jäljellä vieläkin. Punavankileirin aikaan rakennusta laajennettiin ja käytöksi ilmoitettiin sairaala. Itsenäisen Suomen puolustusvoimien käytössä, 1920-luvulta lähtien, rakennus muutettiin sotilassairaalan henkilökunnan asunnoiksi. Vuonna 1987 laajennusosa muutettiin toimistokäyttöön.



Keltaisen talon alkuperäisestä käytöstä ei ole löytynyt tietoa. Siinä on käytetty samaa hirsirakennustekniikkaa kuin valkoisessa talossa, mutta pitkä, vino nurkka kaikissa salvoksissa. Alueen piirustuksissa rakennus ilmenee vasta 1910-luvulla. Punavankileirin asemapiirustuksessa rakennus on kirjattu varastoksi. 1930-luvulla siinä toimi aliupseerikerho. Vuonna 1948 päivätyissä piirustuksissa se muutettiin neljäksi asunnoksi. Tällöin alkuperäinen rakenne on jo täysin muutettu. Julkisivujen ja ikkunoiden rakentamisajankohdasta ei ole tietoa. Alkuperäisiä julkisivupiirustuksia ei ole Suomesta löytynyt. Se, olivatko ne alkuaan vuorattuja, selviää vuorauksen purkamisen jälkeen. Nykyinen ulkovuoraus on maalikerrosten vähäisyyden ja maalin laadun perusteella todettavissa suhteellisen uudeksi.





Vuoden 1897 asemakaavakartalla 19. kortteli näkyy laajimmillaan. Kartalla ei vielä näy tontilla nyt olevia puurakennuksia eikä ns. Villa Medica-rakennusta Lemminkäisenkadun varrella. Se oli kasarmin venäläinen koulu. Tontilla, Kaivokadun porttia vastapäätä, on 1830-luvulla rakennettu kivinen pakaritupa ja sauna. Pitkä rakennus nyk. Lemminkäisenkadun linjassa on ilmeisesti 1840-luvun puinen majoitusrakennus. Sitä vastapäätä on alkuperäisen yksityistontin (19.-1) v. 1829-45 aikana rakennettuja taloja. Tontin laitoja kiertävät apurakennukset mm. talli.

Maanomistus

Senaatti-kiinteistöt omistaa tontin.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Sirkkalan kasarmi (208.) on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16/1993). Siinä on erikseen mainittu korttelin kivirakennukset sekä Lemminkäisenkadun toisella puolella sijaitseva entinen venäläinen kansakoulu (Villa Medica), joka rakentamisajankohtanaan kuului kasarmin kortteliin.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004. Aluevaraus on TP, työpaikka-alueen ja A, taajamatoimintojen alueen rajalla.

Yleiskaava

Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on merkinnällä C, keskustatoimintojen alue.

Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on Keisarillisen Senaatin vahvistama 3.7.1897.

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on uusittu v. 2002.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin laatima. Alueella on tehty maastontarkistus.

4 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavanmuutos tehdään Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta. Aloite on tehty 27.3.2003. Siihen liittyi viitesuunnitelma ja aiempia käyttösuunnitelmia, joiden perusteella esitettiin noin 17 000 k-m²:n uudisrakennusoikeutta. Tontin tehollisuudeksi olisi näin tullut $e = 1,7$. Tontin käyttötarkoitukseksi esitettiin yliopisto-opetusta ja sitä tukevaa tutkimus- ja yritystoimintaa.

