



**” Fortuna kortteli ”**

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus 20/2009  
Diaarionumero 6104-2009

**SELOSTUS**  
18.12.2014  
muut. 12.2.2015 (laus.)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 18. päivänä joulukuuta 2014 päivättyä ja 12.2.2015 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutostkarttaa. **"Fortuna kortteli" (20/2009)**

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	1	1
Tontit:	5, 6, 8 ja 9 (1-4)	5, 6, 8 och 9 (1-4)
Katu:	Läntinen Rantakatu (osa)	Västra Strandgatan (del)
Puisto:	Auran puisto	Auraparken

#### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	1 (osa)	1 (del)
Katu:	Linnankatu (osa)	Slottsgatan (del)
Aukio:	Pippingsköldinkuja	Pippingsköldsgränden

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä (31.12.2012 asti asemakaavatoimisto)

Osoite: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Paula Kesikastari (etunimi.sukunimi@turku.fi)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, osoitteeseen Linnankatu 12-18, Aurakatu 2-4, Turku.

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Fortuna-korttelin kaavanmuutoksella tähdätään korttelin uudistumiseen putiikki-, muotoilu- ja taideteollisuuskeskittymäksi sekä houkuttelevaksi matkailun ja vapaa-ajan vieton kohteeksi. Lähtökohtana on korttelin koko rakennuskannan ja miljöönsuojelu sekä Kaupungintalon kaupunkikuvallisen aseman parantaminen.

Tavoitteena on kehittää keskeisesti sijaitsevan korttelin pihatilojen, aukoiden ja rakennuskannan käyttöä sekä tutkia korttelin uudisrakentamismahdollisuuksia.

### 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3 Kaavan tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	4
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	10
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>16</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.3 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet.....	20
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta .....	21
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>26</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä tavoitteiden toteutuminen.....	28
5.2 Kaavan vaikutukset .....	30
5.3 Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.4 Nimistö .....	31
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>32</b>

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pvm 31.8.2009
2. Asemakaavakartta 18.12.2014, muut. 12.2.2015
3. Tilastolomake 18.12.2014, muut. 12.2.2015
4. Aloituskokousmuistio 13.5.2009
5. Muistio viranomaisneuvottelusta 2.6.2009
6. Museokeskuksen arvio Fortuna-korttelin kulttuurihistoriallisista arvoista 16.11.2009
7. Ote nimistötoimikunnan pk:sta § 16, 9.2.2010
8. Selvitys liikennemelusta 9.2.2015

## Lähdeaineistoa

Fortuna-kortteli ja Qwenselin talo, Turun museokeskuksen julkaisuja 61, Turku 2012.  
 Arkkitehtisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Ark'Aboa ja Arkkitehtitoimisto Sabelström Arkkitehtikontori Oy (2012).  
 Fortuna-korttelin kehittämissuunnitelma, Saraco Oy ja Anttinen-Oiva Arkkitehdit Oy (2010-2011).  
 Kuntoarvioraportti, Saraco D&M Oy (2010).  
 Markkina-analyysi, Saraco D&M Oy & Tuomas Santasalo Ky (2010).  
 Kuntotutkimukset korttelin rakennuksista, Vahanen (2011).  
 Kaupallinen selvitys, Realprojekti (2011).  
 Vuokratasolausunto (2012).  
 Boutique-alueen ideasuunnitelma, Serum arkkitehdit Oy (2009).

Arkkitehti Pasi Aaltosen diplomityö; uudisrakennussuunnitelma Aurakadun ja Linnankadun kulmaan (2002).  
 Sisustusarkkitehti Nina Westerin opinnäytetyö; Luhtimakasiinin uudiskäyttösuunnitelma osana kulttuurikauppakorttelia (2012).

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaava-alue on suurelta osalta Turun kaupungin omistuksessa ja aloite kaavan laatimiseen on kaupungin oma.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman 31.8.2009) ja tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2009-2014.

Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 13.5.2009 ja viranomaisneuvottelu 2.6.2009.

Korttelin uudistushanketta ja asemakaavanmuutosta varten on laadittu selvityksiä mm. rakennusten kunnosta, niiden rakennushistoriallisista ja kulttuurihistoriallisista arvoista ja korttelin kehittämisestä. Lisäksi alueen ja erillisten rakennusten käytöstä on valmistunut useita suunnitelmia: Boutique-alueen ideasuunnitelma Serum arkkitehdit Oy (2009), Kehittämissuunnitelma Saraco + Anttinen-Oiva arkkitehdit (2010), Arkkitehtisuunnitelma ArkAboa-Sabelström (2012) sekä kaksi diplomityötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin kuusi kirjallista mielipidettä, jotka olivat pääsävyltään myönteisesti kaavahankkeeseen suhtautuvia.

Fortuna-korttelin asemakaavan muuttamiseksi laadittiin 10.12.2012 päivätyt luonnosvaihtoehdot A ja B, jotka ympäristö- ja kaavoituslautakunta 18.12.2012 palautti tuotavaksi uuden kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyyn. Molemmissa vaihtoehdoissa esitetään Konsulintalon ja Kaupungintalon pohjoisen piharakennuksen jatkoksi sallittavaksi useampikerroksinen L-muotoinen uudisrakennus. Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan Linnankadun ja Aurakadun kulman uudisrakentamiskäytön osalta (A: ei kadun kulman uudisrakentamista, B: 7- ja 1-kerroksiset lieriömäiset uudisrakennukset kadun kulmaan).

26.3.2013 lautakunta pyysi tutkimaan vielä uuden vaihtoehdon C (suorakaiteen muotoinen uudisrakennus Linnankadun ja Aurakadun kulmaan).

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö laati luonnosvaihtoehdot A, B ja C. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 18.3.2014 § 97 Fortuna-kortteliin laaditun, 20.2.2014 päivätyin luonnosvaihtoehdon A (ei kadun kulman uudisrakentamista) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa 12.5.2014 ja pysytti lautakunnan päätöksen 18.3.2014, jolla hyväksyttiin vaihtoehto A Fortuna-kortteliin laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi: *”Vaihtoehto, jossa ei sallita uudisrakentamista Linnankadun ja Aurakadun kulmaan, on perusteltu. Valmistelussa tulisi vielä kuitenkin tutkia, miten Kaupungintalon aukion länsikulman kaupunkikuvallista merkitystä voidaan korostaa.”*

Asemakaavanmuutosehdotus oli lausunnoilla 31.12.2014 - 31.1.2015 välisen ajan.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos ajantasaistaa korttelin vanhan asemakaavan ja korttelin arvokas rakennuskanta suojellaan. Linnankadun varteen ja kaupungintalon edusaukion reunaan mahdollistetaan nykyisiin rakennuksiin kytkeytyvän uudisrakennuksen rakentaminen.

Korttelin sisäpihat avataan jalankulkualueeksi ja kytketään toisiinsa; tavoitteena on luoda alueesta uudenlainen aktiivinen kauppakortteli, joka on samalla designkeskus, matkailukohde ja vapaa-ajanviettopaikka. Apteekkimuseo säilyy nykyisellä paikallaan ja tuo oman lisänsä alueen matkailulliseen imagoon.

Kaupungintalon puistikon reunoille, edusaukion alle sijoitetaan maanalaisia autopaikkoja ja kadunkulmaukseen muodostuu paikka vaihtuville tapahtumille.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Uudisrakennuksen ja maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen edellyttää arkeologisia kaivauksia ennen rakentamista.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Fortuna-kortteli sijaitsee jokirannassa, Auransillan pielessä ja sitä sivuavat vilkasliikenteiset keskustan kadut: Aurakatu ja Linnankatu. Lähimpänä Auransiltaa sijaitsee Kaupungintalo, jonka juhlavuutta ja merkitystä kaupunkirakenteessa eduspuistikko suurine puineen korostaa. Aukiota reunustavat kaupungintalon siipirakennukset.

Fortuna-kortteli on historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti erittäin arvokas. Korttelin rakennusten ikäkaari kattaa runsaat 300 vuotta edustaen suurvaltakauden ylimystön asuinmiljöötä, joka 1800-luvun alussa sai porvarillisen kauppakeskusluonteen, varhaista liike- ja asuinpalatsikulttuuria sekä viimeisessä vaiheessa kaupungin virastojen muodostamaa keskushallintoakselia. Korttelin hyvin säilyneet sisäpihat muodostavat sille keskikaupungin ruuhkista poikkeavan mielenkiintoisen sisäisen maailman.

Kaava-alueen rakennusten nykyinen käyttö on monipuolista: alueella sijaitsee kaupungintalon lisäksi valtuustoryhmien kokoustiloja, kaupungin matkailutoimisto, apteekkimuseo, toimistotiloja, ravintoloita ja liiketiloja. Vanhat piharakennukset ovat pääosin varastoina.

Suunnittelualueeseen kuuluu koko kortteli tonttia 7 lukuun ottamatta. Alueen pinta-ala on 14 973 m<sup>2</sup> eli noin 1,5 ha. Seitsemällä tontilla on nykyisin yhteensä noin 130 autopaikkaa, joista 31 maksullisella yleisellä pysäköintialueella.

### 3.1.2 Luonnonympäristö



Kaava-alueen maanpinnan taso vaihtelee välillä n. +4,2 - +4,6 metreinä meren pinnasta laskettuna.

Kaupungintalon pääsisäänkäynnin edustalla, Aurakadun varrella sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävä puistikko. Turun palon jälkeen istutetussa puistikossa kasvaa nykyisellään 16 puistolehmusta ja yksi vaahtera. Vierisessä kuvassa istutetut alueet ovat vaahteruseinä väreinä.

Kaava-alueen tonttien rajoilla ja pihoilla on kasvanut suuria puita, joita on viime vuosina poistettu erityisesti apteekkimuseon seinien vierustoilta seinien vaurioitumisen estämiseksi.

Tonteilla 6 ja 8 ei ole kasvillisuutta.



Korttelin puut ilmakuvassa vuonna 2003, noin puolet Apteekkimuseota ympäröivistä puista on myöhemmin kaadettu.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### 3.1.3.1 Muinaismuistot

Turun palo 1827 pysähtyi tälle alueelle. Kortteli kuuluu siihen keskustan osaan, jossa on potentiaalisia muinaisjäännöksiä.

### 3.1.3.2 Alueen historia

Alue on osa 1600-luvun puolivälissä rakennettua Herrainkulmaa ja se säästy Turun suurpalossa 1827. Vuoden 1828 asemakaava toteutui vain osittain ja korttelissa on jäljellä rakennuksia ja pihapiirejä paloa edeltävältä ajalta - tuolloin tontit ulottuivat Läntiseltä Rantakadulta Linnankadulle. Päärakennus sijaitsi Aurajoen puoleisella sivulla ja talousrakennukset reunustavat pitkänomaista pihaa kääntäen selkensä naapuritonttiin, jota erottaa kapea palokuja. Puutarhamaat sijaitsivat Linnankadun puolella, jonne vasta 1800-luvun lopulla nousi aluetta nykyisin hallitseva suurkaupunkityylisten liike- ja asuinpalatsien rivistö. Alla otteet kartoista vuosilta 1897 ja 1922.



