

F o r u m

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 33/2014
Diaarinumero 12742-2013

SELOSTUS
15.10.2018

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä lokakuuta 2018 päivättyä asemakaavanmuutostarttia. **Forum (33/2014)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	5	5

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	5	5
Alueen nimi:	Börsin piha	Börsgården

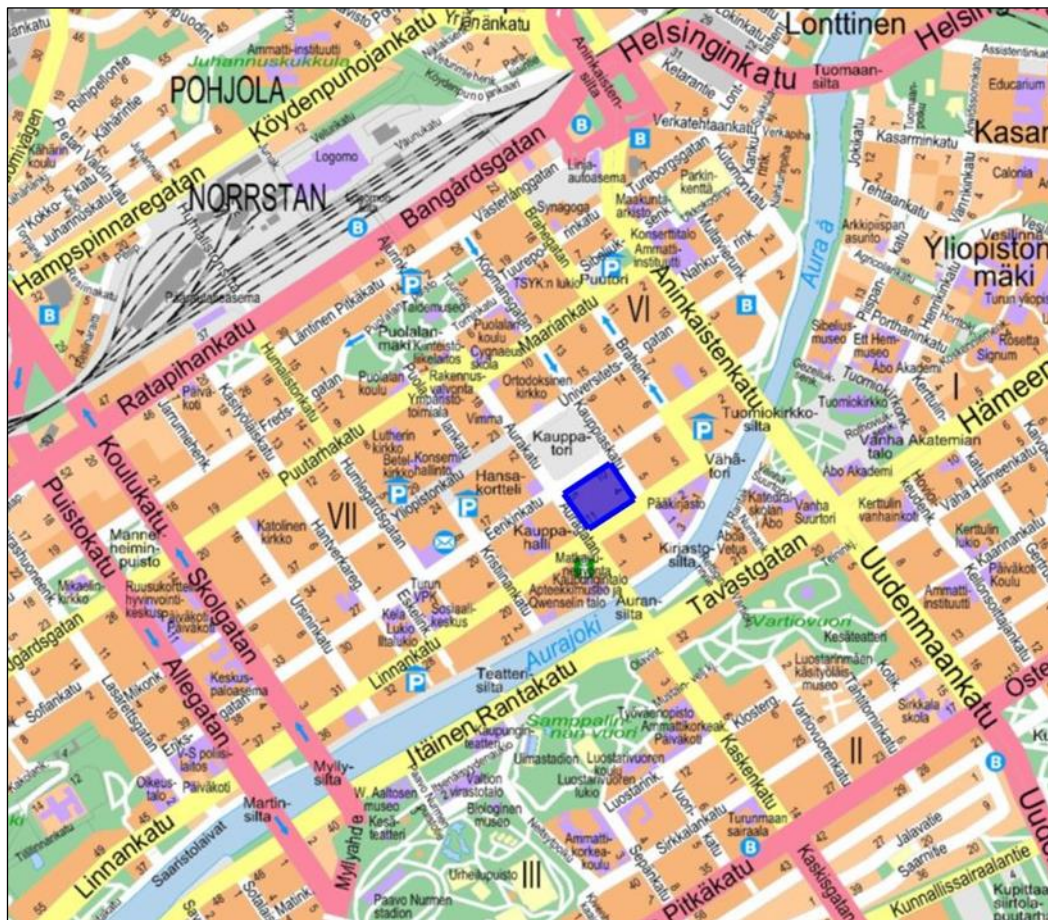
Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Kaavanmuutoksen viitesuunnitelmat on laatinut Schauman Arkkitehdit Oy

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Pohjakartta, johon on merkitty suunnittelualan sijainti.

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa sinisellä osoitetulle alueelle VI kaupunginosaan korttelin 5 tonteille 1 (Eerikinkatu 10 / Kauppiaskatu 6), 1002 (Kauppiaskatu 4 / Linnankatu 9a), 5 (Linnankatu 9b), 2003 (Linnankatu 11b / Aurakatu 3) ja 6 (Aurakatu 5 / Eerikinkatu 12). Alue sijaitsee Turun keskustassa, Kauppatorin vieressä. Alueen pinta-ala on noin 1,49 ha.

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Forum-korttelin kunnostaminen ja kehittäminen mahdollistamalla täydentävä ja korvaava uudisrakentaminen siten, että kauppakeskus ja hotellitoiminta säilyvät. Samalla korttelin kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset suojellaan.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 TUNNISTETIEDOT	1
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	4
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	13
3.1.3 Rakennettu ympäristö	15
3.1.4 Ympäristöhäiriöt.....	34
3.1.5 Maanomistus.....	35
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	35
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	35
3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava.....	36
3.2.3 Turun yleiskaava 2020	38
3.2.4 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035.....	38
3.2.5 Asemakaava	39
3.2.6 Turun kaupungin rakennusjärjestys.....	40
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	40
3.2.8 Pohjakartta.....	40
3.2.9 Keskustan kehittäminen –kärkihanke	40
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	41
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	42
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN.....	42
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	43
4.2.1 Osalliset.....	43
4.2.2 Vireilletulo	43
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	43
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	44
4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	45
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	45
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	45
4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA RATKAISUN VALINTA.....	50
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet	50
4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	50
4.4.3 Nähtävilläoloaika ja lausunnot kaavamuutosehdotuksesta.....	50
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	51
5.1 KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	51
5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET	57
5.7 NIMISTÖ.....	64
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	64

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pvm 8.6.2017
- 2) Asemakaavakartta pvm 15.10.2018
- 3) Tilastolomake pvm 15.10.2018
- 4) Vuorovaikutusraportti pvm 15.10.2018
- 5) Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys 17.10.2018
- 6) Tontin 1 puiden kuntoselvitys Kauppiaskatu 2, pvm 27.10.2017
- 7) Tontin 2003 puun kuntoselvitys, Aurakatu 3, pvm 27.10.2017
- 8) Paloturvallisuusselvitys pvm 13.9.2018

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Koy Affärscentrum Fastighets Ab ja As Oy Reginan rakennusten korkeusmittaukset pvm 20.8.2018
 Varjotutkielma pvm 15.10.2018
 Viherrakentamissuunnitelma pvm 15.10.2018
 Viitesuunnitelma As Oy Regina, tontti 5 pvm 25.9.2018
 Viitesuunnitelma Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab, tontit 6 ja 1002 pvm 25.9.2018
 Viitesuunnitelma Koy Turun Aurakatu 3, tontti 2003 pvm 25.9.2018
 Viitesuunnitelma LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö, tontti 1 pvm 17.10.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiöiden jättämiin asemakaavanmuutosaloitteisiin.

As Oy Regina jätti asemakaavanmuutosaloitteen 11.11.2013 omistamastaan tontista 6-5-5, jossa esitetään lisärakennusmahdollisuutta yhteensä noin 3100 k-m².

2.12.2015 päivätty kaavoitussopimus kaupungin ja Bostadsaktiebolaget Regina Asunto-osakeyhtiön välillä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 12.1.2016 § 5 tonttia 6-5-5 koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Osallisille lähetettiin 19.1.2016 kirjeitse ilmoitus tontin 6-5-5 asemakaavanmuutoksen viireilläolosta sekä 18.1.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen. Kaavanmuutoksen viireilläolosta tiedotettiin myös vuosina 2015 ja 2016 kaavoituskatsauksessa.

Kaavanmuutoshankkeen osallistumis- ja arviointivaiheen aikana jätettiin 3 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm. 19.1.2016. Mielipiteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Edellä esitetyn vaiheen jälkeen korttelin 5 muut kiinteistönomistajat Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3, Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiola ilmoittivat haluavansa olla mukana kaavanmuutoksessa. Asemakaavanmuutosaluetta laajennettiin koko korttelia 5 koskevaksi muiden korttelin tontinomistajien jättäessä kaavanmuutosaloitteet. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 23.5.2017 § 183.

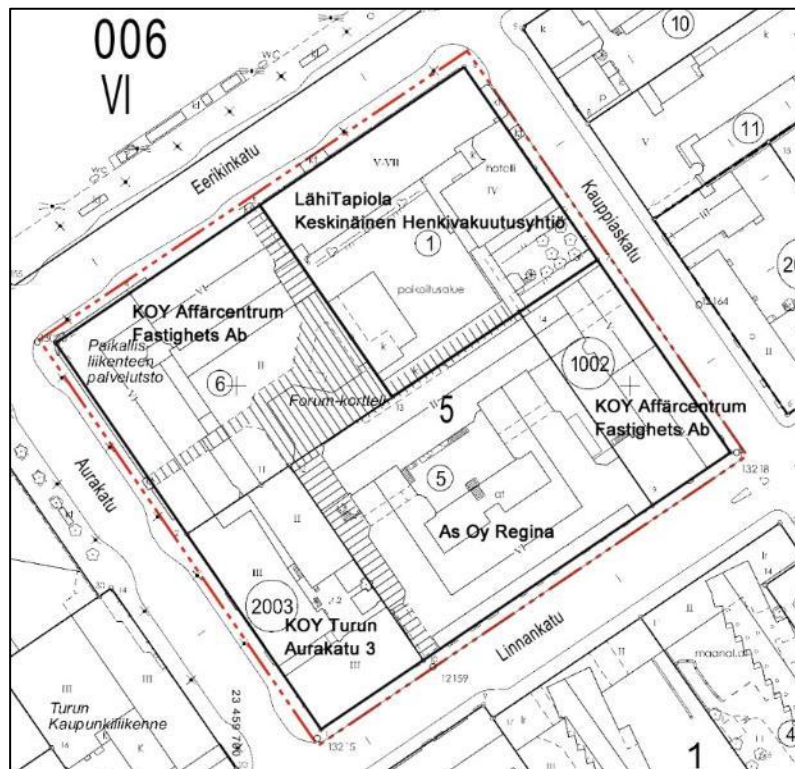
Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 jätti 12.2.2016 kaavoitukseen mielipiteen, jonka mukaan kaava-aluetta pitäisi laajentaa siten, että yhtiön omistama tontti 853-6-5-2003 liitetään mukaan kaavanmuutosalueeseen ja tutkitaan lisärakentamismahdollisuuksia sen osalta.

Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab jätti asemakaavanmuutosaloitteet 7.4.2016 omistamiensa tonttien osalta 853-6-5-6 ja 853-6-5-1002, joissa esitetään, että olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta ja mahdollisuutta rakentaa parvekkeita sisäpihan puoleisiin julkisivuihin tutkitaan.

LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö jätti 11.4.2016 päivätyn asemakaavanmuutosaloitteen omistamastaan tontista 853-6-5-1, jossa esitetään tontin kehittämistä tutkimaan hotellitoimintojen ja asumisen täydennysrakentamista.

As Oy Reginan aloitteen sisältö muuttui syksyllä 2017 siten, että tavoite on tutkia ainoastaan rakenteellisen pysäköinnin ja parvekkeiden rakentamisen mahdollisuutta.

20.4.2017 päivätty sopimus kaavan valmistelutyöstä allekirjoitettiin kaupungin ja aloitteentekijöiden välillä.



Kuva 2. Korttelin 5 tonttien omistajat ja aloitteen tekijät.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi 23.5.2017 § 183 koko korttelia 5 koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedokseen.

Osallisille lähetettiin 12.6.2017 kirjeitse ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireillöolosta sekä 8.6.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mielipidetiedustelulomakkeineen.

Osallistumis- ja arviointivaiheen aikana jätettiin 4 mielipidettä. Mielipiteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Kaavanmuutoksen vireilläolosta tiedotettiin vuosina 2017 ja 2018 kaavoituskatsauksessa.

Aloituskokous on pidetty 20.6.2017. Keskustelussa esitetyt lähtötiedot, näkökohdat ja selvitystarpeet on esitetty vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Kaavanmuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin 4.9.2017 asukastilaisuudessa Turun pääkirjaston Studio-tilassa. Paikalle oli saapunut noin 20 henkilöä. Mielenpiirteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 20.2.2018 (§ 93), 25.1.2018 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen Forum pohjaksi muutoksin. Ennen päätöstä suoritettiin katselmus kaava-alueella 6.2.2018.

Kaavan luonnosvaiheen valmistelun aikana on saapunut yhteensä 3 mielenpiirettä. Mielenpiirteet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaavan nähtävilläoloaikana.

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla 29.10. - 27.11.2018.

Kaavaehdotusta esitellään nähtävilläoloaikana 15.11.2018 Puutarhakadun auditoriossa järjestettävässä tilaisuudessa.

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee asemakaavaehdotuksen.

Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi sen jälkeen, kun maankäyttösopimukset maanomistajien ja kaupungin välillä on allekirjoitettu.

Asemakaavanmuutos tulee voimaan kuulutuksella.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa korttelin asuin-, liike- ja toimistorakennusten ja hotellitoiminnan kehittämisen lisä- ja uudisrakentamisella ja toiminnan laadun muutoksilla. Nykyiset kävely-yhteydet Forum-korttelissa säilyvät. Korttelin kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan. Asemakaavalla mahdollistetaan maanalaiset kävely-yhteydet korttelista Toriparkkiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiön tavoitteena on aloittaa omistamiensa hotellirakennusten purku- ja rakennustyöt kesällä 2019 samanaikaisesti Toriparkin rakennustöiden kanssa.

As Oy Regina, Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 ja Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab toteuttavat muutos- ja laajennustyöt omien yhtiöidensä aikataulujen puitteissa.

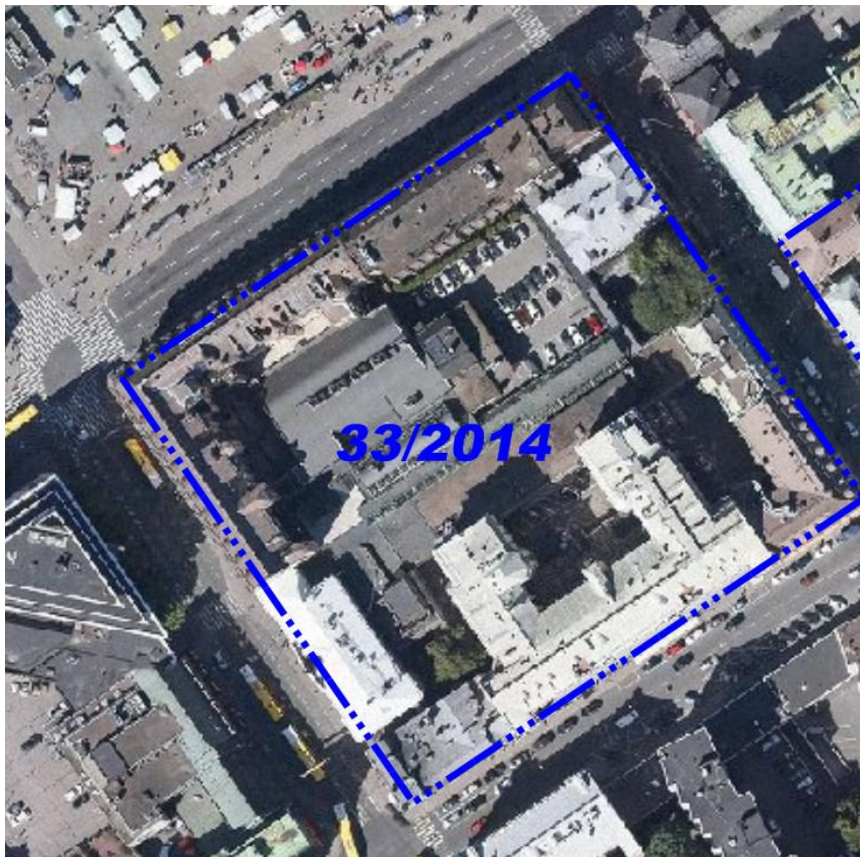
Rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan voimaantulon jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Turun ydinkeskustassa, Kauppatorin eteläpuolella kaupungin joukkoliikenteen solmukohtan välittömässä läheisyydessä. Korttelia sivuavat vilkasliikenteiset kadut Aurakatu, Eerikinkatu, Kauppiaskatu ja Linnankatu, joista Eerikinkatu ja Aurakatu ovat joukkoliikennekatuja. Korttelin viidellä tontilla olevien rakennusten nykykäyttö on monipuolista, sillä niissä on asumisen lisäksi liike- ja toimistotiloja sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa. Korttelin läpi on kävely-yhteydet katutasossa. Kellarissa sijaitsevat varasto- ja tekniikkatilat sekä autopaikkoja. Kortteli kuuluu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustai-teellisesti arvokkaaseen alueeseen, jolla osa rakennuksista on suojeltu.



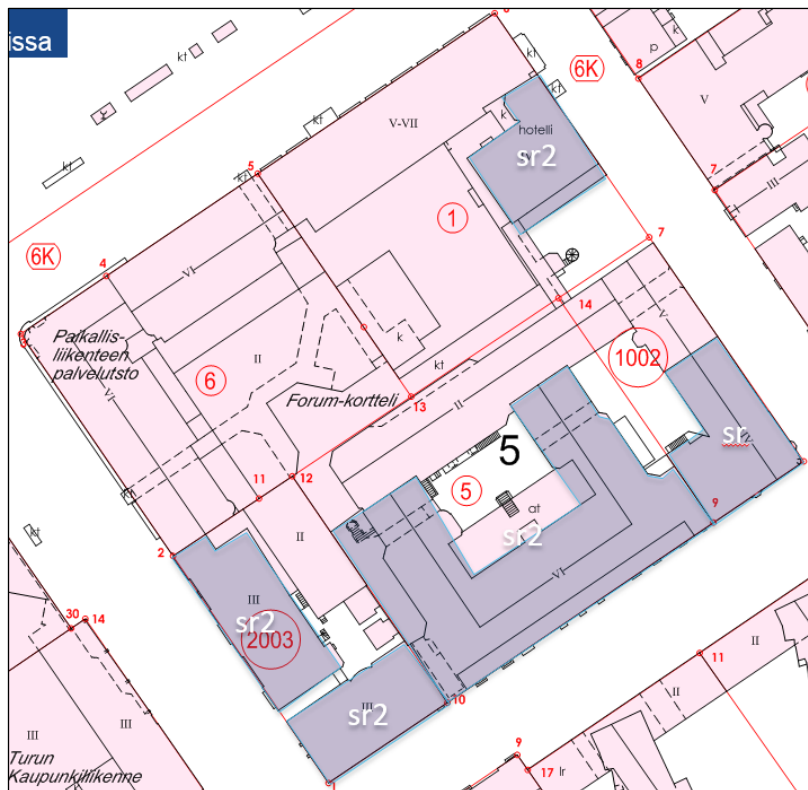
Kuva 3. Ilmakuva kaavanmuutosalueesta.

Alueen pinta-ala on 1,4933 ha ja siihen kuuluu kaikki korttelin 5 tontit.

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa.

Kaavanmuutosalueen rakennukset ovat pääosin kolmesta kuuteen kerroksisia rakennuksia, jotka edustavat jugend-, uusrenessanssi- ja klassistista tyyliä. Eerikinkadun varrella sijaitsee 1970-luvun lopulla rakennettu hotellirakennus, joka edustaa aikakautensa arkkitehtuuria ikkunajaon, julkisivusommitelman ja -materiaalin suhteen.

