

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä elokuuta 1994 päivättyä ja 7.4.1995 lausunnon perusteella korjattua asemakaavakarttaa.

Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa: 1 I

Kortteli: 7

Katualue: Tuomiokirkontori

Asemakaavalla muodostuu:

Kaupunginosa: 1 I

Kortteli: 7

1

PERUSTIEDOT

11

Suunnittelutilanne

11.1

Seutukaava

Varsinais-Suomen vaiheseutukaava 1 (VN 21.1.1985), seutukaava 2 (VN 3.4.1986): aluetta koskevat rakennetun ympäristön suojelumääräykset SU-639 (Cajanderin talo), SU-640 (Åbo Akademin päärakennus) /Turku, osa-alue 01 keskusta; taajamaseutukaava 3 (YM 17.7.1991): aluetta koskevat keskustamääräykset.

11.2

Yleiskaava

Turun yleiskaavassa v. 1976 alue on julkisten palvelulaitosten aluetta, samaten valmisteilla olevassa yleiskaavan tarkistuksessa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta.

11.3

Asemakaava

Alueella on voimassa 22.6.1948 vahvistettu asemakaava. Se perustuu arkkitehti Erik Bryggmanin korttelille laatimaan yleissuunnitelmaan, jonka mukaan korttelin Hämeenkadun varsi olisi rakennettu kemianlaitoksen korkuisena muurina. Asemakaavassa rakennusoikeus määräytyy rakennusalan rajojen ja rakennuskorkeuden mukaan. Laskennallinen rakennusoikeus on 13000 k-m², e = 2,7. Käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue.

11.4

Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 24.8.1992 hyväksymä. 16 §:n voimaantulomääräyksen mukaan asemakaavoitettuja alueita koskevat edelleen vuoden 1964 tarkemmat rakentamismääräykset kunnes kaavat on muutettu.

11.5

Tonttijako ja -rekisteri

Voimassaoleva tonttijako on vahvistetun asemakaavan mukainen.

11.6

Rakennuskiellot

Kortteli on ollut ns. keskustan rakennuskiellossa vuodesta 1959.

11.7

Päätökset, suunnitelmat

Turun ja Porin lääninhallitus on tehnyt Tuomiokirkon ympäristöä koskevassa rakennussuojeluasiassa päätöksen 30.3.1994, jonka mukaan esityksen kohteena olleet rakennukset, kadut ja puistot tulee suojella asemakaavalla. Kortteli I-7 kuuluu ko. alueeseen.

11.8

Pohjakartta

Pohjakartta on kiinteistöviraston mittausosaston laatima ja tarkistettu.

12

Maanomistus

Korttelin omistaa Stiftelsen för Åbo Akademi, katualueen Turun kaupunki.

13

Väestö ja työpaikat

Korttelin rakennukset ovat Åbo Akademin eri laitosten ja keskushallinnon käytössä. Alueella on runsaasti työ- ja opiskelupaikkoja.

14

Rakennettu ympäristö

Korttelin I-7 rakennuskanta:
Åbo Akademin päärakennus, Tuomiokirkontori 3;
ns. Trappin talo, 2 -kerroksinen empirekivirakennus, alunperin kauppiastalo, C. Bassi, 1831-32:
Turun bassilaisen uusklassismin komein rakennus, hankittu juuri tämän takia perustettavan Åbo Akademin päärakennukseksi 1910-luvulla.

Geologicum, Tuomiokirkontori 1, ns. Cajanderin talo, alunperin kauppiastalo, muutettu 20-luvulla opetuskäyttöön, säilynyt tällöin rakennettu luentosali; P.J. Gylich, 1832-34.

2 -kerroksinen kivirakennus, Uudenmaankatu 2, "Lehtisen kauppahallin" portaalirakennus. (Itse kauppahalli on purettu Hämeenkadun varrelta). H. Ranken 1900-02

Chemicum, Akatemiankatu 2, 5 -kerroksinen kemianlaitos, Erik Bryggman 1949-52

2 -kerroksinen tiilinen ulkorakennuksen osa Cajanderin talon pihalla, A. Kajanus 1892, jäänyt purkamatta kauppahallin purkamisen yhteydessä vuonna 1977. Rakennus osoittaa suunnallaan aiempaa tontinrajan suuntaa.

16

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kortteli sijaitsee Turun kaupungin keskiajalta asti asutulla kaupunkialueella. Alue on muinaismuistolain alainen ja tontilla tulee suoritettavaksi arkeologinen tutkimus ennen rakentamista. Tontilla kulttuurikerroksen paksuus on suurimmillaan 4,1 m.