### 3.1.3.3 Rakennushistoria

#### Tontit 1 ja 2: Aurakatu 2 Kaupungintalo siipirakennuksineen

Nykyinen Kaupungintalo rakennettiin alun perin hotelli-ravintola Seurahuoneeksi vuonna 1812, suunnittelijana Charles Bassi. Rakennus säästy Turun palossa, mutta se uudistettiin uusrenessanssityyliseksi F.A. Sjöströmin suunnitelmien mukaan 1880-luvulla.

1921 talon ensimmäiseen kerrokseen muuttivat Turun raastuvanoikeus ja maistraatti. Vuosina 1964-1965 tehdyssä peruskorjauksessa entisestä Seurahuoneen tanssisalista tuli valtuuston istuntosali.

1861 Aurakatu 4:ään rakennettiin siipirakennus, jonka suunnitteli arkkitehti Georg Theodor von Chiewitz. 2-kerroksisessa siipirakennuksessa on muun muassa valtuustoryhmien huoneita ja matkailutoimiston yleisöpalvelu.

#### Tontti 3: Läntinen Rantakatu 13a "Kempe"

1. Yksikerroksinen klassisistinen puutalo, 1796 suunnittelija Akatemian professori Bonsdorff, nykyiset julkisivut ovat vuodelta 1922.

Perusmuodoltaan karoliiniseen traditioon perustuvassa asuintalossa oli alun perin sali, eteinen, kolme kamaria ja keittiö. Rakennus muutettiin ilmeisesti vuonna 1874 sokerileipuri A. G. Wibergin konditoriaksi. Vuonna 1910 tontti siirtyi kaupungin omistukseen ja 1916 rakennus muutettiin liikekäyttöön ja siihen sijoitettiin lihahalli. Rakennus on sittemmin toiminut mm. työvälytystoimistona ja matkailuneuvontana, toimisto- ja kokoustilana.

2. Yksikerroksinen hirsirunkoinen siipirakennus 1790-luvulta (mahdollisesti vanhempi), rakennuttanut tullivirkailija Skunk. Talossa oli alkujaan asuintiloja (kaksi eteistä, kolme kamaria, keittiö). Rakennuksessa oli asuintilojen ohella mm. 1910-luvulta lähtien maidontarastamo ja sittemmin kansanhuollon konttori, puutyöverstas, taideateljée, valtuustoryhmi-en kokoontumistila, nykyisin designmyymälä.

### Tontti 3: Läntinen Rantakatu 13b "Qwensel ja apteekkimuseo"

Qwenselin talo on Turun vanhin omavaraistalouden ajalta säilynyt porvaristalo. Karoliininen yksikerroksinen kaupunkitalo rakennettiin Pietari Brahen 1652 laadituttamassa asemakaavassa aatelistolle varatulle alueelle. Ensimmäinen rakennuttaja oli asessori Qwensel, tohtori Josef Pipping uudisti rakennuksen 1791.

Qwenselin talo pihasiipineen on pystytetty useassa vaiheessa 1600- ja 1700-lukujen kuluessa ja laajennettu 1829 puotiosalla. Siipirakennukset ovat 1700-luvun lopulta. Linnankadun varrella oli Pippingien valistusajan puutarha omenapuineen ja kasvilavoineen. Talo korjattiin museoksi 1940-luvulla käyttäen hyödyksi vuoden 1791 palovakuutuksessa annettuja tietoja. Restauroidista vastasi maisteri Irja Sahlberg ja museo avasi ovensa kävijöille 1958. Myöhemmin rakennettuun kauppasiipeen on sisustettu 1800-luvun apteekki, jossa on Suomen vanhin säilynyt apteekkisistustus.

### Tontti 4: Linnankatu 14, "Konsulintalo" (Kansallisen Kirjakaupan vieressä, Aurakadun puolella)

1. Kolmikerroksinen uusrenessanssityylinen kaupunkitalo, 1885–86, suunnittelija arkkitehti Johan Östman, rakennuttaja, tehtailija ja lasimestari Wilhelm Weini.

Talo oli alkujaan kaksikerroksinen, tiilirunkoinen ja rapattu uusrenessanssipalatsi, jonka alla oli yhdeksän holvattua kellaria. Katukerroksessa oli kaksi liike- ja asuinhuoneistoa ja yläkerroksessa kaksi asuntoa, joihin liittyi koko pihasivun mittainen parveke. Linnankadun puolella sijaitsevat liikehuoneistot modernisoitiin vuonna 1896 (arkkitehti Albertina Östman). Päärakennus säilyi asuin- ja liikekäytössä vuoteen 1945, jolloin se remontoitiin ja korotettiin Turun kaupungin Talorakennusosastolla laadittujen piirustusten mukaan virastokäyttöön. Vuosina 1968–76 siinä toimi Neuvostoliiton pääkonsulaatti, sen jälkeen Turun raastuvanoikeus ja Turun kaupungin henkilöstökeskus.

2. Kaksikerroksinen talousrakennus, 1885–86, suunnittelija Johan Östman, rakennuttaja Wilhelm Weini (piharakennus edellisen takana).

Talousrakennuksen alakerrassa oli alun perin leivintupa, kaksi makasiinia ja ulkohuone sekä yläkerrassa asuinhuone ja kolme makasiinia. Vuonna 1911 perustettu Virvoitusjuomatehdas Sampo toimi rakennuksessa 1940-luvun alkupuolelle saakka, minkä jälkeen se muutettiin autotalliksi. Nykyisin rakennuksessa toimii käsityöliike.

### Tontit 5 ja 6: Läntinen Rantakatu 15 ja Linnankatu 16 (Kansallinen Kirjakauppa)

Tonteilla 5 ja 6 on yhteinen historia 1600-luvun puolivälistä aina vuoteen 1912 saakka, jolloin Petreliuksen perikunta myi Linnankadun puoleisen tontin 6 Turun Kansalliselle Kirjakaupalle. Vanhinta, Läntisen Rantakadun varren rakennusta lukuun ottamatta muut tonttien 5 ja 6 rakennukset ovat kauppaneuvos G. A. Petreliuksen rakennuttamia. Kaikissa tonttien rakennuksissa on tehty vuosien mittaan muutostöitä.

1. "Willebrandin talo, Petreliuksen talo, Anderssonin talo". Useassa vaiheessa rakennettu yksikerroksinen puutalo. Vanhimmat osat vuodelta 1809 ja 1825, rakennuttaja hovioikeudenpresidentti ja ritari Adolf Fredrik von Willebrand.

Läntisen Rantakadun suuntainen puutalo muodostuu tavallaan kolmesta rakennuksesta. Rakennuksen nykyinen uusrenessanssityylinen asu on peräisin kauppaneuvos Gustaf Adolf Petreliuksen vuosina 1893–94 kaupunginarkkitehti Arthur Kajanuksen laatimien piirustusten mukaan teettämästä korjauksesta. Rakennuksen siipiosissa on toiminut mm. Petreliuksen paitatehdas (1871-1910), mutta pääosin se on ollut asuinkäytössä. Vanha asuinrakennus palveli pitkään Turun asunto-oikeutena ja sen suojissa oli myös Taso:n toimitilat. Rakennus muutettiin 1990-luvun vaihteessa kaupunginarkistikoksi, nyk. virastona.

2. ”Luhtimakasiini” tiilinen luhtikäytävällinen kaksikerroksinen talousrakennus (puoliksi tonteilla 5 ja 6) 1887, suunnittelija kaupunginarkkitehti Arthur Kajanus. Tontin 5 puoleisen osan alakerrassa oli alun perin kaksi makasiinia, kaksi käymälää sekä talli ja yläkerroksessa makasiineja. Rakennus on nykyisin varastokäytössä.

3. Yksikerroksinen tiilirunkoinen talousrakennus 1906–07 (puolet), suunnittelija rakennusmestari Adrian Thomander. Rakennettiin pesulaksi, nykyisin varastona. Alkuperäinen käyttötarkoitus näkyy edelleen julkisivussa säilyneessä tekstissä ”tvättstuga, pesolaitos”.

4. Uusrenessanssityylinen asuin- ja liikerakennus 1887, suunnittelija Martin Wahlberg ja Helge Rancken, rakennuttaja kauppaneuvos Gustaf Adolf Petrelius.

### Tontti 8: Kristiinankatu 3

Säästöpankki, kolme- ja nelikerroksinen uusrenessanssirakennus, S. Gripenberg 1888-90, laaj. Brunila & W. Jung 1912. Tontin pihan alla on maanalainen pysäköintitila, jossa on toistakymmentä autoa.

#### 3.1.3.4 Kaupunkikuva, taide

Kortteli on kokonaisuudessaan kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas, se sijaitsee näkyvällä ja keskeisellä paikalla Aurajoen rannalla, Aurakadun ja Linnankadun varrella. Korttelin arvokkaita rakennuksia on kuvattu edellisessä luvussa.

Kaupungintalon edustalla sijaitsevan puistikon vanhat puut ovat kaupunkikuvallisesti merkittävä tekijä ja ne jatkavat Aurajoen rannan puurivien tunnelmaa.

200-vuotiaan kaupungintalon kunniaksi sen edustalle sijoitettiin vuonna 2012 Turun kaupungin taidekokoelmaan kuuluva Laila Pullisen veistos Ikaros.

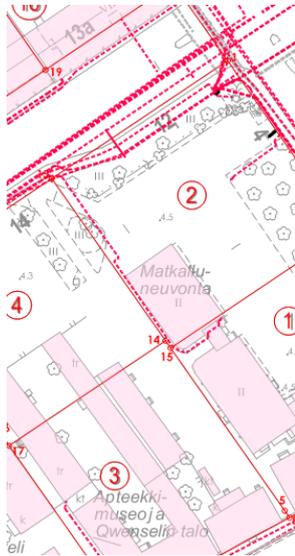
Osana Turun kulttuuripääkaupunkivuotta 2011 Turun kaupungintalon puistikoon nousi Pudelma-paviljonki, joka oli New Yorkin Columbia yliopiston ja Oulun yliopiston arkkitehtipiskelijöiden yhteistyöprojekti.