Korttelin 5 rakennukset kuuluvat Maakuntakaavan teemakartassa Turun keskustan suojeltavat rakennetun ympäristön kokonaisuuteen, jossa se on merkitty kohteeksi SR 037.

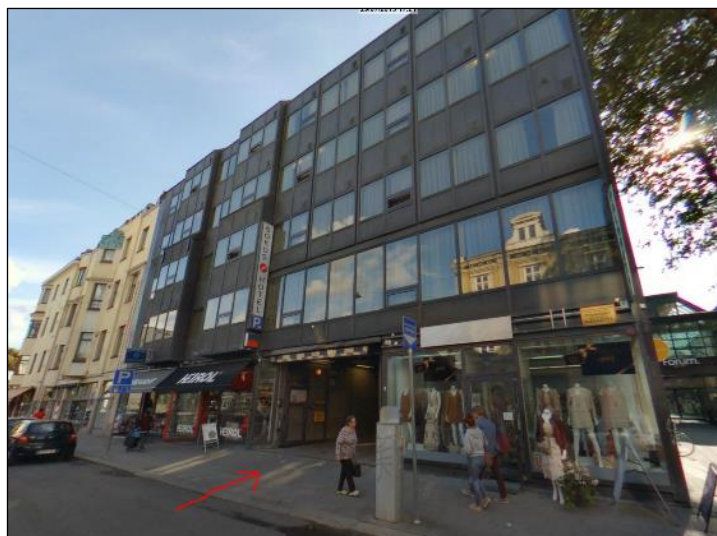


Kuva 4. Korttelin rakennussuojelutilanne poistuvassa asemakaavassa.

Tonteilla 1, 5 ja 2003 osa rakennuksista on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina suojeltu asemakaavalla sr2 -merkinnällä: ”Tällä osalla tonttia ei saa suorittaa sellaisia purkaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen ja vesikattojen kulttuurihistoriallista arvoa ja tyyliä. Rakennuslupaa käsitellessään on maistraatin kuultava asiassa museovirastoa.”

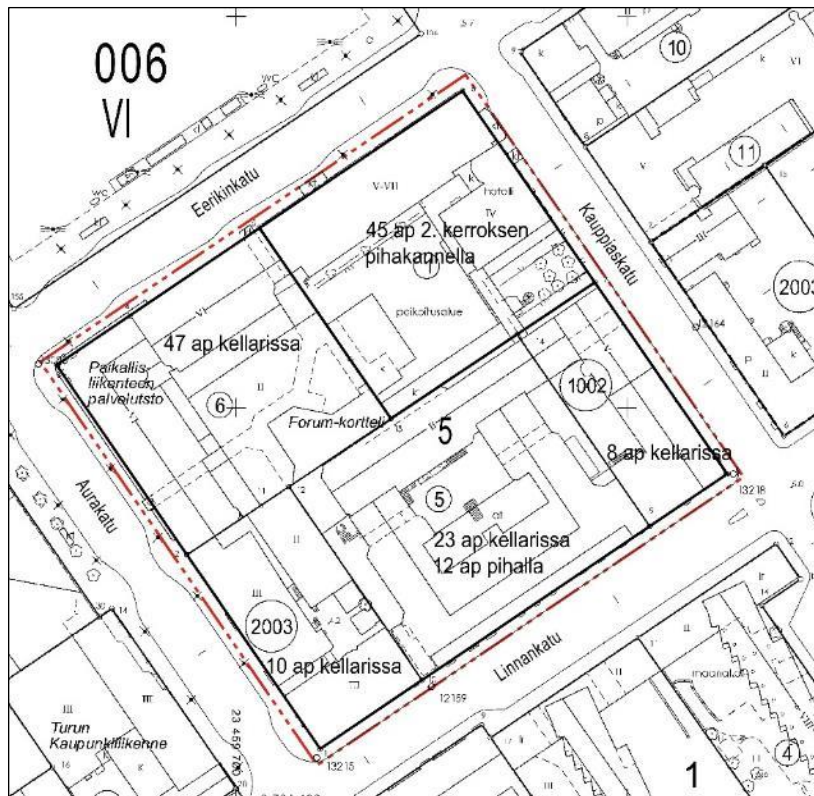
Tontilla 1002 oleva rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti suojeltu asemakaavalla sr -merkinnällä: ”Tällä osalla tonttia ei saa suorittaa sellaisia purkaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen ja vesikattojen kulttuurihistoriallista arvoa ja tyyliä.”

Korttelissa sijaitsee kellarissa maanalainen autohalli, jonne ajoyhteys on ainoastaan Kauppiaskadulta (Peltitalo). Autopaikkoja sijaitsee myös katto- ja piha-alueilla. Korttelissa on yhteensä 145 autopaikkaa.



Kuva 5. Sisäänajo autopaikoitustasoille ja kellarin Kauppiaskadulla (Peltitalo).

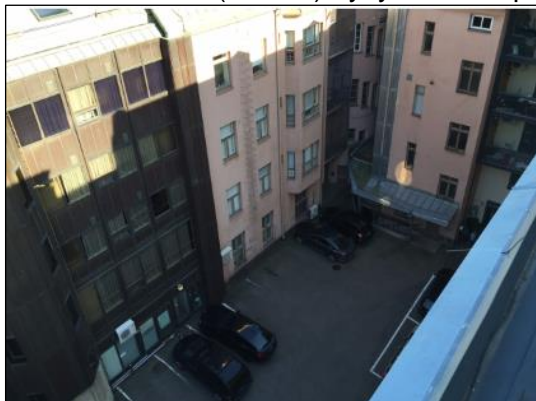
Viitesuunnitelmien laatimistyön yhteydessä Schauman Arkkitehdit kartoittivat korttelissa sijaitsevien autopaikkojen määrän ja sijainnin.



Kuva 6. Nykyisten pysäköintipaikkojen määrät ja sijoittuminen tonteittain.



Kuva 7. Hotellin (tontti 1) nykyinen autopaikoitustaso, jolla sijaitsee 45 ap.



Kuvat 8 ja 9. Tontin 1002 piha-alue, jolla sijaitsee 8 ap ja oikealla tontin 5 sisäpiha, jolla sijaitsee 12 ap.

Kortteli on saavutettavissa kävellen kaikista suunnista.



Kuva 10. Sisäänkäynti Forumiin Linnankadulta (kuvan pvm 1.8.2018).



Kuva 11. Sisäänkäynti Forumiin Eerikinkadulta (kuvan pvm 1.8.2018).



Kuva 12. Sisäänkäynti Forumiin Aurakadulta (kuvan pvm 1.8.2018).



Kuva 13. Sisäänkäynti Forumiin Kauppiaskadulta. Oikealla näkyy Börsin ulkoilmaravintola.



Kuvat 14-17. Forum kauppakeskuksen sisätiloja.



Kuvat 18-19. Forum kauppakeskuksen kattomaailmaa korttelin sisäpihalla.

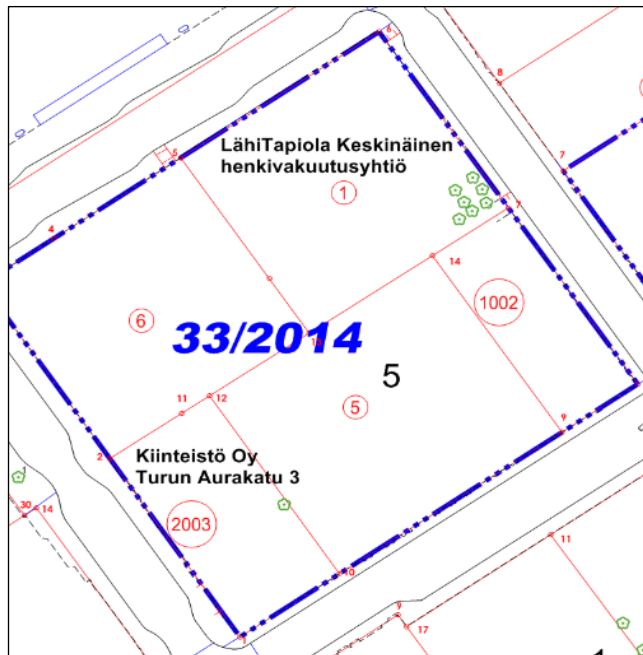


Kuvat 20-23. As Oy Reginan katonäkymiä.

Kaavanmuutosaluetta ympäröivät korttelit ovat pääasiassa keskusta-alueen liike-, toimisto- ja asuinrakennuksia.