Kaikki korttelissa säilyneet rakennukset ovat eri tavoin historiallisesti mielenkiintoisia. Kulttuurihistoriallisesti arvokkain on Tuomiokirkontorin puoli. Trappin ja Cajanderin talot edustavat arvokainta heti Turun palon jälkeen rakennettua rakennuskantaa. Tuomiokirkkoympäristön rakentamista sääteli erityisen tiukat rakentamismääräykset.

Trappin talon rakentamisella muutettiin Engelin kaavaa siten, että vaakamestari Trapp sai rakentaa talonsa vanhaan, jo keskiajalta peräisin olevaan katulinjaan. Engelin kaavassa kortteli oli paljon suurempi Brahenpuistoon päin. Näin muinainen katulinja Hämeentullista Suurtorille on hahmotettavissa Akatemiantalon ja tämän korttelin Tuomiokirkontorin puoleisesta suunnasta. Rakennukset on 1920-luvulta lähtien muutettu yliopistokäyttöön. Muutos yliopistokäyttöön merkitsee rakennushistoriallisesti omaa arvokasta kulttuurikerrostumaa, joten rakennuksiin ei voi liittää vaatimusta alkuperäiseen asuun palauttamisesta.

Akatemiankadun ja Hämeenkadun kulmassa oleva Chemicum -kemianlaitos on sen sijaan siinä käyttötarcoituksessa, johon se on suunniteltu. Siinä ei ole tehty suuria rakenteellisia tai sisustuksellisia muutoksia.

Uudenmaankadun varressa sijaitseva kauppahallin portaalirakennus on kaupunkikuvallisesti sopusuhmainen.

Käsittelyltään keskeneräisessä rakennussuojelun vaihekaavassa esitetään:

-Trappin talo ja Cajanderin talo suojeltavaksi määräyksellä sr5: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus.

-Uudenmaankatu 2, kauppahalli portaalirakennus suojeltavaksi määräyksellä sr4: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

-Chemicum -kemianlaitos suojeltavaksi määräyksellä sr2: Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.

2

TAVOITTEET

Kaupunginvaltuusto on tehnyt Tuomiokirkon ympäristön rakennussuojelualoitetta käsitellessään päätöksen, että koko alueelle laaditaan asemakaavanmuutos. Kaupunginvaltuuston kanta oli, että varsinainen suojelu tulisi hoitaa rakennussuojelulain mukaisella valtioneuvoston päätöksellä. Lääninhallitus päätti kuitenkin valtuuston kannasta poiketen, että kaavasuojelu "riittää". Tällä kaavanmuutoksella aloitetaan tämän päätöksen toimeenpano. Stiftelsen för Åbo Akademi on tontinomistajana esittänyt, että puretun kauppahallin tilalle kaavoitettaisiin 3000 k-m² kokoinen rakennusala toimisto- ja opetustiloja varten.

3

ASEMAKAAVA JA SEN PERUSTELUT

31

Yleisperustelu

Asemakaavanmuutoksella on tarkoitus määrätä lääninhallituksen päätöksen mukaisesti arvokas rakennuskanta suojelluksi niin tarkasti kuin se rakennusten ja alueen historia ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottu mahdolliseksi. Suojelumääräyksiä on muotoiltu Maakuntamuseon rakennustutkijan ja tontinomistajan kanssa yhteisymmärryksessä. Korttelin täydentäminen ympäristöön sopivalla uudisrakennuksella on tontinomistajan tavoite, jolle on kaupunkikuvalliset ja kaavalliset perustelut olemassa. Uudisrakennusmassa on pyritty sovittamaan Hämeenkadun katukuvaan nykyisen asemakaavan sallimaa rakentamista paremmalla tavalla. Rakennusoikeus vähenee tontilla.

34

Rakennettu ympäristö

Asemakaavanmuutoksella määrätään suojelluksi korttelin rakennukset seuraavasti:
Åbo Akademin päärakennus eli Trappin talo Tuomiokirkontorin puolella:
sr-5, "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. RakL 135 §:n 1. mom. nojalla määrätään, että 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. Rakennuksen ulkovaipan sisällä saadaan ullakolle ja kellariin sisustaa rakennusoikeuteen luettavia tiloja.

Rakennuslautakunnan on rakennuslupaa käsitellessään kuultava asiassa museoviranomaista."