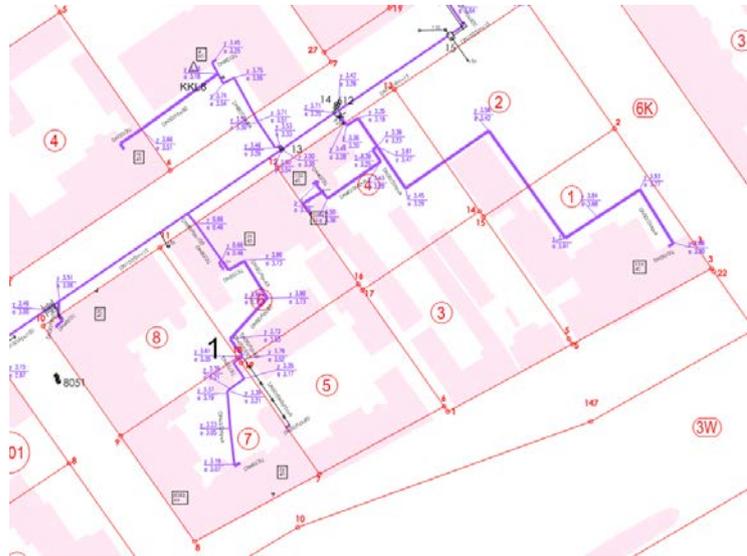
### 3.1.3.5 Tekninen huolto

Korttelia ympäröivillä kaduilla kulkee sähkökaapelit, vesijohdot sekä jäte- ja hulevesiviemäreit.

Korttelin pohjoisosassa sähkökaapelit kulkevat noin 5 metriä tontin puolella nykyisen kääntymiskaistan kohdalla. Kaukolämpöputki kulkee Linnankadun alla ja siitä on vedetty mutkikkaat liittymät sekä kaupungintaloon että Kristiinankatu 1 rakennukseen (kuvat alla).



sähkökaapelit



kaukolämpöputket

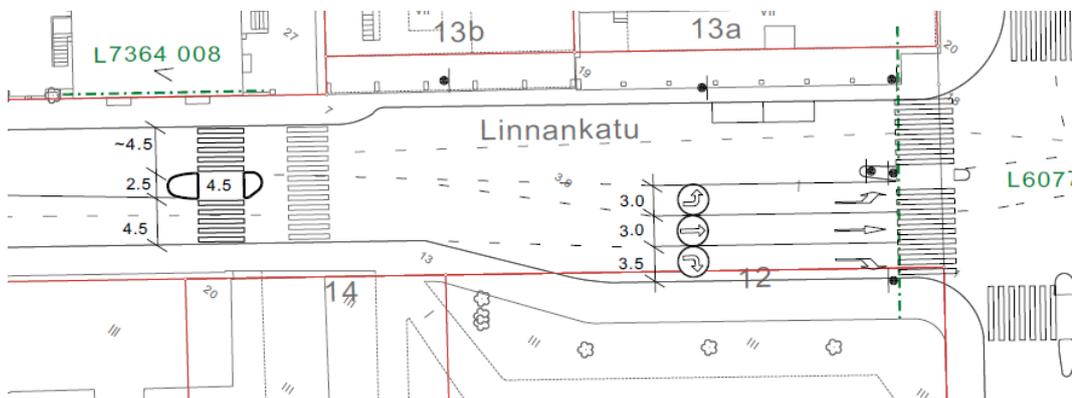
### 3.1.3.6 Palvelut

Kaava-alueella toimii Turun matkailuneuvonta. Lisäksi korttelissa on mm. kirjakauppa, käsityötarvike- ja designliikkeitä, toimistoja, useita ravintoloita, apteekkimuseo kahviloineen sekä kaupungintalo.

Korttelissa on maksullinen yleinen pysäköintialue jossa on noin 30 pysäköintipaikkaa. Linnankadun ja Aurakadun kulmassa on pyöräpysäköintialue. Puistikossa on yleisö-wc sekä puistonpenkkejä ja roskakoreja.

### 3.1.3.7 Liikenne

Aluetta sivuavat vilkasliikenteiset keskustakadut Linnankatu ja Aurakatu. Molemmilla kaduilla on joukkoliikennettä ja pysäkit korttelin kohdalla. Linnankadun kaistajärjestelyt kuvassa.



### 3.1.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



#### *Maaperän haitta-aineselvitys*

Maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta on merkintä kahdella alueen tontilla. Linnankadun ja Kristiinankadun kulman rakennuksen puuperustusta on käsitelty boorilla 1990-luvulla. Tontin 5 pihalla os. Läntinen Rantakatu 15 on toiminut kemiallinen pesula vuodesta 1947 alkaen, toiminta on loppunut.

### 3.1.4 Maanomistus

Tontit 6 ja 8 ovat yksityisessä omistuksessa (valkoinen väri yllä olevalla kartalla), muilta osin kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



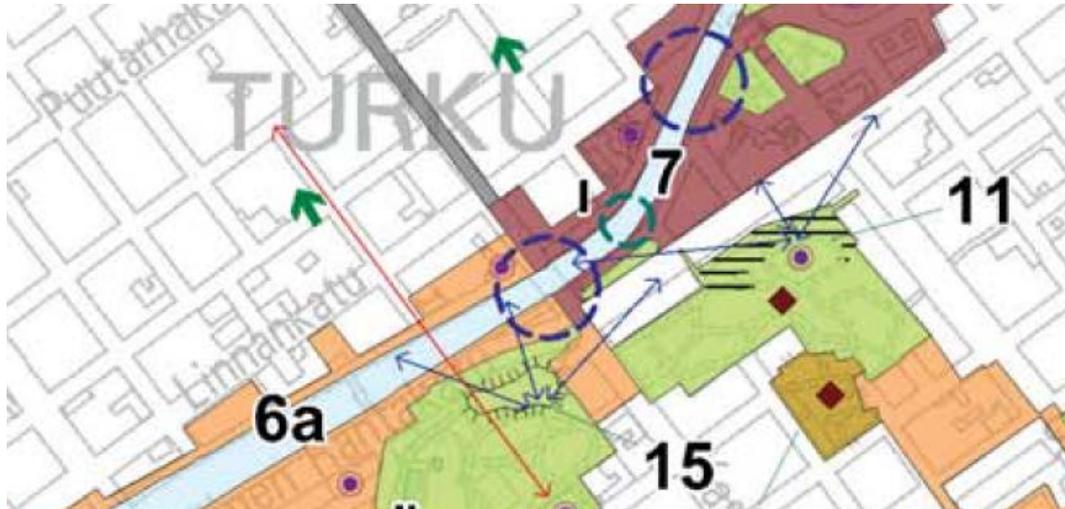
Kortteli kuuluu RKY-kohteeseen "Turun tuomiokirkko ja Turun historiallinen ydinalue". Rajaus käsittää kokonaisia kortteleita Tuomiokirkon ympäristöstä Kristiinankadulle.

... "seurahuoneeksi 1811 valmistunut rakennus, joka on muutettu 1879-1883 kaupungintaloksi sekä kaupunginkanslian 1908-1909 rakennettu nelikerroksinen jugendkivirakennus. Turun paloa edeltäviin puurakennuksiin kuuluu apteekkimuseona toimiva Qwenselin talo."

Lisäksi alue on osa Aurajoen kansallismaisemaa (Ympäristöministeriö 1994).

### 3.2.2 Turun kansallinen kaupunkipuisto

Aurajoen puoleinen osa korttelista kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon, jonka Turun kaupunki ja ympäristöministeriö ovat 2013 perustaneet erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Kansalliselle kaupunkipuistolle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, johon on kirjattu alueen kehittämisen tavoitteet.



*Karttamerkintöjen selitykset:*



Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja / tai kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön kokonaisuudet. Alueet ovat käyttötarkoitukseltaan tai tyyliltään yhteneviä tai harmonisen kerroksellista kaupunkitilaa.

*Hoito, käyttö ja kehittäminen:*

Alueen suunnittelussa, hoidossa ja käytössä tulee edistää alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä alueen kaupunkirakenteellinen merkitys huomioon ottaen. Rakennusperinnön suojelussa tulee ottaa huomioon Turun Museokeskuksen suojelutavoitteet. Ympäristö on pidettävä arvonsa mukaisessa kunnossa. Kehittämistoimenpiteissä alueen kaupunkikuvalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Erityisesti julkisia rakennuksia ja ulkotiloja sisältävissä kohteissa elävän kaupunkitilan kehittäminen paikan henkeen sopivalla tavalla on suositeltavampaa kuin kehityksen pysäyttäminen ja sitä kautta alueiden käytön hiipuminen.

*Alue 6a. Ensisijainen toimenpide:*

Kaupungintalon kortteliin vireillä olevassa kaavamuutoksessa mahdollistetaan vajaakäyttöisen korttelin aktivoiminen pienehköjen yritysten ja putiikkien muodossa. Monipuolisen virkistysympäristön edelleen kehittämiseksi tulisi kaavamuutosalueella säilyttää myös epäkaupallista julkista tilaa ja kehittää alueen viherympäristöä (erityisesti kaupungintalon puisto).



Monumentaalirakennus. Maamerkkirakennuksilla on keskeinen rooli kaupunkirakennetta jäsentävien näkymien tunnuspiirteinä. Monumentaalirakennus luo lähiympäristöönsä arvokkaan tunnelman ja vaatii näin ollen selkeän ja rakennusperintöä kunnioittavan miljöön.



Uusi laituripaikka. Vesillä liikumista palvelevien laiturien ohjeellinen sijoitusalue.

Aurakatu on tärkeä yhdyskatu ja Engelin empirekaavan pääpoikkaisakseli, jonka historiallinen merkitys näkyy leveydessä, aukiosommitelmissa ja istutuksissa.



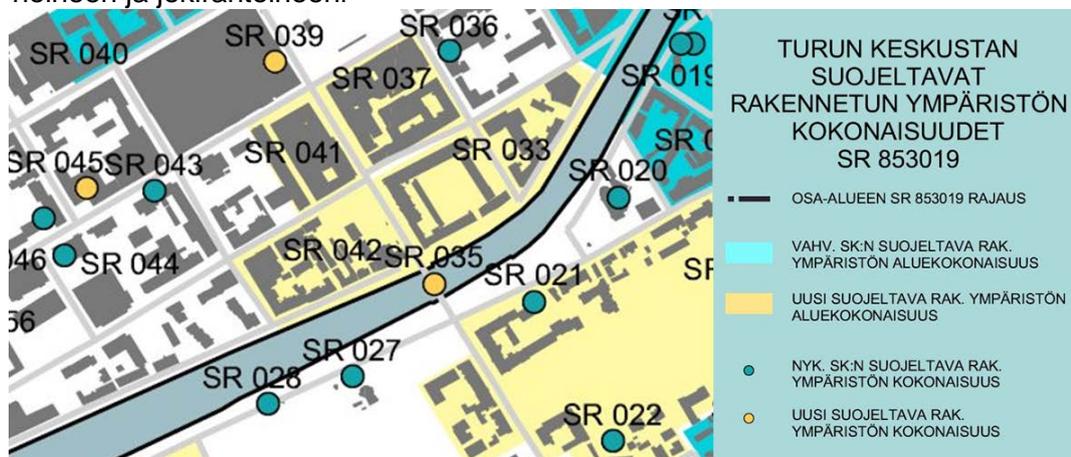
Aurajoen vastarannalta ja mäiltä kohdistuu alueelle merkittäviä säilytettäviä näkymiä.