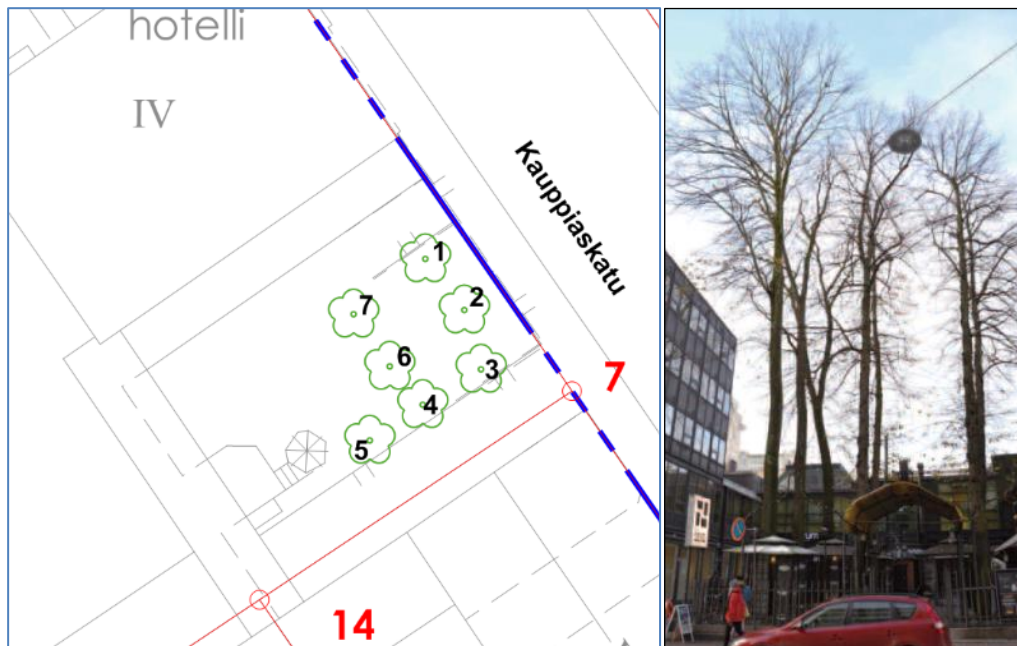
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä tai kasvillisuutta. Korttelin tonteilla 1 ja 2003 on säilynyt vanhoja vuorijalavia ja puistolehmuksia. Puista on laadittu kuntoselvitys, jonka on tehnyt TS-ympäristöpalvelu / Arboristi / Hortonomi Teppo Suoranta. Turun kaupungin tilaama selvitys valmistui 27.10.2017. Puiden keskikorkeus on noin 25-30 metriä.



Kuva 24. Puiden sijainnit korttelissa 5.

Tontilla 1 kasvaa 3 vuorijalavaa ja 4 puistolehmusta. Kaikki puut ovat yli 80 vuotta vanhoja.



Kuvat 25 ja 26. Vuorijalava numero 4 on huonossa kunnossa ja numero 5 on kohtalaiseissa kunnossa.

Puu 1 Puistolehmus:

- Tutkimuskuva näyttää hyvää puuta.
- Puu on vielä hyvässä kunnossa.

Toimenpiteet: Latvus hoitoleikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta viiden vuoden kuluttua.

Puu 2 Puistolehmus:

- Tutkimuskuva näyttää hyvää puuta.
- Puu on vielä hyvässä kunnossa.

Toimenpiteet: Latvus hoitoleikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta viiden vuoden kuluttua.

Puu 3 Vuorijalava:

- Tutkimuskuva näyttää pienen lahoalueen lännessä 20 cm:n syvyydessä. Lahoaa on noussut vähän juurien kautta tyvelle. Muuten kovaa puuta.
- Puu on vielä hyvässä kunnossa.

Toimenpiteet: Latvus hoitoleikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta viiden vuoden kuluttua.

Puu 4 Vuorijalava:

- Tutkimuskuva näyttää laajaa sydänlahoa. Runko: Lahoaa.
- Puu on huonossa kunnossa. Heikko tyvi.

Toimenpiteet: Latvus hoitoleikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta kolmen vuoden kuluttua tai poistetaan puolen vuoden sisällä.

Puu 5 Vuorijalava:

- Tutkimuskuva näyttää pienen lahoalueen sydänpuussa.
- Puu on kohtalaisessa kunnossa.

Toimenpiteet: Latvus hoitoleikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta viiden vuoden kuluttua.

Puu 6 Puistolehmus:

- Tutkimuskuva näyttää hyvää puuta.
- Puu on vielä hyvässä kunnossa.

Toimenpiteet: Latvus hoitoleikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta viiden vuoden kuluttua.

Puu 7 Puistolehmus:

- Tutkimuskuva näyttää hyvää puuta sydänpuussa. Vain pieni alue on vähän muuttanut puuainesta.
- Puu on vielä hyvässä kunnossa.

Toimenpiteet: Latvus hoitoleikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta viiden vuoden kuluttua.

Tontilla 1 oleva ryhmä on siinä määrin ehyt, että yksittäisten puitten kaatoja ei voida realistisesti ajatella ja sitä tuleekin kohdella kokonaisuutena. Mikäli puuryhmän uusinta tulee ajankohtaiseksi, pitää se tehdä huolellisesti kokonaisuutena. Uudet puut istutetaan riittävän kookkaina taimina yhtenäiseen ryhmään ja niiden tulee olla mielellään samaa puulajia.

Selvityksen mukaan jatkossa puiden hoito tulee olla ammattitaitoista ja hoitovälit säännöllisiä. Paikasta riippuen turvallisuusvaatimukset on tällä alueella erittäin kovat. Raskaaman rakentamisen ajaksi tulee juuristot ja niitä ympäröivät alueet sekä rungot suojattava asianmukaisesti, huolellisesti ja tehokkaasti.

Tontilla 2003 kasvaa yksi puistolehmus, joka on yli 80 vuotta vanha.



Kuva 27. Puistolehmus on kohtalaisessa kunnossa.

Selvityksen mukaan

- Tutkimuskuva näyttää vähän alentunutta puuaineksen tiheyttä (vaaleanruskea väri) sydänpuussa. Lahoa on nousemassa runkoon. Erittäin paljon lahoa suoraan leikkauksen alapuolella. Mutta haavan vasemmalla puolella on vielä kovaa puuta.
- Puu on vielä kohtalaisessa kunnossa.

Toimenpiteet: Latvus Heading Back-leikataan puolen vuoden sisällä. Seuranta viiden vuoden kuluttua.

Turun kaupunkirakentamisen ylläpidon arvio puiden mahdollisesta elinajasta nykytilassa on noin 20-30 vuotta mikäli niitä hoidetaan asianmukaisesti eikä olosuhteisiin tule merkittäviä muutoksia. Mikäli puiden juuristoaluetta ja -maata häiritään merkittävästi, esimerkiksi pohjaolosuhteita muuttamalla uuden rakentamisen johdosta ja elinalue pienenee huomattavasti, voidaan eliniäksi arvioida noin 10 vuotta +/- jokunen vuosi suuntaan tai toiseen.

Maastonmuodot ja maaperä

Kauppias- ja Eerikinkadun risteyksen maan pinnan korkeustaso meren pinnasta on +5,7 metriä laskien Kauppias- ja Linnankadun risteykseen tultaessa tasoon +5,0 metriä. Aura- ja Eerikinkadun risteyksen korkeustaso on +5,1 metriä ja laskee Aura- ja Linnankadun risteyksessä tasoon +4,2 metriä.

Alueen maaperä on savea, jonka paksuus on useita kymmeniä metrejä. Savikerroksen alla oleva kalliopinta laskee Aurajoen suuntaan. Savikerroksen ja kalliopinnan välissä on tiivis moreenikerros.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualan rakennuskanta on kerroksellista ja rakennuksia on edustettuna hyvin monelta aikakaudelta 1800-luvun alusta 1970-luvun modernismiin.

1950-luvulla alkoi kaupunkikeskustan uudistaminen, jonka johdosta lähes kaikki vanhat rakennukset olivat uhattuina ja lähes koko rakennuskannan oli määrä korvautua uudella.

Tätä vaihetta vanhemmat rakennukset ovat ikänsä ja säilymisensä vuoksi kohteita, joiden säilymistä vastakin on syytä tukea kaavamääräyksiin. Uudempien rakennusten korkeatasoisuuden vuoksi myös näiden rakennusten suojelutarpeet on tutkittava osana asemakaavanmuutosta.

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja historiallisesti erityinen ja kerroksellinen.



Kuva 28. Kaupunkinäkö vuodelta 1899. Kauppiaskadulla sijaitsi kaksikerroksinen 1832 - 1837 vuosien aikana valmistunut kivitalo, jossa oli Hamburger Börsin ravintola. Etualalla kuvassa sijaitseva rakennus Kauppatorin laidalla oli Forssin talo. Kuva on otettu Kauppatorilta.



Kuva 29. Kaupunkinäkö vuodelta 1910.



Kuva 30. Kaupunkinäkö vuodelta 1973, ennen purkua.

Oy Centrum Ab myi kiinteistön Turun osuuskaupalle vuonna 1942, joka pohti tontin tehokkaampaa hyödyntämistä. Saneerausta alettiin suunnitella tarkemmin 1970-luvulla. Tontin saneeraussuunnitelmat aktivoituivat 1970-luvulla ja sisäpihan rakennusten sekä Kauppatorin puoleisen hotellin purku aloitettiin joulukuussa 1976.

Uusi hotellirakennus valmistui Kauppatorin varrelle vuonna 1979. Samalla rakennettiin uudisrakennus Kauppiaskadun puolelle ja sisäpihan kauppakäytävä, joka katettiin vuonna 1999. Kauppiaskadun puoleinen vanha 14 huoneen hotellirakennus suojeltiin ja paalutettiin vuonna 2003 sekä peruskorjattiin. Samalla sen julkisivuun palautettiin Strandellin piirustuksissa esiintyneitä elementtejä ja rakennuksen seinässä vuodesta 1894 asti ollut Hampurin vaakuna maalattiin takaisin näkyviin. Tämä rakennus oli alun perin 1830-luvulla rakennettu kaksikerroksinen kivitalo, joka oli korotettu kerroksella ja muutettu jugendulkoasuun vuosina 1903–1904 Strandellin tekemän suunnitelman mukaisesti. Rakennuksen lasimaalaukset suunnitteli saksalainen Willy Baer.



Kuvat 31-32. SOK:n yliarkkitehdin Pauli Lehtisen suunnittelema uusi Hamburger Börs valmistui vuonna 1979.