Aloituskokouksessa sekä viranomaisohjeet että suunnitteluorganisaation osapuolet esittivät lähtökohtana, että täydennysrakentamisen tulee noudattaa tontin arvokkaan historiallisen rakennuskannan rakentamistapaa, korkeuden tulee jäädä esikuntarakennuksen korkeuteen ja rakennusten tulee sijoittua kadun varsille niin, että kortteliin jää eräänlainen kasarmipiha merkinä paikan hengestä. Uuden arkkitehtuurin keinovalikoimaan ei sen sijaan nähty aiheelliseksi antaa rajoittavia määräyksiä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaprosessin aikana on seitsemän yksityishenkilöä esittänyt asiasta mielipiteen. Lisärakentamista väljässä korttelissa epäillään ja esitetään kaikkien tontin rakennusten suojelua. Mielipiteet ovat olleet oheismateriaalina luonnospäätöksen yhteydessä. Harri Dahlström on lehti uutisoinnin perusteella esittänyt 30.11.2004 mielipiteen molempien puurakennusten säilyttämisestä ja täydennysrakentamisen määrästä.

Asukasyhdistys Kerttuli ry. (22.2.2005) on esittänyt seuraavan mielipiteen alueen kehittämisestä:

- ”Kaivokadun puolella sijaitsevan vartiokopin ja Upseerikerhorakennuksen välinen, nyt ilmeisen tarpeeton ja mitäänsanomatton lankkuaita tulisi poistaa ja korvata esimerkiksi takorautaisella aidalla, jolloin Kaivokadulta avautuisi tältä osuudelta lähes esteetön näkymä avaralle ja kauniille piha-alueelle, jonka esitettyjen suunnitelmien mukaisesti toteutettuna muuttuu entistäkin näyttävämmäksi.
- Kaivokadun ja Sirkkalankadun kulmaukseen kaavailtu Upseerikerhorakennuksen ja entisen Esikuntarakennuksen toisiinsa

yhdistävä rakennus tulisi mitoittaa ja sijoittaa niin, että kulmauksessa oleva aita voitaisiin tarpeettomana poistaa ja pieni viheralue ottaa yleiseen käyttöön, kenties jopa oikopolulla, penkillä ja lyhdyllä varustettuna.”

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Museovirasto on edustanut antikvaarista asiantuntemusta kaavaprosessissa, koska kohde on valtakunnallisesti arvokas ja osa valtakunnallista sotilasarkkitehtuurihistoriaa.

Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelun (10.5.2004) pohjana oli kaksi tontinkäyttösuunnitelmaa (Kaavalliset lähtökohdat A ja B) ja niihin liittyvä analyysi (26.4.2004) sekä Museoviraston rakennushistorian osaston rakennussuojelulliset tavoitteet 1.4.2004. Viranomaisneuvottelussa Museovirasto ei asettunut vaatimaan puisten kasarmirakennusten suojelua, mutta esitti, että rakennushistoria tutkitaan ja arvioidaan se, voidaanko pienempi rakennuksista siirtää tontilla sopivaan paikkaan. Tästä tehtiin varaus asemakaavaluonnokseen 15.10.2004. Museoviraston vaatima rakennushistoriallinen selvitys valmistui 14.3.2005 ja sen perusteella kävi ilmeiseksi, ettei puisten rakennusten alkuperäisyysarvo, ainutlaatuisuus ja sijainti kokonaisuudessa ole sellainen, että niistä kumpaakaan tulisi erikseen määrätä suojelluksi tai vaatia säilyttämään siirtämällä toiseen paikkaan.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Sirkkalan kasarmin merkitys ja rakennushistoriallinen arvo erikoisena kaupunkikasarmina on todettu Museoviraston julkaisussa 16, 1992. Alueen kivirakennusten suojelutarve on ollut kiistaton. Historian kuluessa hävinneestä moninaisesta apurakennusten kirjosta jäljellä on kaksi satunnaista puurakennusta. Näiden rakennusten merkitys, edustavuus rakennustyyppinä, kuvaavuus alueen kehityksessä ja antikvaarinen arvo, on ollut kaavan luonnosvaiheen vaihtoehtovertailun merkittävin asia.