### 3.2.3 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



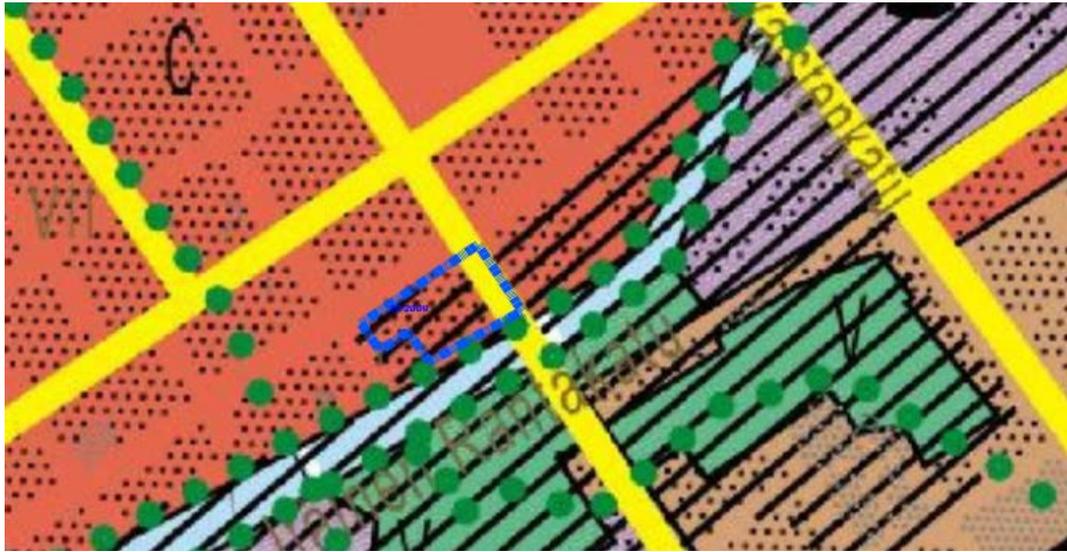
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen).

Maakuntakaavan teemakartassa ”Turun keskustan suojeltavat rakennetun ympäristön kokonaisuudet” kortteli on kohde SR 042 = Keskuskortteli puistoineen, pihoineen ja jokirantoinen.



Kaupungintalo, Länt.Rantakatu 11, kaksikerroksinen klassistinen kivirakennus, alunperin seurahuone (C. Bassi 1810-11, nykyinen uusrenessanssiasu F. A. Sjöströmin 1885). Aurakatu 2-4, kaksi kaksikerroksista kivirakennusta tontin länsilaidassa (Chiewits n. 1860). Qwensel, Länt.Rantakatu 13b, yksikerroksinen puurakennus ja sivurakennukset 1600-1700 -luvuilta. Länt. Rantakatu 13 piharakennuksineen, yksikerroksinen empirepuutalo 1800-luvun alkupuolelta, muutettu useasti. Läntinen Rantakatu 15, yksikerr. puurakennus, (1809, 1825, laaj. 1872. uusrenessanssi julkis. A. Kajanus 1893-94). Säästöpankki, Linnankatu 18 - Kristiinankatu 3, kolme- ja nelikerroksinen uusrenessanssirakennus, (S. Gripenberg 1888-90, laaj. Brunila & W. Jung 1912). Kansallinen kirjakauppa ulkorakennuksineen, kertaustyylinen (M. Wahlberg, H. Rancken 1887, laaj. A. Nyström 1935). Konsulinna (Turun raastupa), Linnankatu 14 (J. Östman 1885-86, korotus 1945).

### 3.2.4 Turun yleiskaava 2020

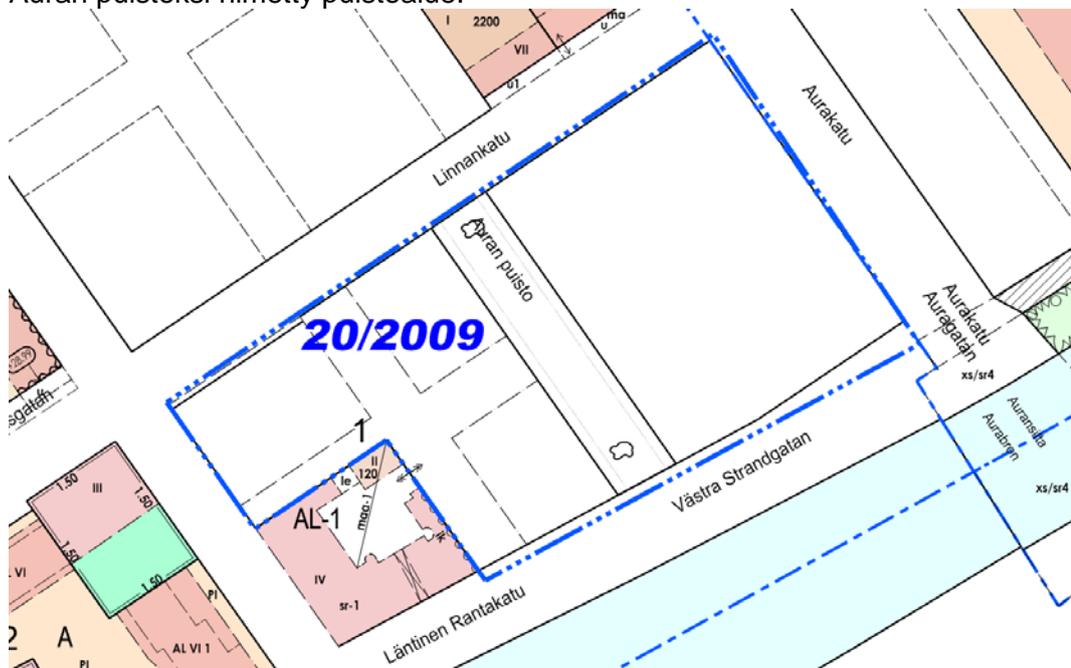


Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C. Lisäksi kortteli kuuluu aluerajaukseen "kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa".

### 3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 1938 vahvistettu asemakaava, jonka voidaan katsoa olevan yleispiirteisyydessään vanhentunut. Tonttien rakennusoikeus on laskettu vuoden 1964 rakennusjärjestyksen perusteella.

Vuoden 1938 kaavamuutoksessa korttelin itäosaan on esitetty yksi tontti ja sen viereen Auran puistoksi nimetty puistoalue.



### 3.2.6 Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

### 3.2.7 Turun museokeskuksen suojelutavoitelistaus (2002)

Turun museokeskuksen suojelutavoitelistauksessa korttelin rakennuskanta on arvotettu erittäin arvokkaaksi. Suojelun tavoitteet on ulotettu käsittämään julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellisen ja kaupunkikuvallisen arvon ja tyylin säilyttämisen lisäksi historiallinen kerroksisuus sekä päärakennusten poikkeuksellisen arvokkaat sisätilat (huonejako, julkiset ja puolijulkiset tilasarjat, kulttuurihistoriallisesti arvokas kiinteä sisustus, taiteellisesti ja taideteollisesti merkittävät kattomaalaukset ym. koristeaiheet). Korttelin sisäinen hierarkia tulee säilyttää.

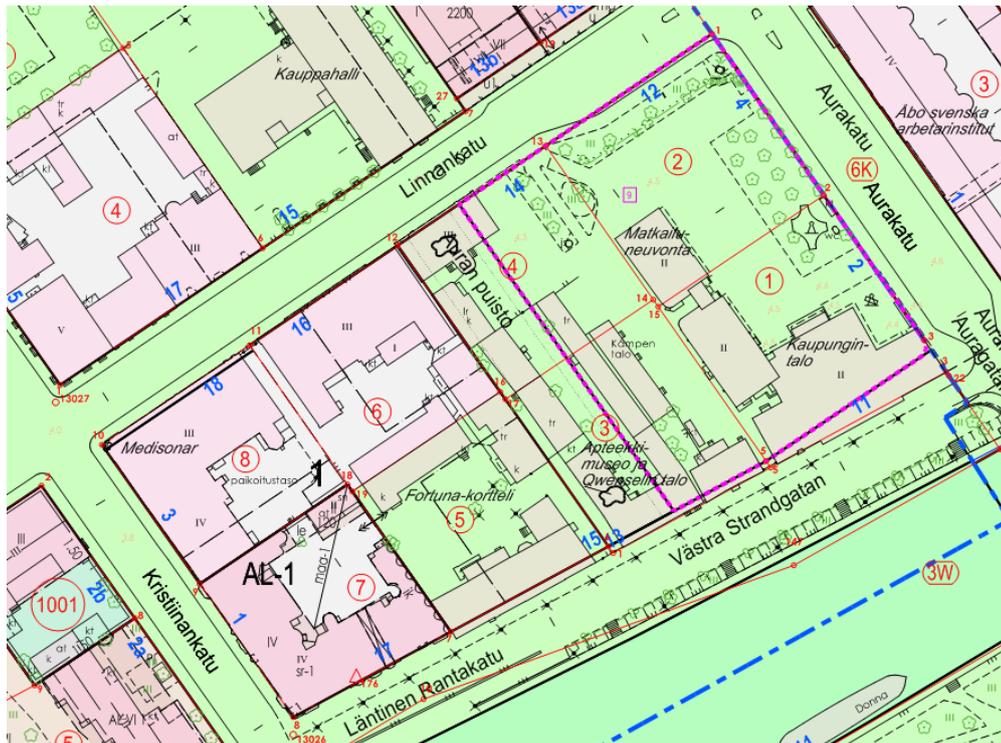


Kuvassa kaikkein arvokkaimmat rakennukset merkinnällä sr 5.

### 3.2.8 Tonttijako ja kiinteistörekisteri ja rakennuskielto

tontti	m <sup>2</sup>	käyttötarkoitus	rak.oikeus k-m <sup>2</sup>	omistaja	rakennettu k-m <sup>2</sup>
1	2422	Yleinen rakennus, katu	rak.kielto	Turun kaupunki	2502
2	2338	Yleisten rakennusten korttelialue	rak.kielto	Turun kaupunki	534
3	2086	Yleinen rakennus, katu, puisto	rak.kielto	Turun kaupunki	830
4	1995	Y, PUI	rak.kielto	Turun kaupunki; vuokr. Sanamari Suomi	1010
5	1911	A	1337.0	Turun kaupunki	696
6	1898	AK	3796.0	Turun Kansallinen Kirjakauppa Oy	3125
8	1805	A	3610.0	Kiinteistö Oy Turun Julinia Fastighets Ab	5064

Kaavan mukaista tonttijakoa ei ole suoritettu ja siksi tonteilla 1 - 4 on voimassa rakennuskielto (taulukon tiedot WebMap).