Kaavahistoriaa

Lähes puolet rakennuksista tuhoutui v. 1827 Turun suurpalossa. Palon jälkeisessä tilanteessa senaatti nimesi Carl Johan Engelin laatimaan Turun uuden asemakaavan. Kaava vahvistettiin v. 1828 ja siinä mm. määrättiin, että torien ja aukoiden reunoille tuli rakentaa vain kivitaloja. Kaavan yhteydessä korttelin nimeksi annettiin Echo (Kaiku).



Kuvat 33-34. Vasemmalla oleva karttaote on Engelin asemakaavasta, jonka ruutukaavaan Turun keskusta-alueen kaupunkirakenne edelleen perustuu.

Oikealla v. 1884 olevasta "Karta öfver Åbo stad" -kartasta ilmenee mm. että Aleksanterin torin kaakkoispuolella sijaitseva kortteli kuului kuudenteen kaupunginosaan, sen rakennukset olivat yksityisomistuksessa ja että punaisella värillä osoitetut rakennukset olivat kivitaloja ja ruskealla osoitetut puutaloja.

"Börsin pöheikkö"

Puistikko viheralueena periytyy viimeistään vuoden 1828 asemakaavaan ja Engelin mallikortteliajatteluun, jossa hän hahmotteli istutuksin toteutettavat alueet, joista sittemmin muodostui palokujanteet. Juuri Kauppatorin eteläpuoliseen kortteliin hän hahmotteli jäsennellyt puutarhavyöhykkeet. Varovainen vanhojen karttojen vertailu antaa viitteitä siltä, että näillä paikoilla on jo 1740-luvun alun kartassa puutarha.

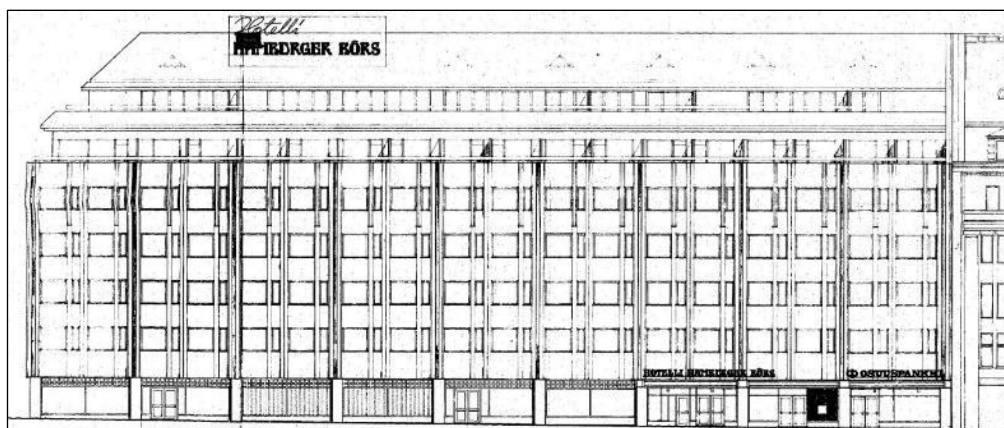
Tontin 1 vuoden 1827 palon jälkeen lunastanut hoviseppä C. F. Bernstedt toteutti 1830-luvun alussa leveän palokujanteen, joka sijaitsee nykyisellä paikalla ja levittäytyy koko tontin 2 vastaisen rajan mitalle. Noin vuonna 1880 laaditussa kartassa "pöheikön" kohdalla on kaksi puuriviä ja korttelin sisäosassa yksi, naapuritontin puoleinen. Ilmeisesti Hotelli Hamburger Börs hyödynsi jo 1800-luvun lopulla puutarhaa hotellivieraiden keitaana, mutta sen varsinainen kukoistus alkaa vuonna 1904 valmistuneen uudistuksen myötä. Tällöin rakennuksen puiston vastaiselle sivulle tehtiin parveke ja terassi ja ravintolatoimi laajeni myös pihalle, jossa järjestettiin myös musiikkiesityksiä.



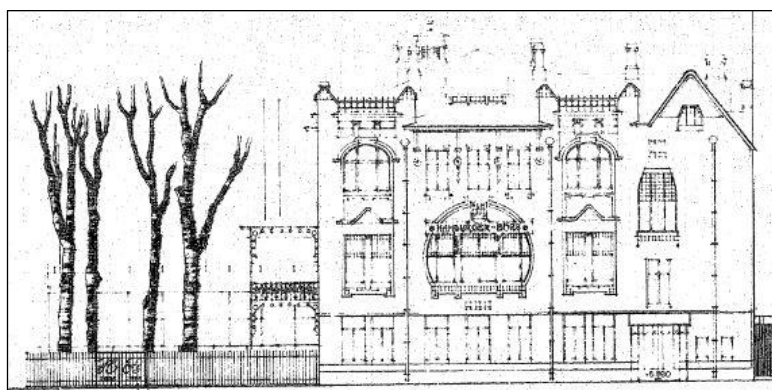
Kuvat 35-36. Historiallisia karttoja. Vasemmalla Charta öfver Åbo stad 1828, jossa kortteli 5. sijaitsee keskellä. Oikealla kartta vuodelta 1880 /Haartman, jossa näkyy pistealueina korttelin palokujanteet.

Rakennukset

Tontin 1 rakennusoikeuden määrä on yhteensä 12500 k-m². Toteutuneen rakentamisen määrä on 13740 k-m² (lukuun sisältyy vanha Börs, jonka koko on 1698 k-m²).



Kuva 37. Eerikinkadun puoleisen seitsenkerroksisen rakennuksen on suunnitellut SOK:n yliarkkitehti Pauli Lehtinen. Rakennus on valmistunut vuonna 1979.



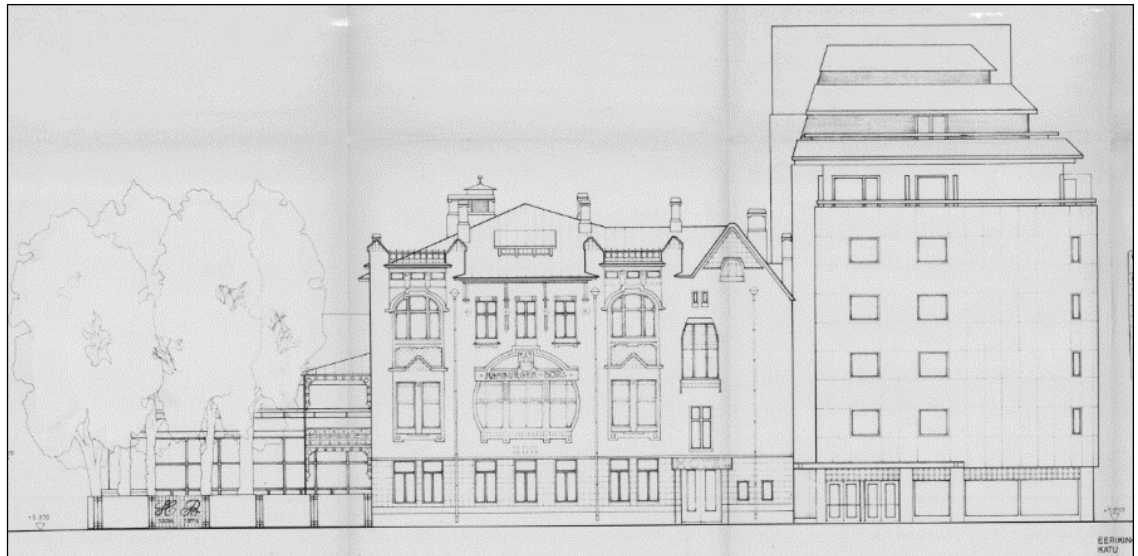
Kuva 38. Börs Kauppiaskadun puoleinen julkisivupiirros, suunnittelija Arkkitehti Viktor Frithiof Strandell 1832-1837.

Edellä mainituissa kahdessa rakennuksessa toimii hotelli ja useita ravintoloita. Lukuun ottamatta Kauppiaskadun varren pientä puistikkoa tontin sisäpiha on rakennettu täyteen matalampia rakennuksia ja rakenteita, joista on yhteydet kauppakäytävän As Oy Reginan

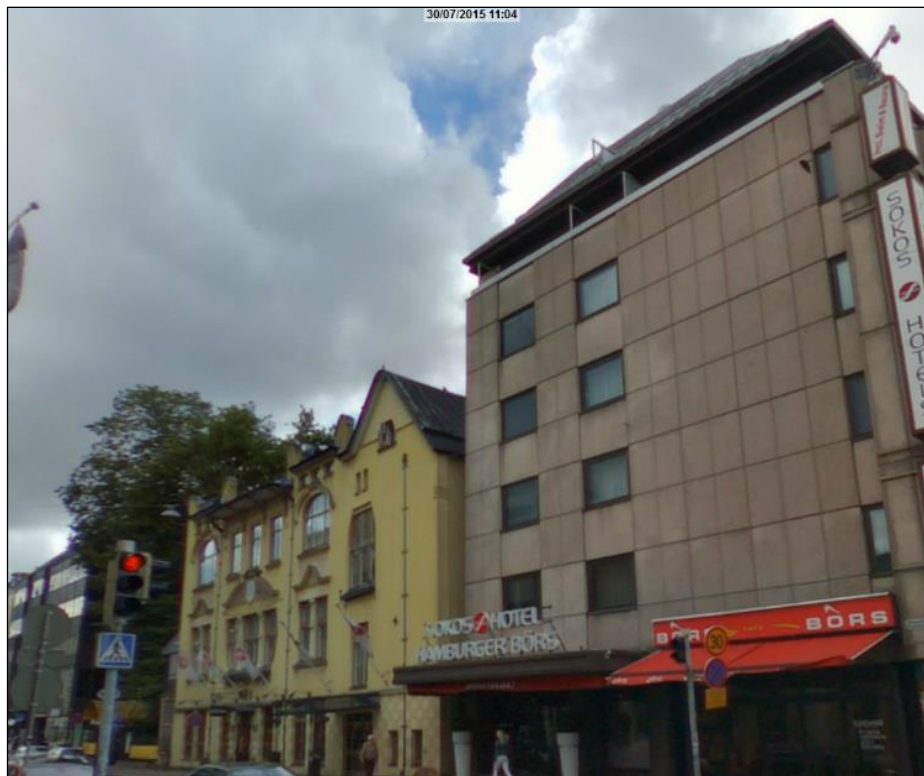
pihasiiven toisen kerroksen hotellin kokoustilojen kerrokseen. Tämän yhteyden kautta on pääsy myös Peltitalon kerrokseen 2.-5., joissa sijaitsee Hamburger Börsin hotellihuoneita. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja.