Vaikka kyseessä on erittäin arvokkaat rakennukset ei voida määrätä saattamaan niitä "alkuperäiseen asuun". (Ks. kohta 16). Suojeltavaksi määrätyissä rakennuksissa ei voida numeerisesti merkitä rakennusoikeutta, vaan rakennusoikeus määräytyy rakennusalan ja kerrosluvun perusteella. Tällöin tulee ottaa kantaa mahdolliseen kellarin ja ullakon käyttöön. Tässä tapauksessa asemakaavamääräyksessä sallitaan ullakon ja kellarin sisustaminen. Rakennuksissa on tällaisia muutoksia vuosien kuluessa tehty.

Määräykseen on 7.4.1995 tehdyllä korjauksella lisätty kohta "Rakennuksessa (Tuomiokirkontori 1) oleva luentosali on säilytettävä edellä mainituin perustein".

Chemicum eli kemianlaitos on määrätty suojeltavaksi:

sr-4 "Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, RakL 135 §:n 1. mom. nojalla määrätään, että 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.

Rakennuksessa oleva kirjastotila, sen galleria, portaat sekä rakennuksen pääporras on säilytettävä edellä mainituin perustein.

Rakennuslautakunnan on rakennuslupaa käsiteltäessä kuultava asiassa museoviranomaista."

Tämän rakennuksen kohdalla on poikkeuksellisesti määrätty suojelluksi myös rakennuksen sisätiloja. Näissä tiloissa näkyy Bryggmanin arkkitehtuurin hienovirittisyys, vaikkei tässä rakennuksessa ole enää 40-luvun romanttisuuden koristeellisimpia piirteitä. Tämä rakennus suunniteltiin ensimmäiseksi osaksi laajempaa kokonaisuutta, jolla oli tarkoitus rakentaa umpeen korttelin Hämeenkadun varsi. Trappin talo ja Cajanderin talo säilytettiin suunnitelmassa. Bryggman on ottanut tietoisesti kantaa uudisrakennuksensa sovittamisen Cajanderin talon yhteyteen sekä rakennuksen massoittelussa että julkisivusommittelussa Akatemiankadun puolelle.

*museo-
virkon
lupa
2.3.1995*

Uudenmaankatu 2, kauppahallin portaalirakennus on määrätty säilytettäväksi:

sr-3:"Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

RakL 135 §:n 1. mom. nojalla määrätään, että rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen ulkovaipan sisällä saadaan ullakolle ja kellariin sisustaa rakennusoikeuteen luettavia tiloja."

Tämä rakennus on (ks. kohta 16) osa kauppahallia. Sen julkisivut ovat menettäneet alkuperäisen luonteensa, kun kauppahallin oviaukko Uudenmaankadulta on muurattu umpeen ja tornimainen erkkeri on purettu. Rakennus vaikuttaa ikäistään vanhemmalta eli sopii hyvin yhteen uusklassisten naapuriensa kanssa. Täten sitä voidaan pitää kaupunkikuvallisesti arvokkaana.

Tiilinen talousrakennuksen osa pihalla on mielenkiintoinen näennäisen sattumanvaraisuutensa takia. Tontinraja on kulkenut vinottain korttelin halki ja talousrakennuksen purettu pää on ollut tontinrajan myötäinen. Jäljelle jäänyt rakennuksen osa on menettänyt selvän yhteytensä päärakennukseensa eikä sitä voida pitää rakennustaiteellisesti merkittävästä, joten rakennuksen suojelemiselle ei ole perusteita. Rakennukselle on kuitenkin rakennusala ja kerrosluku 2, joten vanha rakennus voidaan kunnostaa tai rakentaa samankokoinen uusi tilalle.

Hämeenkadun varrella on rakennusala uudisrakennukselle. Rakennuksesta on laatinut alustavat suunnitelmat Arkkitehtitoimisto Sigge Ky. Arkkitehtonisena ajatuksena on rakentaa selvästi itsenäinen rakennus, joka paikkaa hallin jättämän aukon, mutta erottuu nivelosalla Uudenmaankatu 2:sta. Kemianlaitoksen ja uudisrakennuksen väliin jää 16 m:n väli ja puurivi. Näin Hämeenkadulta säilyy näköyhteys korttelin läpi Brahenpuistoon. Rakennuksen kerrosluku on IV 2/3. Julkisivun korkeus Hämeenkadulle on rajoitettu 13 m:ksi. Rakennusosalalle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

34.21 Korttelialue

Korttelialueen käyttötarkoitus on YO-1/sm: Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Korttelialueelle saadaan säilytettävien rakennusten lisäksi rakentaa 3000 k-m² uudisrakennuksia.

Uudisrakennuksiin saadaan rakentaa kaksi kellari-kerrosta.

Autopaikat saadaan rakentaa kerrosala ylittäen.