### 3.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja tarkastama.

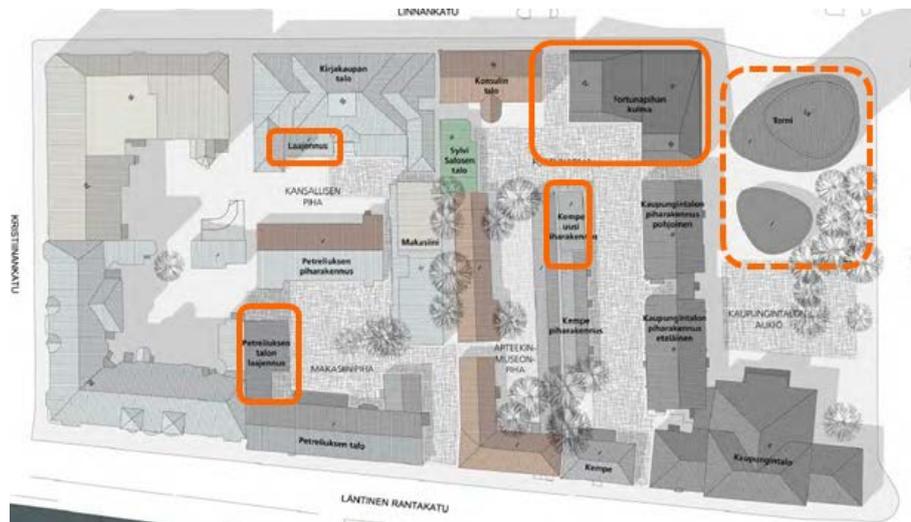
### 3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Korttelin 1 tontin 7, os. Kristiinankatu 1, asemakaavanmuutos sai lainvoiman v. 2009. Siinä mahdollistettiin rakennuksen muutos asuinkäyttöön, ei kuitenkaan ensimmäisessä kerroksessa.

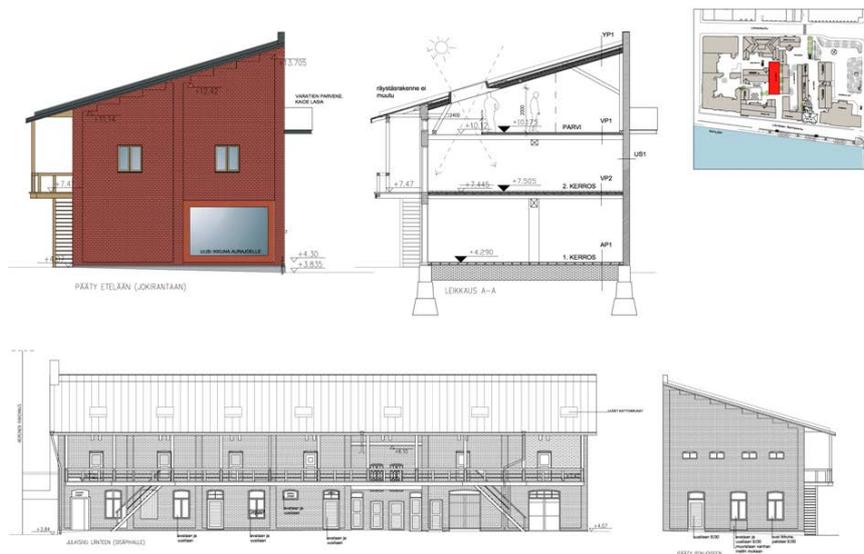
### 3.2.11 Korttelin kehittämissuunnitelmat



Kaupungintaloaukion kehittämissuunnitelma, Serum Arkkitehdit Oy 2008-09. Suunnitelmassa on esitetty pääperiaatteet pihojen yhdistämiselle, uudisrakentamiselle ja maanalaisen pysäköinnin sijoittamiselle kaupungintalon aukiolle. Suunnitelmassa on lisäksi maanalaista tilaa Petreliuksen talon ja pesulan välissä.



Fortuna-korttelin kehittämissuunnitelma, Saraco Oy & Anttinen-Oiva Arkkitehdit Oy 2010. Suunnitelma sisältää markkina-analyysin, kaupallisen selvityksen, kuntoarvion ja -tutkimuksia sekä alueen suunnitelman, jossa on enemmän uudisrakentamista ja huomiota herättävät ovaalit rakennukset kaupungintalon aukiolla. Sisäpihoille on sijoitettu pienempiä uudisrakennuksia, maanalaista pysäköintiä ei ole.



Arkkitehtisuunnitelma, Arkkitehtitoimistot Ark'Aboa ja Sabelström Arkitektkontor Oy 2012. Suunnitelma sisältää vanhojen rakennusten korjaamis- sekä pienten uudisrakennusten ja laajennusten suunnitelmat.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Fortuna-kortteli on tärkeä elementti Turun keskustan kehittämisessä. Korttelin uudistushankkeella tavoitellaan uudenlaista vetovoimaa aivan keskustan ytimeen historiaa ja paikallisuutta korostaen. Korttelin kehitystyöllä ja siihen liittyvällä asemakaavan muutoksella tähdätään korttelin uudistumiseen putiikki-, muotoilu- ja taideteollisuuskeskittymäksi sekä houkuttelevaksi matkailun ja vapaa-ajan vieton kohteeksi.

Lähtökohtana on korttelin koko rakennuskannan ja miljöönsuojelu sekä Kaupungintalon kaupunkikuvallisen aseman parantaminen. Muutos koskee koko korttelia lukuun ottamatta muutama vuosi sitten kaavoitettua Kristiinankatu 1:n tonttia.

Fortuna-korttelin korjaus-, laajennus- ja miljöönkohennussuunnitelmia voidaan toteuttaa voimassa olevan kaavan pohjalta normaalein lupamenettelyin. Kaavanmuutoksella tähdätään mittavampiin täydennysrakentamismahdollisuuksiin ja siihen, että tulevien pienimuotoisempien hankkeiden reunaehdot on kaavassa määritelty.

Fortuna-korttelin nykyinen kehittämistyö käynnistyi kaupungintaloaukion kehittämissuunnitelmalla (Serum Arkkitehdit 2008-09). Jatkosuunnittelussa visiointialue laajennettiin käsittämään koko kortteli. Silloin esitettiin ajatus korttelin vanhan rakennuskannan kehittämisestä luovan talouden putiikkikortteliksi.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan osallisiksi on määritelty seuraavat tahot:

Viranomaisosallisia ovat Turun Tilaliikelaitos, Turun Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museokeskus, Turun seudun Kehittämiskeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, ympäristö- ja kaavoitusviraston yleiskaava-, suunnittelu- ja rakennusvalvontatoimistot.

Järjestöistä osallisia ovat Turkuseura ry/ Toispuol Jokke ry, Meidän Turku ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry., Varsinais-Suomen Yrittäjät, Turun Yrittäjät ry.

Lisäksi osallisia ovat Vesiliikelaitos, ympäristönsuojelu, sivistys-, vapaa-aika- ja hyvinvointitoimialat, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy sekä päättäjät.

### 4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin sekä merkittiin tiedoksi ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa syksyllä 2009.

Ilmoitus vireilletulosta sekä 31.8.2009 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Lisäksi asemakaavanmuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2009 jonka jälkeen se on ollut mukana kaavoituskatsauksissa vuoteen 2014 asti.

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, kaavamuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 31.8.2009 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla ([www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku)).

### **Aloituskokous 13.5.2009**

Fortuna korttelin asemakaavan muutoksesta järjestettiin aloituskokous kaupungin eri hallinnonalojen edustajille. Kokouksessa tuotiin esiin seuraavia näkökohtia:

- Lisärakentaminen ei saa sulkea pelastustietä Läntinen Rantakatu 15 kohdalla.
- Linnankadun varrella kaupungintalon puistossa sijaitsee palovesiasema.
- Kaupungintalon edusaukion alle suunniteltu parkkihalli uhkaa aukion puustoa.
- Esteettömyyden toteutuminen vanhan, pienimuotoisen rakennuskannan säilyttämisen yhteydessä on vaikeaa.
- Arkeologisten kaivausten tarpeellisuus sekä niiden vaatima aika tulee ottaa huomioon.
- Korttelin rakennuskannasta on tehty 1980-luvulla selvitys, joka riittänee kaavoitusvaiheen rakennushistoriallisesti selvitykseksi.
- Tilaliikelaitos on selvittänyt kustannuksia ja alustavasti arvioitu hintataso on toimijoiden tiedossa.
- Liikennesuunnittelijan kanssa on keskusteltu Aurakadun-Linnankadun risteuksen ja korttelin Kauppahallin tuntumaan hahmotellun sisäänajokohdan ongelmallisista järjestelyistä.

### **Viranomaisneuvottelu 2.6.2009**

Kohteesta järjestettiin viranomaisneuvottelu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ja Turun museokeskuksen edustajien kanssa.

Ympäristökeskuksen edustajat totesivat, että suunnitelmissa esitetty kulman rakentaminen on luonteva tapa täydentää korttelia. Kaavoituksen lähtökohtana on se, että alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin (RKY) ja maakunta-kaavan suojelukohteisiin.

Turun museokeskuksen edustajan mukaan suojelun tavoitteet on olemassa olevan tiedon perusteella määritettävissä ja kaikissa rakennuksissa suojelun tavoitteet ovat äärimmäisen korkeat. Monikerroksinen kaupunkikortteli kestää kuitenkin pienen lisäämisen. Petreliuksen paitatehtaan pesularakennus kestää uudistamista paremmin kuin viereinen luhtiaitta (joita on kaupungissa säilynyt vain kaksi). Aitan makasiiniluonne ei säily jos se uudistetaan uuteen käyttöön kuten Aurakatu 1. Kaupungintalon piharakennuksen sisätiloja on muutettu rajusti, julkisivut tulee säilyttää.

Näin keskeisellä paikalla pysäköintiä ei välttämättä tarvita jokaisella tontilla, etenkin vanhoille rakennuksille. Uudisrakentamiselle pitäisi kuitenkin osoittaa pysäköintitilaa.

Kauppahallia sivuava jalankulkureitti tulee jatkumaan Fortuna-kortteliin ja sen läpi.

### **Museokeskuksen arvio Fortuna-korttelin kulttuurihistoriallisista arvoista 16.11.2009.**

Kortteli kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun ympäristön kokonaisuuteen (RKY-93, RKY-2009) ja Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa suojeltuun aluekokonaisuuteen. Turun museokeskuksen suojelutavoitellisuudessa (2002) korttelin rakennuskanta on arvotettu erittäin arvokkaaksi. Suojelun tavoitteet on ulotettu käsittämään julkisivujen ja vesikaton rakennustaiteellisen ja kaupunkikuvallisen arvon ja tyylin säilyttäminen lisäksi historiallinen kerroksisuus sekä päärakennusten poikkeuksellisen arvokkaat

sisätilat (huonejako, julkiset ja puolijulkiset tilasarjat, kulttuurihistoriallisesti arvokas kiinteä sisustus, taiteellisesti ja taideteollisesti merkittävät kattomaalaukset ym. koristeaiheet). Korttelin sisäinen hierarkia tulee säilyttää.