Asemakaavan muutoksen merkittävin tavoite on osoittaa korttelin vastainen käyttö, täydennysrakentamisen määrä ja laatu sekä alueen käytön vaikutus ympäröivään katuverkkoon.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavanmuutosluonnos laadittiin sen vaihtoehdon perusteella, että tontilla suojellaan neljä kulttuurihistoriallisesti arvokasta kasarmirakennusta sekä kasarmin portti ja uudisrakentamiseen voidaan käyttää korttelin Lemminkäisenkadun puoli. Pienemmän puurakennuksen antikvaarista arvoa ei oltu selvitetty ennen luonnoskäsittelyä. Luonnoksessa pienempi puurakennus esitettiin siirrettäväksi tontilla, jos se katsotaan olevan siirtokelpoinen ja antikvaarisesti arvokas.

Luonnospäätöksessä tavoitteeksi asetettiin sen selvittäminen, onko mahdollista suojella kaikki tontin puurakennukset. Uudisrakentamisen massoittelemisen ohjaamiseksi annettiin päätöksessä myös tavoitteita.

Puurakennuksia koskevan selvityksen perusteella Museovirasto ilmaisi kantanaan 12.5.2005, ettei se katso aiheelliseksi niiden suojelua tai tallentamista siirtämällä.

Tontin omistaja Senaatti-kiinteistöt vastustaa ns. yleiselle jalankululle varatun alueen merkitsemistä kaavaan. Sen käsityksen mukaan noin 10 000 k-m² rakennushanke on realistinen, yhtenä kerralla toteutettavana hankkeena rakennettava kokonaisuus. Tällöin rakennuksen käyttökelpoisuus ja rakentamistalous on sitä järkevämällä pohjalla, mitä yhtenäisempi rakennusala on. Käyttötarkoituksella tulee myös omistajan näkökulmasta olla riittävää joustoa.

Tontin puuston kartoituksen yhteydessä on todettu kolme nuorta, hyväkuntoista tammea, jotka sijaitsevat aiotulla rakennusallalla. Näiden säilyminen joko rakennuksen sijoituksessa huomioon ottaen tai jopa siirtämällä, on haluttu nostaa suunnittelussa huomioon otettavaksi asiaksi. Kaavaan on lisätty tästä määräys.

4.5 Asemakaavanmuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Tontinkäytön vaihtoehtoja tutkittiin viranomaisneuvottelua varten ja ne esiteltiin myös luonnospäätöksen liitemateriaalina seuraavasti:

- Kaavalliset lähtökohdat, vaihtoehto A ja B
- Sirkkalan kasarmitontin asemakaavanmuutos yliopistoalueeksi, analyysiviranomaisneuvottelua varten 26.4.2004.

Aiemmin tontin käyttöä ja täydennysrakentamista on tutkittu ilman käyttötarkoituksen tarkkaa määrittelyä, arkkitehtonisena tehtävänä (1.10.1990, arkkitehtitoimisto Markku Erholz – Risto Iivonen). Mahdollisena ICT-talon sijoituspaikkana korttelin täydennysrakentamista tutki arkkitehtitoimisto Laiho-Pulkkinen-Raunio 28.9.2001. Näiden selvitysten perusteella on voitu arvioida täydennysrakentamisen määrää, sijoittelua ja kaavallisen ohjauksen keinoja.

Museovirasto katsoi puurakennuksien suojelusta tekemässään arvioinnissa, että niiden arvo on vähäinen verrattuna täydennysrakentamisen merkitykseen ja sen kautta myös koko korttelin kaupunkirakenteelliseen ja kuvalliseen arvoon. Puurakennusten arvo on myös vähäinen niiden kunnon ja käyttökelpoisuuden näkökulmasta. Tärkeämpänä kuin yksittäisten rakennusten suojelua on pidettävä sitä, että korttelin sisään voi jäädä ”kasarmipihan” kaltainen avoin tila ja riittävä puusto.

Alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkennut omistajan hakemuksen perusteella. Yleiskaavan määräys C, keskustatoimintojen alue voidaan katsoa sisältävän myös julkisen rakentamisen. Yliopistokäyttö ja siihen likeisesti liittyvä toiminta sopii mahdollisimman hyvin täydentämään keskustan asuntovaltaisen alueen, sairaala-alueen, työpaikka-alueen ja yliopistoalueen rajakohtaa. Lemminkäisenkadun kevyen liikenteen asema on turvattava tontin rajalla. Ajoneuvoliikenteen määrä on riippuvainen käyttötarkoituksesta. Yliopistokäytössä sen voidaan laskea olevan vähäistä. Ajoneuvoliittymän sijainnille on vähän vaihtoehtoja, Lemminkäisenkadulle sitä ei voi sallia ke

vyen liikenteen turvallisuuden takaamiseksi. Kaivokadulle ei ole aiheellista tuoda tontin liikennettä.

Osallisten esittämissä kannanotoissa on ennen kaikkea kannettu huolta nykytilanteen muuttumisesta. Nykytilannetta ei voida pitää tavoiteltavana, sillä kortteli on ollut käytännöllisesti katsoen tyhjänä vuosikausia ja edelleen eri käyttöjen vaihtumisen väli-tilassa. Voimassaolevan asemakaavan mukaan tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja kaava ei rajoita sen sijoittelua tai korkeutta (RJ 1964 § 55).

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

YKL: luonnosehdotus pöydältä 30.11.2004 § 811:

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päättää hyväksyä 1 (I) kaupunginosan 19 kortteliin laaditun, 15.10.2004 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

Lisäksi lautakunta päättää, että 3/4 -merkinnän nuoli ulotetaan jalankululle varatulta alueelta jalankululle varatulle alueelle ja Lemminkäisenkadun varren rakennusala jaetaan kahteen osaan merkinnällä "sijainniltaan ohjeellinen rakennusten väliin jätettävä tila".

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin

Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti, että ennen asemakaavanmuutosehdotuksen käsittelyä selvitetään vielä seuraavat asiat:

- sotilaskotirakennuksen suojelumahdollisuus
- korttelin sisäpihan avoimuuden turvaaminen
- riittävien polkupyörätilojen varaaminen

Päätös tehtiin esittelijän kokouksessa muuttamasta päätösehdotuksesta.

5 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Korttelin kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset sekä portti on määritelty edellä mainitulla perusteella suojelluksi. Vanhoissa rakennuksissa on käytettävissä laajennuksineen ullakolla yhteensä 8200 k-m².

Uudisrakentaminen on määritelty väljästi koko Lemminkäisenkadun ja Kurjenkaivonkentän varrelle kuitenkin niin, että katuvartta ei saa rakentaa umpeen, täyteen kolmen kerroksen korkeuteen (määräys 3/4). Korttelin rakentamista perustuu erillisiin rakennusmassoihin. Uudisrakentamisen korkeus on rajattu Kaivokadun varren rakennuksen räystäslinjan alapuolelle. Lemminkäisenkadulle on osoitettu neljä metriä lisää tilaa jalkakäytävälle/pyörätielle. Katu saa aivan uuden luonteen yliopiston eri laitosten välisenä väylänä. Tämän levitetyn jalkakäytävän päälle saadaan rakentaa arkadi.

Rakennuslalle on määritelty katkos ja ”yleiselle jalankululle varattu alueen osa” sille kohtaa, joka alkuperäisessä Engelin asemakaavassa olisi ollut Kurjenkaivonkentän raja. Tällä sommitelmalla on korostettu kasarmipihan portin asemaa.

Alueelle on määritelty istutettavat puurivit sellaisille paikoille, joissa niiden on katsottu tukevan alueen historiallisia ominaispiirteitä. Rakennuslalla olevat kolme jalopuuta on erikseen merkitty määräyksellä, jolla pyritään edistämään niiden säilymistä. Joko ne kierretään rakentamisessa tai ne siirretään rakentamisen alta.

Autopaikat ja pyöräsuojat saadaan rakentaa rakennusoikeus ylittäen ja ne tulee sijoittaa kellarikerrokseen. Tonttiliittymä on mahdollinen ainoastaan Sirkkalankadulla.