Hotellivieraiden autopaikoitus on järjestetty lähialueen pysäköintilaitoksissa sekä hotellin sisäpihalla sijaitsevan 2 kerroksisen rakennuksen pihakannelle, jossa sijaitsee noin 45 autopaikkaa. Ajoyhteys on Kauppiaskadun varren ns. Peltitalon porttikäytävän kautta autohissillä.

Tontin 1 jätehuolto sijaitsee kellarissa.

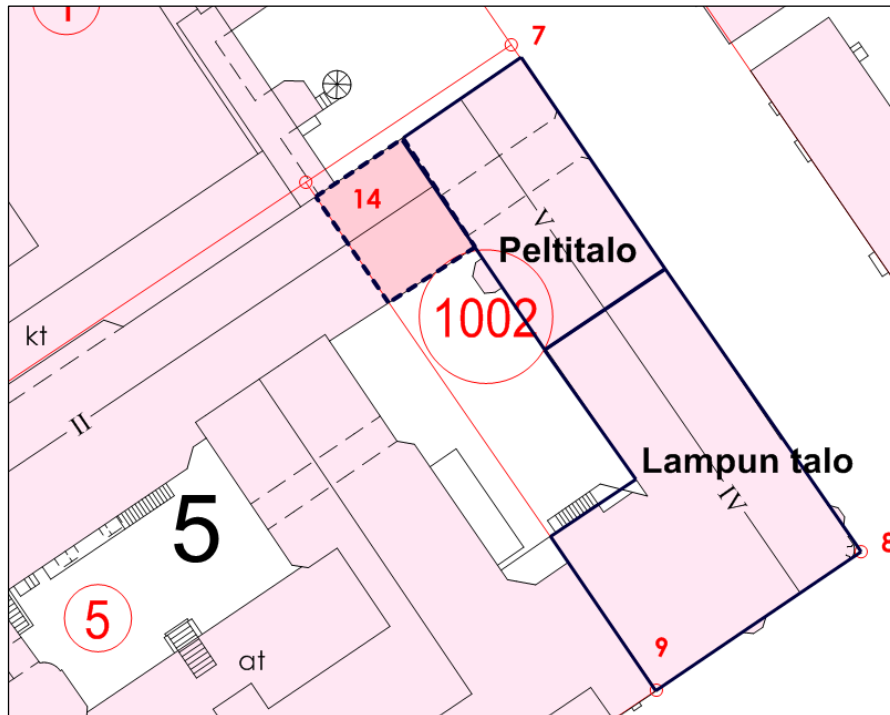


Kuva 39. Julkisivupiirros vuodelta 1977.



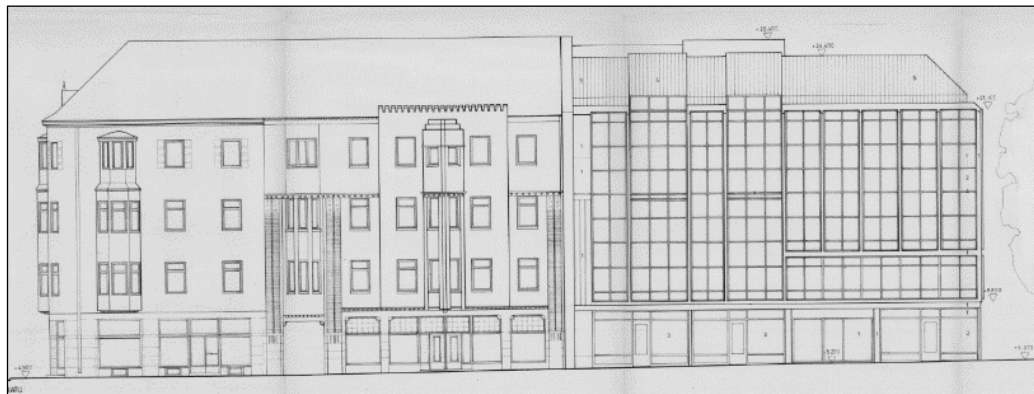
Kuva 40. Vanha Börs ja 1970-luvun hotellirakennus Kauppiaskadun ja Eerikinkadun risteysalueelta nähtynä.

Tontin 1002 rakennusoikeuden määrä on yhteensä 5000 k-m². Toteutuneen rakentamisen määrä on 5225 k-m².



Kuva 41. Rakennusten sijainnit tontilla 1002.

Kauppiaskadun varren rakennus ”Peltitalo” (osoite Kauppiaskatu 4), on valmistunut v. 1980. Rakennus on viisikerroksinen. Katutasossa on liiketiloja ja 2-5 kerroksissa sijaitsee Hamburger Börsiin kuuluvia hotellihuoneita. Rakennuksen koko on noin 2360 k-m² ja se on paalutettu. Kauppakäytävän puoleisella tontinosalla on kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus, jonka katutason liikehuoneistot avautuvat Börsin puistikkaan. Toisessa kerroksessa sijaitsee Hamburger Börsin kokoustiloja.



Kuva 42. Rakennuslupakuva vuodelta 1977. Oikealla ”Peltitalon” julkisivu Kauppiaskadun suuntaan. Vasemmalla ”Lampun talo”.



Kuva 43. "Peltitalo" Katunäkymä Kauppiaskadulta.



Kuva 44. Lampun talon julkisivut Kauppias- ja Linnankadulle.



Kuva 45. Lampun talo. Katunäkymä Kauppiaskadun ja Linnankadun kulmasta.

Linnankadun ja Kauppiaskadun kulmarakennus ”Lampun talo”, on valmistunut vuonna 1911. Rakennus on viisikerroksinen ja katutasoissa on liikkeitä ja ravintola. Toisessa kerroksessa on toimistotilaa ja Hamburger Börsiin kuuluvia hotellihuoneita. Kerroksissa 2-5 sijaitsee asuntoja ja toimistotiloja. Rakennuksen koko on 2978 k-m² ja se on paalutettu.

Autopaikat sijaitsevat oman tontin sisäpihalla, yhteensä 8 kpl, jonne ajoyhteys on Kauppiaskadun varren ns. Peltitalon porttikäytävän kautta.

Sisäpihalla ei ole leikkipaikkaa tai ulko-oleskelualueita. Lähimmät lasten leikkialueet sijaitsevat Puolalanpuistossa (n. 600 m päässä) sekä Vartiovuorella (n. 700 m päässä).

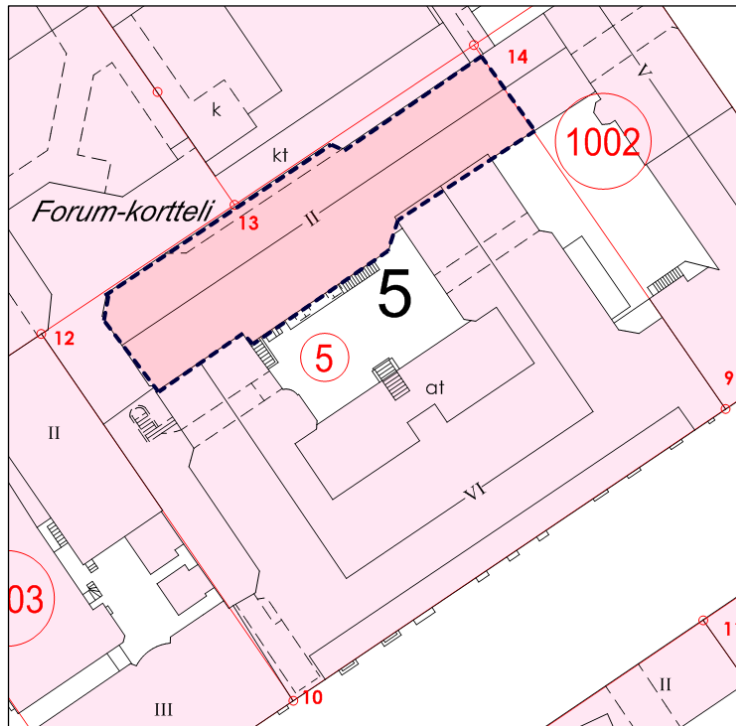
Tontin 1002 jätehuolto sijaitsee sisäpihalla ajoluiskan vieressä sekä tontilla 6.

Tontin rakennusoikeuden määrä on yhteensä 15000 k-m². Toteutuneen rakentamisen määrä on 15018 k-m².