Maaperään kajoaminen edellyttää arkeologisia kaivauksia.

### **OAS, mielipiteet ja kannanotot**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin syksyllä 2009 kuusi kirjallista mielipidettä, jotka olivat pääsävyltään hyvin myönteisesti kaavahankkeeseen suhtautuvia.

Mielipiteissä Turun Yrittäjät ry ja Turkuseura-Åbosamfundet ry tukivat vahvasti korttelin kehittämistyötä ja pitivät sitä yritystoiminnan näkökulmasta selkeänä kilpailuvalttina Turulle. Myös matkailunäkökulman huomioimista korostettiin. Meidän Turku-Vårt Åbo ry ilmoitti vastustavansa vaihtoehto B:n mukaista uudisrakentamista sekä maanalaista pysäköintiä Kaupungintalon aukiolle. Kansallinen Kirjakauppa kantoi huolta omien, erityisesti huoltoon ja liikennöintiin liittyvien toimintaedellytystensä säilymisestä. Yleiskaavatoimisto puolestaan korosti kohteen valtakunnallista merkitystä kulttuuriympäristönä. Yhdessä mielipiteessä haluttiin korostaa lapsinäkökulmaa korttelin kehittämisessä.

Turun eläin- ja kasvitieteellisen seuran pj esitti 27.5.2013 kannanoton keskikaupungin ja Fortuna-korttelin vihreyden puolesta. Vihreys lisää viihtyisyyttä ja vaikuttaa ihmisten terveyteen.

Kirjallisten mielipiteiden lisäksi hankkeesta on esitetty useita suullisia, hanketta tukevia kannanottoja. Joissain mielipiteistä on kuitenkin epäilty uudistuksen liiketaloudellista pohjaa. Muutamat muotoilu- ja design-alojen yrittäjät ovat olleet yhteyksissä kaavoittajaan ja ilmaisseet kiinnostuksensa lähteä mukaan hankkeeseen.

**Luonnosvaiheessa 6.3.2013 Museokeskus** jätti seuraavanlaisen kannanoton:

Fortunakortteli on yhdessä Suurtorin alueen kanssa historiallisesti arvokkain, moniulotteisin ja parhaiten pihapiirejä myöten autenttisuutensa säilynyt rakennetun ympäristön kokonaisuus Turussa. Kortteli ilmentää konkreettisella tavalla 300-vuotista rakennustraditiota, säätyvallan aikaista asumiskulttuuria, porvarillisen liike-elämän voimistumista ja kunnallisten palvelujen kehittymistä. Fortunakorttelin kehittäminen designputiikkien ja tapahtumien tyyssijaksi ja sen edellyttämä hienovarainen täydennysrakentaminen on mahdollista, kunhan se toteutetaan arvoraakennusten ja historiallisen miljööän ehdoilla.

Luonnosvaihtoehto B:n mukainen (kts kuva kohdassa 4.4.2) kaupungintalon pihalle esitetty uudisrakennuspari tärkeää kaupunkikuvallisesti herkän paikan ja rikkoo sekä korttelin harmonisen mittakaavan että 1860-luvulla yksityiselle tontille istutetun puistikon. Kaupungintalon puisto viestii 1800-luvun sosieteetin elämästä, aikakaudella puuistutuksiin kohdistuvasta arvostuksesta ja julkisen kaupunkitilan suunnitteluideologiasta, johon kuului monumentaalirakennuksen korostaminen eduspuistikoin. Kaupungintalon hierarkkista asemaa ei saa hävittää täydennysrakentamisella. Puiden merkitys on erittäin suuri alueen identiteetille ja on tärkeää turvata kaupungintalon 150-vuotiaan puiston säilyminen eheänä.

Museokeskus puoltaa kaavaluonnoksen vaihtoehtoon A ottamista asemakaavanmuutoksen pohjaksi.

### 4.3 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin strategisia tavoitteita ovat mm. keskustan vetovoimaisuuden tukeminen, vanhan ja uuden yhdistäminen rakentamisessa sekä elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksien parantaminen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) täsmentävät MRL 54 §:n asemakaavan sisältövaatimuksia valtakunnallisesti merkittävissä asioissa, mm. rakennetun ympäristön vaalimisen kohdalla.

Yleistavoitteena korttelissa on säilyttää sen historiallinen miljöön taloineen ja pihoineen ja parantaa sen toiminnallisuutta niin, että alueelle muodostuu kaupallisesti vireä kokonaisuus ja kaupunkilaisten olohuone, joka tarjoaa asukkaille ja matkailijoille kulttuurillisia ja matkailullisia elämyksiä.

Apteekkimuseo jatkaa toimintaansa korttelin keskellä.

Asemakaavamuutoksen päämääränä on korttelin nykyisen kaavan ajanmukaistaminen ja alueen elävöittäminen rakennuskannan käyttöä edistämällä sekä tutkimalla arvokkaaseen ympäristöön sopivan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Keskeinen tutkittava asia on arvokkaan rakennusperinnön suojelu (MRL:n § 57) ja sen mukanaan tuomat reunaehdot mahdollisille muutoksille ja lisärakentamiselle.

Kiinteistötaloudellisesti kaupungin tavoitteena on saada rakennukset parhaaseen mahdolliseen käyttöön siten, että vuokratuotoilla pystytään kattamaan korjausvelkaa ja rakennusten tuleva ylläpito.

Elinkeinojen edistämiseen liittyen Turun kaupungin tavoitteena on tarjota erilaisille taide- ja käsiteollisuusalojen yrittäjille soveltuvia liiketiloja.

Tavoitteena on myös kehittää Linnankadun miljöötä jalankulkijaystävällisen kauppakadun suuntaan sekä vahvistaa Läntisen Rantakadun miljöötä ja palveluita kaupunkilaisten ja matkailijoiden viihtymispaikkana.

#### 4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

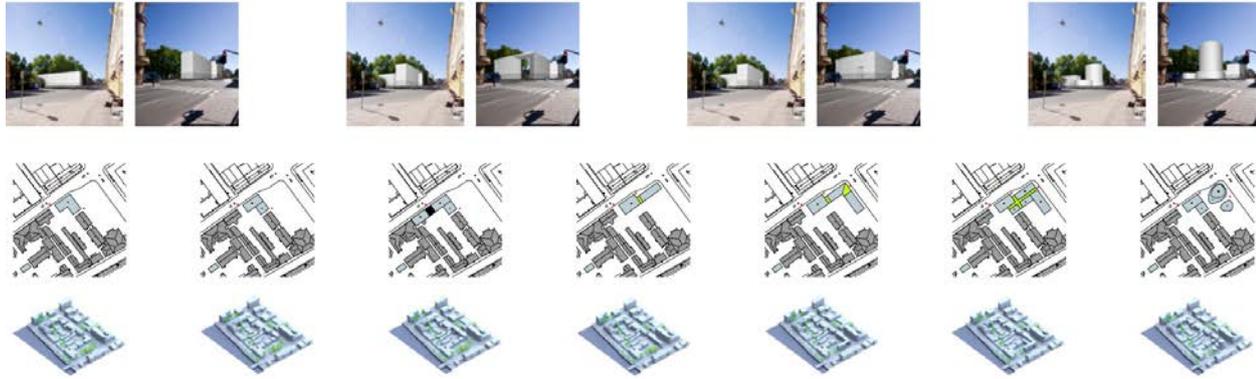
Liikennesuunnittelun asettama tavoite on liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, minkä vuoksi kääntymiskaistan säilyttäminen Linnankadulta Aurakadulle korttelin kulman ympäri kääntyäessä on tärkeää.

Kaupunginhallitus asetti tavoitteeksi 26.5.2014 että *"Konsulintalon ja matkailutoimiston siiven väliin luonnoksissa osoitetulle L:n muotoiselle rakennusosalalle tutkitaan sen merkitystä korostavia vaihtoehtoja esimerkiksi jatkamalla Konsulintaloa Linnankadun suuntaisesti luonnoksissa olevan rakennusalan yli."*

Kiinteistö Oy Turun Julinia Fastighets Ab esitti (30.10.2014), että tontin 8 kaavamääräys mahdollistaisi asumisen ylemmissä kerroksissa. Kerrokset on aikanaan rakennettu asunnoiksi, mutta myöhemmin muutettu toimistokäyttöön. Lisäksi omistaja toivoo vastaavaanlaista piharakennuksen rakennuspaikkaa kuin naapuritontilla 7.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Linnankadun ja Aurakadun kulman uudisrakennukseksi on tutkittu useita vaihtoehtoja.



Luonnosvaihtoehdot A ja B (kuvat alla) olivat kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan käsittelyssä 26.3.2013. Käsittelyssä olleet vaihtoehdot erosivat Linnankadun ja Aurakadun kulman käsittelyn osalta. Asia palautettiin sen selvittämiseksi, voitaisiinko Linnankadun ja Aurakadun kulmaan sijoittaa rakennusala kaksikerroksiselle uudisrakennukselle.



Luonnosesitystä täydennettiin vaihtoehdolla C 20.2.02014.

Erot vaihtoehdoissa liittyvät Aurakadun ja Linnankadun kulman uudisrakentamiskäytönsuun Kaupungintalon aukiolla. Vaihtoehto B sisältää näyttävän lieriömäisen uudisrakennuksen Kaupungintalon aukiolle, vaihtoehdossa C uudisrakennus on suorakaiteen muotoinen ja vaihtoehdossa A uudisrakennusta ei esitetä sallittavaksi.

Vaihtoehto B ja C:n mukainen puustikon reunalla sijaitseva uudisrakennus on hyvin vaativa kaupunkikuvallisesti ja erityisesti Kaupungintalon maamerkkimäisen aseman säilymisen kannalta.



yllä: vaihtoehto A (sekä B ja C erilaisen kulman osalta) 20.2.2014

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 18.3.2014 § 97 luonnos A:n (pvm. 20.2.2014, kuva yllä) laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Luonnosvaihtoehdossa A ei sallita rakentamista Kaupungintalon aukiolle.

Kaupunginhallitus otti asian käsittelyynsä ja päätti 26.5.2014 pysyttää lautakunnan päätöksen 18.3.2014 ohjeistuksella, että *”Konsulintalon ja matkailutoimiston siiven väliin luonnoksissa osoitetulle L:n muotoiselle rakennusosalalle tutkitaan sen merkitystä korostavia vaihtoehtoja esimerkiksi jatkamalla Konsulintaltoa Linnankadun suuntaisesti luonnoksissa olevan rakennusalan yli.”*

Kaupunginhallituksen 26.5.2014 asettaman tavoitteen mukaisesti kulman uudisrakentamista tutkittiin erilaisin tavoin tuomalla Linnankadun suuntainen korkea rakennusmassa kulmaan asti tai ulokkeena sen yli.