Maakuntamuseo on luonnoksesta antamassaan lausunnossa esittänyt, että uudisrakennuksen pitäisi olla matalampi, enintään kolme kerrosta. Kaavoitusosasto katsoo, ettei 13 m julkisivukorkeus ole ylimitoitettu verrattuna kemianlaitoksen korkeuteen ja edelleen seuraavassa korttelissa Juseliuksentalon ja ent. Rettigin tupakkatehtaan korkeuteen. Hämeenkadun vastapuolella rakennukset ovat 6 - 7 -kerroksisia.

Autopaikkoja korttelille on määrätty toteutettavaksi 33 ap. Ne mahtuvat yhteen kellaritasoon. Tontilla on nyt olemassaolevissa rakennuksissa käytetty rakennusoikeutta n. 5600 k-m². Rakennusoikeus vähenee voimassaolevaan asemakaavan verrattuna 4400 k-m².

Tontin pinta-ala on 4809 m². Tonttiin on esitetty muutoksessa liitettäväksi 200 m² kokoinen alue katu- maata Åbo Akademin päärakennuksen keskirisaliitin alta ja istutettu ja aidattu alue Cajanderin talon edustalta. Tontin pinta-alaksi tulee noin 5010 m². Tonttitehokkuus on tällöin $e = 1,7$.

4

TOTEUTTAMINEN

Tontinomistaja on ilmoittanut, että uudisrakennus rakennetaan sitten, kun asemakaavanmuutos on vahvistunut.

Muinaismuistolain edellyttämät neuvottelut arkeologisen tutkimuksen toteutuksesta on aloitettu museoviranomaisen ja tontinomistajan välillä.

5

SUUNNITTELUVAIHEET

51

Aloite ja ohjelmointi

Kaavan laatiminen perustuu lääninhallituksen tekemään päätökseen "Vanhan Turun" rakennussuojeluasiassa.

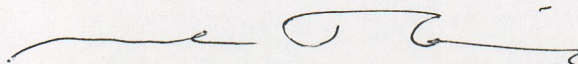
Tontinomistaja on teettänyt alustavia rakennussuunnitelmia tontin täydennysrakentamiseksi.

Asemakaavanmuutosluonnos on hyväksytty kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnassa 23.3.1994.

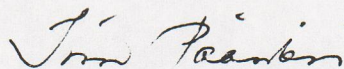
Ehdotuksesta pyydetään lausunnot kiinteistö- ja rakennusviraston mittaus- ja tonttiosastolta ja kunnallistekniseltä osastolta; kulttuuri-, pelastustoimen-, rakennus-, terveys- ja ympäristönsuojelulautakunnalta sekä museovirastolta.

Asemakaavanmuutoksesta on lähetetty tieto naapureille.

Turussa 19. päivänä elokuuta 1994
Korjattu 7.4.1995 (lausunto)



vt. kaavoitusarkkitehti Markku Toivonen



Toimistoarkkitehti Iina Paasikivi

LIITTEET

Tilastolomake osat 1 ja 2

TILASTOLOMAKE Osa 1	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Alueväljyys- luku	Pinta-alan muutos ha ±	Kerrosalan muutos k-m2 ±
A								
AK								
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä		100						
Y								
YH								
YL								
YO	0,4809			8600			+0,0200	-4400
YS								
YY								
YM								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä	0,4809	100		8600			+0,0200	-4400
K								
KL								
KT								
K yhteensä		100						
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä		100						
Yhteensä								
Kadut ja tiet								
Torit ja katuaukiot	0,0200						-0,0200	
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä		100						
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.	0,5009		100					-4400

ILMASTOLOMAKE Osa 2	Oltjevuoden asukasluku	Työpaikkojen lukumäärä	Kerrosala asukas k-m ²	Kerrosala työpaikka k-m ²	Pinta-ala asumkerrosala m ² /k-m ²	Pituus m	Pituus kerrosala m/k-m ²	Autopaikkojen lukumäärä
A								
AK								
AP								
AR								
AO								
AL								
AH								
AM								
AV								
A yhteensä								
Y								
YH								
YL								
YO		170		50				45
YS								
YY								
M								
YK								
YU								
YV								
Y yhteensä								
K								
KL								
KT								
K yhteensä								
T								
TT								
TV								
TY								
T yhteensä								
...teensä								
Kadut, tiet								
Torit, katuaukiot								
LT								
LR								
LP, LPY								
LPA								
Muut liikennealueet								
Yhteensä								
VP, VL, VK								
Muut virkistysalueet								
Loma- ja matkailualueet								
Yhteensä								
Erityisalueet								
Suojelualueet								
Vesialueet								
Koko kaava-alue yht.								
Viemärit								
Vesijohdot								