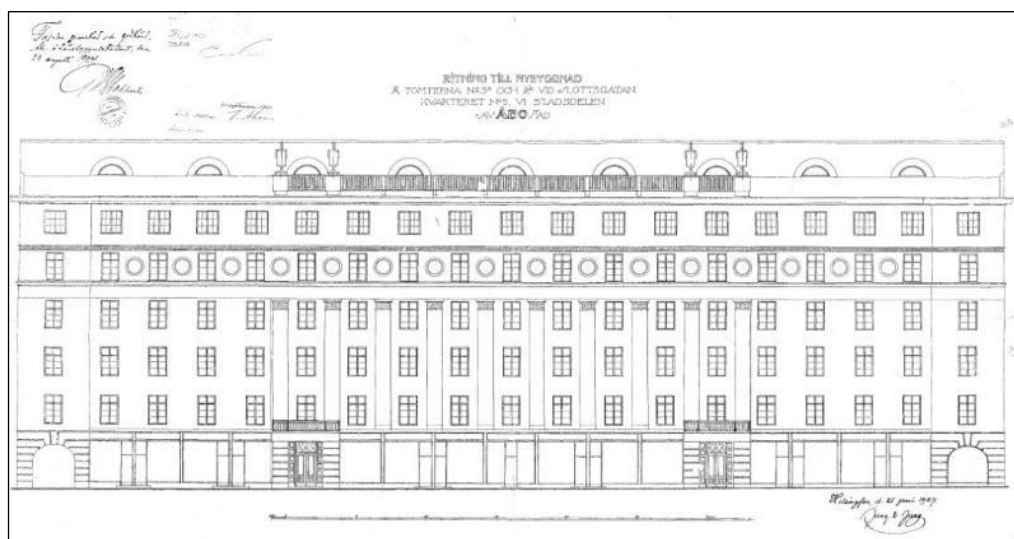
Linnankadun varrelle vuonna 1927 valmistuneen As Oy Reginan, kuusikerroksisen klassistista tyyliä edustavan asuin- ja liikerakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Jung & Jung. Rakennuksen koko on 13130 k-m² eikä sitä ole paalutettu. Rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Määräys kuuluu: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia ei saa suorittaa sellaisia purkaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen ja vesikattojen kulttuurihistoriallista arvoa ja tyyliä.

Katutasossa on liiketiloja, joista osa avautuu Forumiin ja 2-6 kerroksissa sekä ullakolla sijaitsee pääasiassa asuinhuoneistoja.

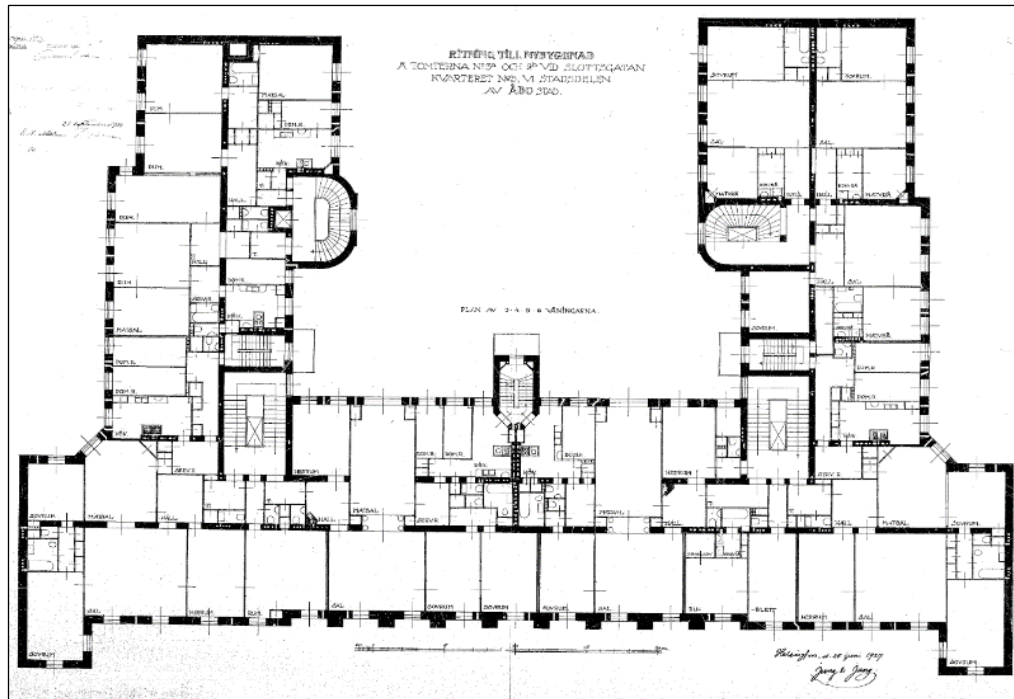
Tontin sisäpihalle valmistui kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus 1980-luvulla, jonka liiketilat ensimmäisessä kerroksessa avautuvat Forum kauppakeskukseen. Toisessa kerroksessa sijaitsee Hamburger Börsin kokoustiloja. Sisäänkäynti kokoustiloihin on tontilta 1 (hotellin) sijaitsevan rakennusosan toisesta kerroksesta. Rakennuksen koko on noin 2000 k-m² ja se on paalutettu.



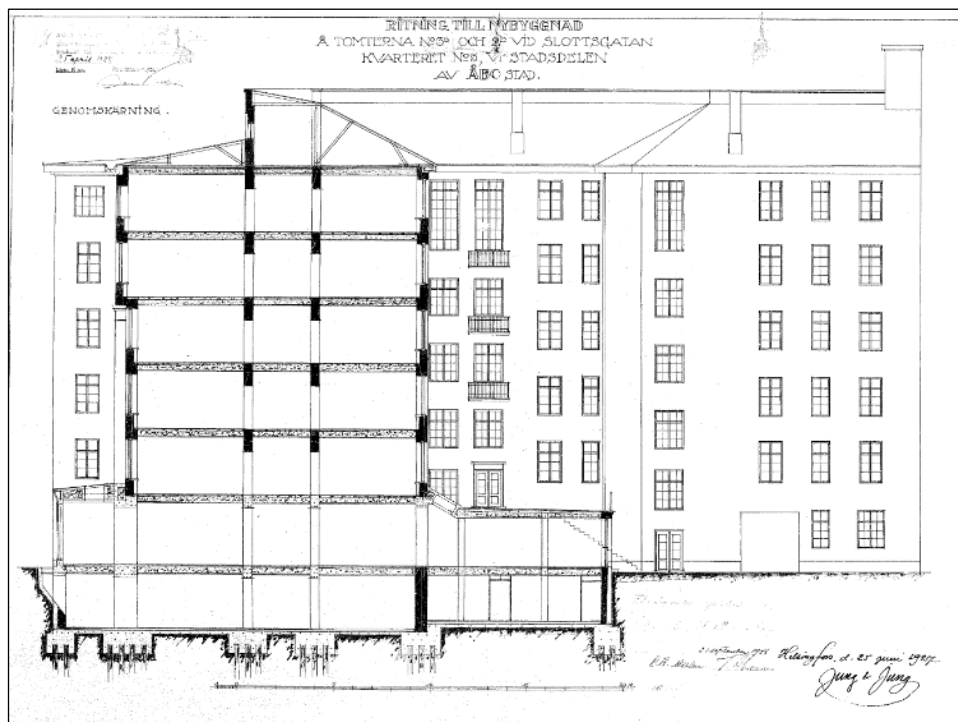
Kuva 46. Tontin 5 sisäpihan kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus, sijainti ja laajuus.



Kuva 47. As Oy Reginan Linnankadun puoleinen julkisivupiirros, Jung & Jung v. 1927.



Kuva 48. As Oy Reginan pohjapiirros kerrokset 3-6.



Kuva 49. Leikkauskuva.



Kuva 50. As Oy Reginan katunäkymä Linnankadulle.



Kuva 51. As Oy Reginan sisäpihan leikkialue kuvan vasemmalla reunalla, pihakannella.



Kuva 52. As Oy Reginan sisäpihan leikkialue kuvassa oikealla.



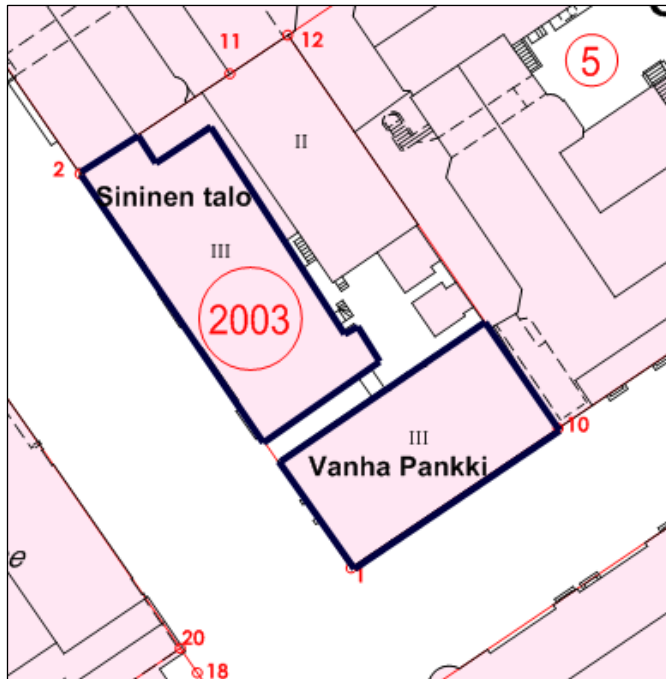
Kuva 53. As Oy Reginan liike- ja toimistosiiven pihajulkisivu.

As Oy Reginan autopaikkoja on yhteensä 35 kpl, joista 23 kpl sijaitsee tontin 5 kellarissa ja 12 kpl sisäpihalla, jonne ajoyhteys on Kauppiaskadun varren ns. Peltitalon porttikäytävän kautta.

Sisäpihalla sijaitsee leikkialue, joka on yhden kerroksen verran ylempänä autopaikoituspihastasosta.