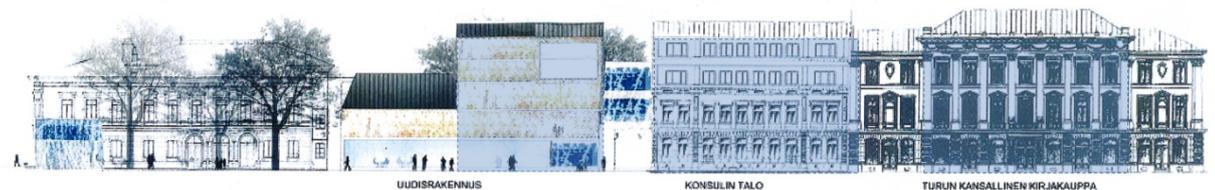


Yllä olevissa havainnekuivissa esitetystä kulman korostamisesta on luovuttu, koska aukion reunaan asti ulottuva korkea rakennusmassa heikentää kaupungintalon asemaa eikä muodosta harmonista kaupunkikuvaa.

Fortuna-korttelin markkina-analyysissä (Saraco Oy 18.8.2010) todetaan, että korttelin saavutettavuus keskustan suuntaan on tällä hetkellä aika huono. Lähestymisnäkömät ovat erityisen tärkeitä vetovoiman turvaamiseksi. Tärkein lähestymissuunta on Linnankadulta ja Aurakadun kulmasta, johon suuntautuvat korttelin sisäänkäynnit tulee suunnitella vetäviksi.

Uudisrakennuksen ja Aurakadun väliin jäävä aukion osa jää heikosti rajatuksi ja sen houkuttelevuus oleskelualueena kärsii vilkkaasta ajoneuvoliikenteestä. Maanalaisen pysäköintitilan vuoksi kadunkulmaan ei myöskään voi istuttaa puita.

Lausunnoille lähtenyt kaavaehdotus 18.12.2014:



Uudisrakennuksen lisäksi aivan kadunkulmaan esitettiin erillistä pientä 50 m<sup>2</sup> paviljonkia, joka voi toimia info- ja kahvilapisteenä ja yksi pysäköinnin sisäänkäynneistä olisi mahdollista sijoittaa samalle rakennusalueelle.

Puistikon kulma Linnankadun varressa voisi luontevasti toimia jatkossa väliaikaisten paviljonkien sijoituspaikkana. Näin myös aukiosta tulisi viihtyisämpi, kun se saa suojaa Linnankadun liikenteeltä.

#### 4.5 Asemakaavanmuutosehdotuksesta (pvm 18.12.2014) saadut lausunnot ja kaavoitusyksikön vastineet

Lausuntoja pyydettiin 11 viranomaistaholta, joista **Vesiliikelaitoksella** 12.1.2015, **Turku Energialla** 14.1.2015 ja **Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaostolla** 26.1.2015 ei ollut huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

**Turun Seudun Kehittämiskeskus** 15.1.2015 pitää asemakaavanmuutosehdotusta elinkeinojen kehittämisen näkökulmasta hyvänä ja korttelin uudistamista tärkeänä.

Seuraavissa lausunnoissa esitetyt vähäiset tarkennukset kaavamääräyksiin voidaan huomioida asemakaavassa:

**Rakennusvalvonta** 15.1.2015 toivoo tulkintaa selventävää tarkennusta seuraaviin kaavamääräyksiin: asuminen A-1 alueen piharakennuksessa, rakentamisen korkeuden määrittely metreinä meren pinnasta ja huoltoajoon sallitun alueen laajuus.

**Ympäristönsuojelu** 30.1.2015 esittää, että lause ”Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava” korvataan lauseella ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava”.

**Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta** 4.2.2015 esittää, että matkailutoimiston edustalle osoitettu maanalaisten tilojen alue laajennetaan kaupungintaloon asti ja, että maanalaisen tilan alimman korkeustasomerkin +1.00 sijaan tila tulisi sallia yhtenä maanalaisena kerroksena. Pippingsköldinkuja tulisi säilyttää osana tontteja jolloin tapahtumien järjestäminen on yksinkertaisempaa.

**Museokeskus** 10.2.2015: Pihojen ja aukoiden historiallisten ominaispiirteiden säilyminen tulee turvata. Aluetta koskeva muinaisjäännösten suojelu- ja tutkimusvelvoite tulee osoittaa koko korttelia koskevalla karttamerkinällä /sm.

Seuraavissa lausunnoissa esitetään muutoksia mm. uudisrakentamiseen:

**Varsinais-Suomen ELY-keskus** 28.1.2015 toteaa lausunnossaan, että valtiolliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on huomioitu asianmukaisesti. Selostusta tulee tältä osin täydentää. Kaavan tavoite uudistaa korttelin sisäosia on hyvä. Täydennysrakentaminen on luontevaa ehdotetulla alueella, mutta uudisrakentamisen sovittaminen rakennettuun on tehtävä huolella. Linnankadun varressa olisi syytä harkita kerrosta matalampaa uudisrakentamista. Konsulintalon korottaminen ehdotetulla tavalla ei tue kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä.

**Kaupunkikuvaneuvottelukunta** 20.1.2015 ei puolla paviljongin sijoittamista kulmaan ja toteaa uudisrakennuksesta seuraavaa: ”Kyseessä on tärkeä ja huolellista suunnittelua edellyttävä paikka, mistä syystä kaupunkikuvaneuvottelukunta suosittelee arkkitehtikilpailun järjestämistä ennen kaava-alueelle rakennettavien uudisrakennusten suunnittelun aloittamista.”

**Turun museokeskus** katsoo 10.2.2015, että asemakaavanmuutosehdotus on pääosin sopusoinnussa alueen kehittämiselle ja vanhojen rakennusten suojelulle asetettujen tavoitteiden kanssa. Museokeskus puoltaa ehdotusta seuraavin ehdoin:

- Consulintalon kolmas kerros tulee säilyttää eikä rakennusta tule purkaa.
- Consulintaloon liittyvän uudisrakennuksen korkeus tulee määrittää siten, että kokonaisuus säilyy tasapainoisena.
- Aurakadun ja Linnankadun kulmaus tulisi säilyttää avoimena.

**V-S pelastuslaitos** 5.2.2015 esittää kaavasunnittelun jatkamista turvallisuuden osalta. Kaavavaiheen paloturvallisuussuunnittelu tulisi ratkaista aluepalon kysymykset, uuden tekniikan mahdollistamat ratkaisut sekä selventää suunnittelualueen paloturvallisuutta kokonaisuutena ja antaa selkeät ohjeet rakennuslupasuunnitteluun. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä: rakennusten läheisyyteen tulee päästä pelastusyksiköllä 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen.

## **Kaavoitusyksikkö:**

### **Konsulintalon korottaminen**

Kyseessä on korttelin vähiten suojeluarvoja omaava rakennus, jonka kolmas kerros on lisätty rakennukseen jälkeempään, vuonna 1945. Kolmas kerros eroaa suuresti alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurista eikä sillä ole erityisiä arkkitehtonisia arvoja. ELY- ja Museokeskus näkevät kuitenkin sen säilyttämisen arvoisena sen kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi. Neuvostoliiton pääkonsulaatti, jonka mukaan taloa nykyisin kutsutaan Konsulintaloksi, toimi rakennuksessa vuosina 1968–1976.

Kolmannessa kerroksessa on toiminnallisia puutteita: ikkunat ovat vajaakorkuiset eikä sinne ole hissiyhteyttä. Toisaalta Fortuna-korttelista on erittäin vaikea löytää paikkaa lisärakentamiselle siten, ettei se tärvelisi korttelin suojeluarvoja. Turun museokeskuksen suojelutavoitelistauksessa (kartta selostuksen kohdassa 3.2.7) rakennus on arvotettu korttelin vähiten arvokkaaksi päärakennukseksi luokituksella sr 3.

Konsulintalon korotus ei tärvele merkittäviä suojeluarvoja ja sen avulla voidaan tuoda kortteliin tarpeellista lisärakentamista sekä samalla parantaa nykyisen ylimmän kerroksen käyttökelpoisuutta. Lisärakentamisen yhteydessä voidaan myös huolehtia esteettömyydestä, sillä rakennus on tarkoitettu varustaa hissillä. Konsulintalon korotus eheyttää Linnankadun varren rakennusten räystäslinjaa.

### **Uudisrakennuksen korkeus**

Linnankadun varressa kohtaavat matkailutoimiston rakennusten korkuisena jatkuva uudisosa ja Linnankadun rakennusten korkuisena jatkuva räystäslinja. Kulmauksen uudisrakennuksen muotoilu on vaikea tehtävä eikä sitä voi rajata asemakaavalla liian tarkasti, etenkin kun rakennussuunnittelua ei ole vielä tehty. Paikka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja arkkitehtuuripailu olisi erittäin sopiva keino parhaan ratkaisun löytämiseen. Kaavakartalle ja selostukseen (kohta 5) on lisätty Linnankatu-julkisivu, josta ilmenee kadunvarren rakennusten korkeudet myös lähiympäristössä.

**Aukiota rajaava pieni kulmapaviljonki** (Museokeskus, kaupunkikuvaneuvottelukunta) jätetään pois kaavasta. Aurakadun ja Linnankadun kulmaan on lisätty tonttiliittymän sijaintia rajaava merkintä.

**V-S pelastuslaitoksen** vesitarpeiden huomioimisesta kirjataan maininta kaavaselostuksen kohtaan 6 Asemakaavan toteutus.

Kaavaan lisätään lause: ”Rakennuslupaa haettaessa on K-1 ja YM -korttelialueille esitettävä palotekninen selvitys pelastusviranomaisen edellyttämässä laajuudessa”. Pelastusajoneuvon reitit kuvaava kaavio lisätään selostukseen.





**Kuvassa rakennuksen hahmo, kaavan määrittelemät ääriimitat**

Kaupungintalon aukion reunaan esitetään nykyisen matkailutoimiston rakennuksen korkeista rakentamista Linnankatuun asti. Linnankadun suuntainen korkeampi rakennusosa ei jatku kulmaan asti. Korkea uudisrakennusosa yhdistyy mittakaavaltaan Linnankadun katujulkisivuun.

Korttelin sisäosia on täydennetty pienillä lisärakennuksilla (kts. s. 26): Kempen piharakennuksen vieressä on sisäpihaa täydentävä uudisrakennus ja Petreliuksen talossa on uusi siipirakennus Makasiinipihaa rajaamassa. Lisäksi kirjakaupan talossa on täydentävä osa pihan puolella.

Korttelin sisäpihojen välille tulee sallia kulkuyhteyksien avaaminen. Tonttien 4 ja 6 välille entisen autotallin läpi avattava yhteys on erityisen tärkeä kun halutaan muodostaa alueesta jalankulkijoita kiinnostava sisäpihamiljö.