5.1.1. Mitoitus

Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella $e = 1,25$. Tontin pinta-ala on 14.960 m^2 ja rakennusoikeus on 18.700 k-m^2 . Jos tästä 8200 k-m^2 mahtuu säilytettäviin rakennuksiin, jää uudisrakentamisen määräksi 10.500 k-m^2 . Autopaikkoja on osoitettava $1 \text{ ap}/150 \text{ k-m}^2$, mikä on yliopistoalueella 1990-luvun asemakaavoissa käytetty minimivaatimus. Autopaikkojen suurempi rakentaminen ei ole aiheellista alueen muun liikennepaineen takia. Polkupyörien säilytyspaikkoja on rakennettava 40 % kiinteistössä säännönmukaisesti toimivaa henkilöstöä kohti. Tämä on mitoitusnormi, joka suunniteltiin ICT-talon asemakaavan yhteydessä sitä silmällä pitäen, että alueella on aiheellista suosia polkupyörällä liikkumista alueen sijainnin, käyttötarkoituksen ja katuverkon muun liikennepaineen takia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentamisen sovittaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kasarmirakennuksiin toteutuu sillä, että kortteliin jää riittävän väljä ”kasarmipiha” ja kerrosluku rajataan kahteen pihan puolella eikä uudisrakentamisella ylitetä historiallisten rakennusten korkeutta. Em. ”yleiselle jalankululle varattu” väylä ohjaa uudisrakentamisen massoittelua niin, että alueen historialliset ominaisuudet hyödynnetään. Kun Lemminkäisenkadulle tulee lisätä liikennetilaa tontin kustannuksella, sen päälle sallittu arkadi antaa mahdollisuuden arkkitehtuurin keinojen moninaiselle käytölle.

Tontin omistaja on vastustanut uudisrakentamisen tiukkaa ohjaamista rakennuslalla koskevin määräyksin. Prosessissa on kuitenkin käynyt ilmeiseksi, sekä mielipiteinä, että YKL:n päätöksessä, että paikan erittäin merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo edellyttää uudisrakentamisen ohjaamista historiallisen kaupunkikuvan mittakaavaan sopivaksi. Vaatimus toiminnallisesti yhtenäisestä rakennuksesta toteutuu kaavan määräyksin yhdysosista. Kahden historiallisesti arvokkaan rakennuksen väliin on osoitettu uudisrakennusala, jolla nekin voidaan saada toimimaan yhteen. Uudisrakennusala on laajennettu luonnosvaiheesta ja sijoitettu paremmin ottaen huomioon vanhojen rakennusten sisätilat. Tälle rakennuslalle tulee sijoittaa myös alueelle tarvittava Turku Energian sähkönjakelumuuntamon tila. Arvokkaassa rakennetussa

ympäristössä ei voida sallia erillisiä muuntamokoppeja.

YKL:n luonnospäätöksessä edellytettiin sen asian selvittämistä, voidaanko molemmat tontin puurakennuksista määrätä suojelluksi. Museovirasto on kantanaan todennut, että se ei ole aiheellista antikvaarisen arvon perusteella. Vastaavan tyyppisiä rakennuksia on jäljellä muilla historiallisilla kasarmi-alueilla. Ko. rakennuksien suojelusta luopuminen antaa paremman mahdollisuuden tasapainoisen julkisen ympäristön suunnittelulle.

5.4. Kaavan vaikutukset

Korttelin Lemminkäisenkadun puolen voidaan katsoa muodostavan aivan uuden kaupunkitilan. Kortteli on Turun keskustan historiallisen (Engelin) ruutukaava-alueen rajakadun varrella. Kadun toisella puolen rakennusten massoittelu ja sijoittaminen tontille voi tapahtua toisella periaatteella. Tästä esimerkkinä pyöreä, hammaslääketieteen tiedekuntarakennus. Kyseinen rakennus vaikuttaa myös Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun kulman rakentamisen sijoitteluun.