Korttelin käyttötarkoituseräykset mahdollistavat monenlaista toimintaa. Korttelin keskeisiin osiin ei esitetä uutta asuntorakentamista. Perusteena on se, että asumisen ja aktiivisen kulttuuri-, ravintola- ja tapahtumatoiminnan välille voi syntyä ristiriitoja, jotka haittaavat molempia toimintoja alueella. Asuminen on kuitenkin mahdollista alueen lounaispään tonteilla, aiemmin kaavoitetussa Kristiinankatu 1 rakennuksessa ja nyt kaavalla mahdollistetaan myös sen viereisen ent. säästöpankintalon ylimpien kerrosten palauttaminen alkuperäiseen asuinkäyttöön. Rakennukseen ei saa sijoittaa asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan pihan puolelle.

Kaupungintalon aukion maanalaisella pysäköinnillä tavoitellaan ratkaisua, jossa aukiosta voitaisiin toteuttaa autoton puistomainen tapahtuma-aukio.

Tonttien 1, 2 ja 4 maanalaisille autopaikoille varatulle alueelle voidaan sijoittaa noin 85 autopaikkaa yhteen maanalaiseen kerrokseen. Maanalaiseen pysäköintiin johtava ajoyhteys on Kauppahallin suojatien vieressä, sijainti on liikenteen sujuvuuden kannalta vähiten häiritsevä vaihtoehto.



## 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

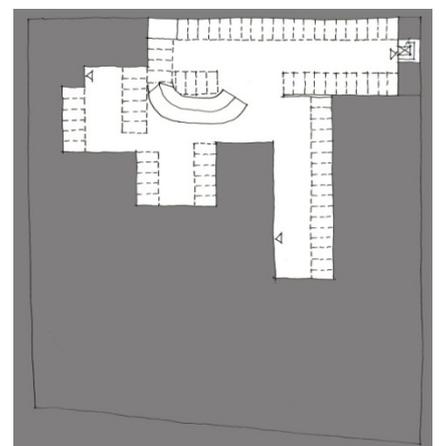
### Mitoitus

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 18026 k-m<sup>2</sup>, josta 3369 k-m<sup>2</sup> on alueelle osoitettua uutta rakennusoikeutta.

Nykyistä toimistotilaa saadaan muuttaa asumiseen tontilla 8, osoitteessa Kristiinankatu 3 vastaavalla tavalla kuin Kristiinankatu 1:ssä.

Kaava-alueen uudisrakentamiselle asetettu autopaikakvaatimus on 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa että kaava-alueen itäpään tonteille 1-4 tulee osoittaa 16 uutta autopaikkaa. Näiltä tonteilta poistuu 60 maanpäällistä autopaikkaa, joiden sijaan kaava mahdollistaa 85 maanalaisen autopaikan toteuttamisen.

Kuvassa kaavio kaavan mahdollistamasta maanalaisesta pysäköintitilasta tonttien 1-4 alueella.



Kaavaehdotukseen 12.2.2015 on maanalaista tilaa jatkettu lausuntojen perusteella matkailutoimiston edustalla etelään päin, mikä vastaa noin 5 autopaikkaa.

AL-1 korttelialueella on 5064 k-m<sup>2</sup>, josta noin 2000 k-m<sup>2</sup> voidaan muuttaa asuinkäyttöön.

YM-korttelialueella on 762 k-m<sup>2</sup> eli apteekkimuseon rakennukset.

K-1 korttelialueella on 12190 k-m<sup>2</sup>, josta 3319 k-m<sup>2</sup> uudisrakennusoikeutta ja 8871 k-m<sup>2</sup> suojelluissa rakennuksissa.

tontti	rakennettu k-m <sup>2</sup>	ap nyt	uudisrak / laajennus k-m <sup>2</sup>	ap uusi kaava
1	2502	7	0	8
2	534	24	700	43
3	830	8	0	0
4	1010	15	1715	38
5	696	0	260	0
6	3125	13	65	13
8	5064	12	100	12
yht		79	2840	114

#### RAKENNUSTEN PINTA-ALAT:

Nykyinen rakennuskanta k-m<sup>2</sup>  
 päärakennukset 12025  
 pihavarastot 2672  
 yhteensä 14697

Uudet rakennukset ja laajennukset:

a (uudisrakennus) 2090  
 b (pienet lisärakennukset) 1025  
 c (rakennuksen korotus) 254

yhteensä 3369



Uudisrakentamista alueelle on osoitettu yhteensä 3369 k-m<sup>2</sup> seuraavasti:  
 Kulman uudisrakennuksessa (a) on rakennusoikeutta 2090 k-m<sup>2</sup>, neljässä pienessä piharakennuksessa (b) on yhteensä 1025 k-m<sup>2</sup>.  
 Konsulintalon korotus ja hissi (c) lisäävät rakennusoikeutta 255 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on yhteensä 15 suojeltua rakennusta, niistä katujen varsilla sijaitsevat vanhat rakennukset (6 kpl) ovat vahvimmin suojeltuja (sr-1), piharakennukset on varustettu merkinnällä (sr-2) mikä mahdollistaa sen, että uusia tyyliin sopivia ovi- tai ikkuna-aukkoja voidaan avata suojeltuihin piharakennuksiin niihin sijoittuvien uusien liiketilojen tarpeisiin. Suojeltavissa rakennuksissa on yhteensä 14697 k-m<sup>2</sup>.

Apteekkimuseon lounaispuolelle osoitetaan uusi kortteliaukio, Pippingsköldinkuja.

### Tavoitteiden toteutuminen

Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) koskevat erityiset tavoitteet rakennetun ympäristön vaalimisesta toteutuvat.

Kaavanmuutos toteuttaa useita kaupungin strategisia tavoitteita; tukee keskustan vetovoimaisuutta, yhdistää vanhaa ja uutta sekä parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia

Lisäksi asemakaavanmuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen ja alueen elävöittämisen rakennuskannan uutta käyttöä edistämällä. Erilaisille taide- ja käsiteollisuusalojen yrittäjille tarjoutuu liiketiloja korttelissa, joka on samalla kaupunkilaisten ja matkailijoiden viihtymispaikka. Kaupunki saa tiloista vuokratuloja.  
 Korttelin miljöö säilyy, rakennusperintöä suojellaan ja apteekkimuseo jatkaa toimintaansa. Läntisen Rantakadun miljöö vahvistuu, mutta Linnankatu ei juuri muutu nykyistä jalankulkijaystävällisemmäksi.

Suunnittelun kuluessa asetetut tavoitteet toteutuvat seuraavasti:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - L:n muotoisen uudisrakennuksen jatkaminen Linnankadun suuntaisesti luonnoksissa olevan rakennusalan yli | tutkittu, ei toteudu |
| - kääntymiskaista Linnankadulta Aurakadulle käännäyttäessä  | toteutuu             |
| - tontilla 8 asuminen ylemmissä kerroksissa ja piharakennus   | toteutuu             |

### 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan toteutumisella on positiivinen vaikutus keskustan vetovoimaisuuteen, matkailuun ja erityisesti luovan talouden elinkeinotoimintaan.

Elämyksellinen, mielenkiintoisia tiloja, toimintoja, historiaa ja tapahtumia sisältävä kortteli aktivoi kaupungin keskustaa.

Vanhat historiallisesti arvokkaat rakennukset kunnostetaan.

Maanalaisilla pysäköintitiloilla korvataan maanpäältä poistuvia autopaikkoja ja mahdollistetaan maanpäällisen alueen vapauttaminen autoista sekä uudisrakennuksen vaatimien autopaikkojen sijoittaminen kortteliin. Maanalaisen tilan toteuttamiseen liittyy seuraavia näkökohtia:

- Pysäköintiin ajo tapahtuu vilkasliikenteiseltä Linnankadulta aivan suojatien vierestä, mikä ei ole optimaalinen ratkaisu, mutta liikenteen sujuvuuden kannalta kuitenkin ainut mahdollinen sisäänajopaikka.

- Umpiseinäinen ajoramppi vie tilaa keskeiseltä piha-alueelta ja tukkii sitä läpinäkyvyyttä, jota korttelisuunnitelman tavoitteina on ollut.
- Maanalaisen tilan rakentamisalue on rajattu siten, että kaupungintalon edusaukion vanhat suuret puut voivat suurimmalta osin säilyä.
- Mikäli maanalaista pysäköintitilaa ei rakenneta, on riskinä se, että nykyinen maanpäällinen pysäköinti jää alueelle vielä pitkäksi aikaa eikä aukiota pystytä rauhoittamaan.

Kaikkiaan uudisrakennuksen ja maanalaisen pysäköintitilan tieltä väistyy 12 puuta; seitsemän jalavaa ja viisi tammea. Puiden kunto on yhtä lukuun ottamatta hyvä.

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamääräyksissä edellytetään, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä osoitteissa Kristiinankatu 3 ja Läntinen Rantakatu 15.

### 5.4 Nimistö

Asemakaavan myötä Qwenselin talon kohdalta poistuu vuoden 1938 kaavassa vahvistettu 18 m puistokaista Aurapuisto - Auraparken. Puiston tarkoitus lienee ollut helpottaa kävely-yhteyttä kalarannasta Kauppahalliin (Junnila H. 1995, 9.) Puistoa ei koskaan rakennettu.

Nimistötoimikunta esitti 9.2.2010 § 16, että Fortuna-korttelin kaavanmuutoksen yhteydessä tutkitaan, onko Pippingsköldin nimi sijoitettavissa luontevasti Qwenselin talon tuntumaan.

Kunnallisaloitteen ja nimistötoimikunnan päätöksen pohjalta Suomen kirurgian isä Joseph Pippingsköld on huomioitu alueen nimistössä - Qwenselin talon lounaispuoleinen alue on nimetty Pippingsköldinkujaksi.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat nimistötoimikunnan päätöksen 19.8.2014 mukaan:

Pippingsköldinkuja - Pippingsköldsgränden

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudisrakennuksen ja maanalaisen paikoituksen rakentaminen edellyttää teknisen huollon johtojen (kaukolämpö, sähkö) siirtoa. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Fortuna-kortteli kuuluu Turun historialliseen kaupunkiytimeen, jossa maaperään kajoaminen edellyttää muinaismuistolain edellyttämiä arkeologisia kaivauksia. Arkeologiset tutkimukset tulevat muinaismuistolain mukaisesti hankkeen toteuttajan kustannettaviksi.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet.

Uudisrakennuksen korkeus sekä kulman muotoilu on kaupunkikuvallisesti merkittävä tehtävä ja koko korttelin houkuttelevuuden kannalta ratkaisevaa. Parhaan ratkaisun löytämiseen arkkitehtikilpailun järjestäminen olisi erittäin sopiva keino.

Turussa 18. päivänä joulukuuta 2014  
Muutettu 12.2.2015 (lausunnot)

Toimialajohtaja                      Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti                Paula Keskikastari