Yliopistorakentaminen tekee entisestä ruutukaava-alueen laitakaupungista entistä enemmän julkista ympäristöä.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä on YOY-1:

”Korkeakoulutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saadaan rakentaa tiloja myös pääkäyttötarkoitusta tukevaa toimisto-, tuotanto- ja liiketoimintaa varten sekä vähäisessä määrin asunto- ja majoitustiloja.

Alueelle saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta. Ilmanvaihtokonehuoneet saadaan sijoittaa kerrokseen rakennusoikeutta ylittäen.

Autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa kellaritiloihin ja ne saadaan toteuttaa rakennusoikeutta ylittäen.

Maanalaisia tiloja saadaan rakentaa myös pihan alle ottaen huomioon asemakaavassa määrättyjen istutusten kasvuedellytykset. Perusrakenteet eivät saa ulottua 5 m lähemmäs puun keskilinjaa.

Korttelialueelle tulee osoittaa polkupyörien säilytystilaa vähintään 40 prosentille kiinteistössä säännönmukaisesti olevasta henkilömäärästä. Pyörien säilytystä ei saa sijoittaa yleiselle jalankululle tai pyöräilylle varatulle alueelle. Polkupyörien säilytystilat saadaan toteuttaa rakennusoikeutta ylittäen”.

Uudisrakentamisen ohjaamiseksi on annettu seuraavat määräykset

- Kerrosluku on kolme, paitsi sillä rakennusallalla, joka sijoittuu pihan puolelle siipenä, kaksi.
- Rakentamisen ylin korkeusasema on määritelty + 37.00 mpy, joka on Kaivokadun rakennuksen räystäään korkeusasema. Kurjenkaivonkentän räystääslinjan korkeusasema on +36.00, mikä ei ylitä viereisen suojelurakennuksen räystääslinjaa.
- Seuraavilla määräyksillä on tarkoitus ohjata uudisrakentamisen rakeisuutta ja sijoittelua:

←3/4→

Merkintä osoittaa rakennusalan, jolla rakentamisen tulee jakaantua nuolen suunnassa vähintään kahteen osaan murtoluvun osoittamassa suhteessa.

Sijainniltaan ohjeellinen rakennusten tai rakennusosien väliin jäävä tila. Rakennuksen osat voidaan yhdistää ensimmäisessä kerroksessa julkisivulinjasta sisään vedetyllä yhdysosalla tai kerroksissa siltarakentein.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko sijoittuu em. ”yleiselle jalankululle varatun alueen” kohdalle. Tämä kulkuyhteys saadaan sulkea yöajaksi. Se tulee rakentaa portaattomasti. Tällä on tarkoituksena ohjata rakennussuunnittelua niin, että uudisrakentaminen aidosti toteutuu mittasuhteiltaan vanhaan rakenteeseen sopeutuvina kokonaisuuksina, mutta eri rakennusosat voivat muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden yhdyskäytävin.

Rakennussuojelumääräys, joka koskee alueen kivirakennuksia sekä porttia:
sr 4 ”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista”.

Rakennussuojelumääräysten lisäksi tontilla on ympäristön suojeluun tähtäviä määräyksiä:

/s Rakennukseen liittyvä säilytettävä alueen osa.

⊗

Rakennusosalalla oleva hyväkuntoinen jalopuu. Puu tulee pyrkiä ensisijaisesti säilyttämään rakennuksen sijoittelulla rakennusosalalla, toissijaisesti säilyttämään siirtämällä. Puiden läheisyyteen rakennettaessa kasvuedellytykset tulee turvata sijoittamalla perusrakenteet vähintään 5 m puun keskilinjasta ja turvaamalla juuriston vedensaanti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Asemakaavaan ei liity toteutusta ohjaavia suunnitelmia. Suojelurakennusten antikvaarisen arvon säilyminen on Museoviraston toimivallassa.

Turussa 1. päivänä kesäkuuta 2005
Muutettu 29.8.2005

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

LIITTEET

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.