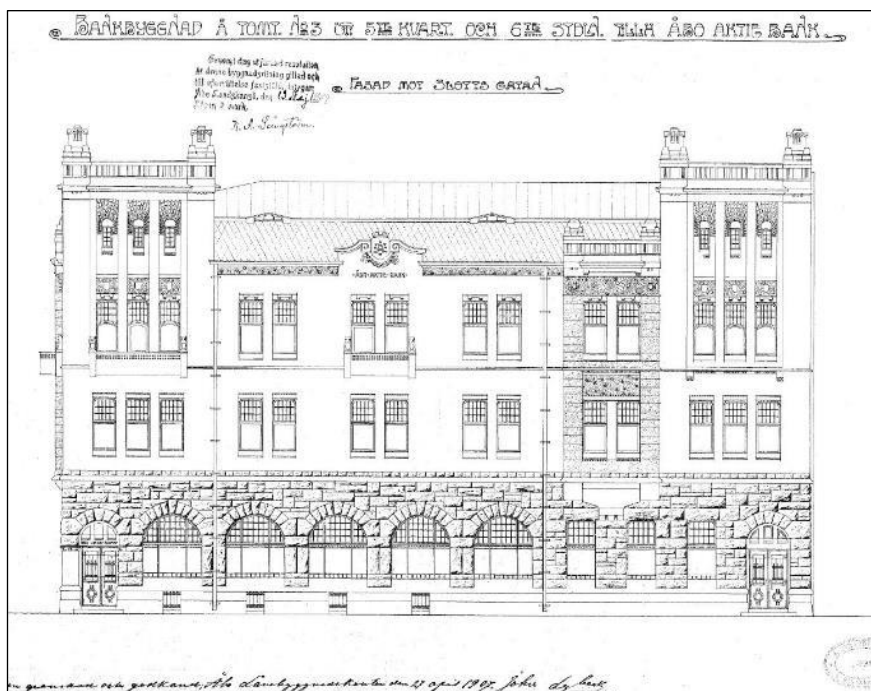
Jätehuolto sijaitsee naapuritontin 6 keskitetyssä jätteenkeräyspisteessä rasitesopimuksella.

Tontin 2003 rakennusoikeuden määrä on yhteensä 4900 k-m². Toteutuneen rakentamisen määrä on 4454 k-m².

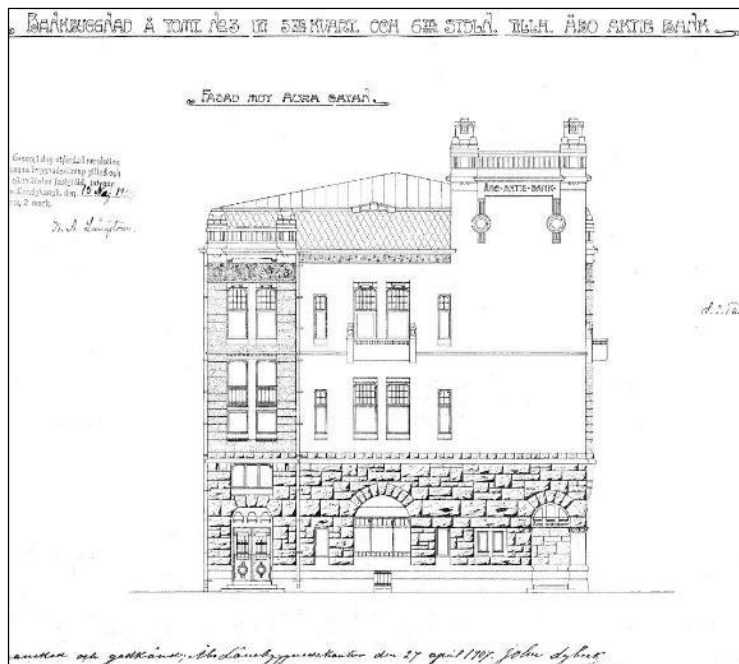


Kuva 54. Rakennusten sijainnit tontilla 2003.

Linnan- ja Aurakadun kulmassa olevan ”Vanha Pankki”, kolmikerroksisen rakennuksen on suunnitellut Frithiof Strandell. Rakennus on valmistunut v. 1908 ja aina vuoteen 1992 se palveli HOP:n pankkiinteistönä, jonka jälkeen pankkitoiminta loppui. Nykyään katutasossa toimii baari ja 2-3 kerrokset ovat toimistokäytössä. Rakennusta ei ole paalutettu. Rakennuksen koko on 1620 k-m².



Kuva 55. Julkisivu Linnankadulle / F. Strandell arkitekturbyrå i Åbo v. 1907.



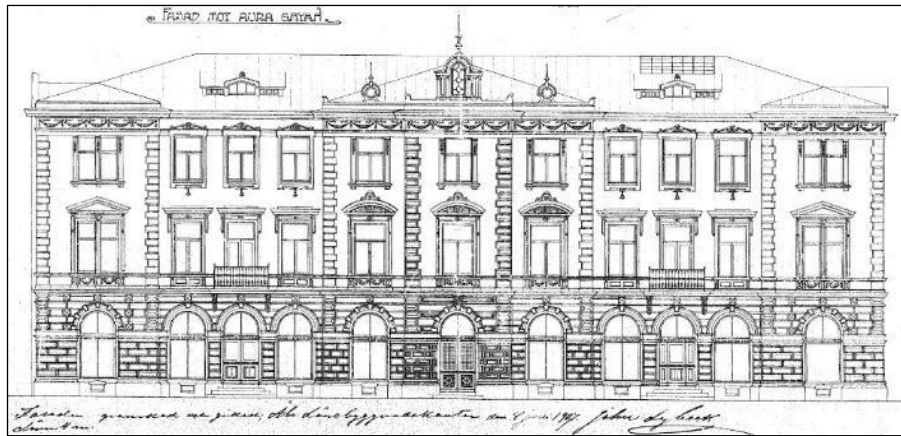
Kuva 56. Julkisivu Aurakadulle / F. Strandell arkitekturbyrå i Åbo v. 1907.



Kuva 57. Aurakadun ja Linnankadun katunäkymä.

Aurakatuun rajautuvan kolmikerroksisen rakennuksen ”Edgrenin talon” suunnittelija on Frithiof Strandell. Rakennuksen katutasossa on myymälä- ja ravintolatiloja ja 2-3 kerrokset ovat liike- ja toimistotiloina. Rakennuksen koko on 1930 k-m².

Sisäpihan kaksikerroksessa rakennuksessa sijaitsee yökerho (koko on 912 k-m²). Sisäpihalla on myös kaksi liiketilaa (36 k-m² ja 29 k-m²), jotka avautuvat Forum kauppakeskukseen. Rakennusta ei ole paalutettu. Pihalla kasvaa iso puistolehmus.



Kuva 58. Julkisivu Aurakadulle / F. Strandell arkitekturbyrå i Åbo v. 1907.



Kuva 59. Aurakadun katunäkymä.

Autopaikotusmahdollisuutta lähes täyteen rakennetulla sisäpihalla ei juurikaan ole, joten tontin autopaikat ovat korttelin maanalaisessa pysäköintihallissa.

Tontin autopaikat sijaitsevat oman tontin kellarissa, yhteensä 10 kpl. Ajoyhteys paikoitukseen tapahtuu Kauppiaskadun varren ns. Peltitalon portikäytävän kautta.

Tontin 2003 jätehuoltopiste sijaitsee sisäpihalla.

Tontin 6 rakennusoikeuden määrä on yhteensä 13500 k-m². Toteutuneen rakentamisen määrä on 13529 k-m².

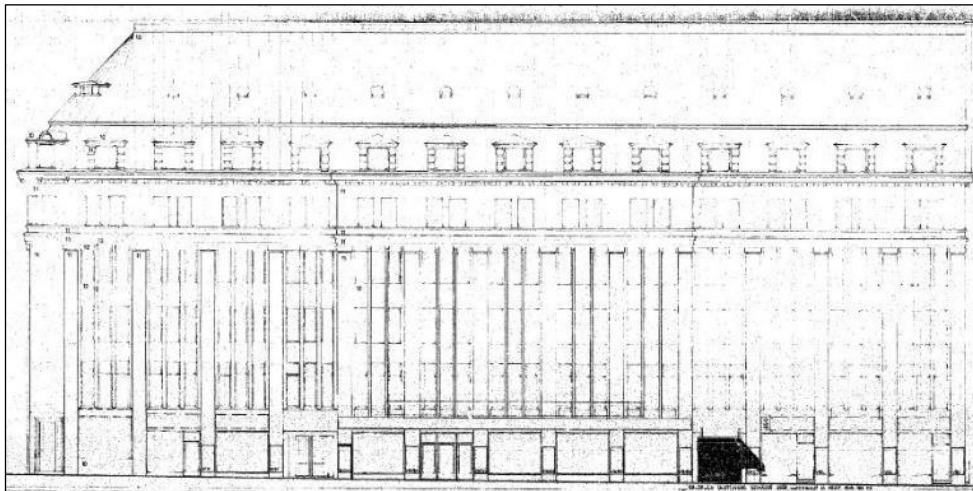
Aura- ja Eerikinkadun kulmassa olevan seitsemänkerroksisen Affärscentrumin kulmarakennuksen ovat suunnitelleet Väinö Määttä ja August Krook. Rakennus rakennettiin kahdessa osassa vv. 1922 – 1926. Vuonna 1922 Eerikinkadun varrelle rakennetun rakennuksen koko on 6391 k-m² ja vuonna 1926 Eerikinkadun ja Aurakadun kulmaan rakennetun 5788 k-m². Aikoinaan sen liiketiloihin asennettiin Suomen ensimmäiset liukuportaat.

Rakennuksen katutasossa ja toisessa kerroksessa on liike- ja toimistotiloja. Kerroksissa 3-7 sijaitsee Hamburger Börsin hotellihuoneita.

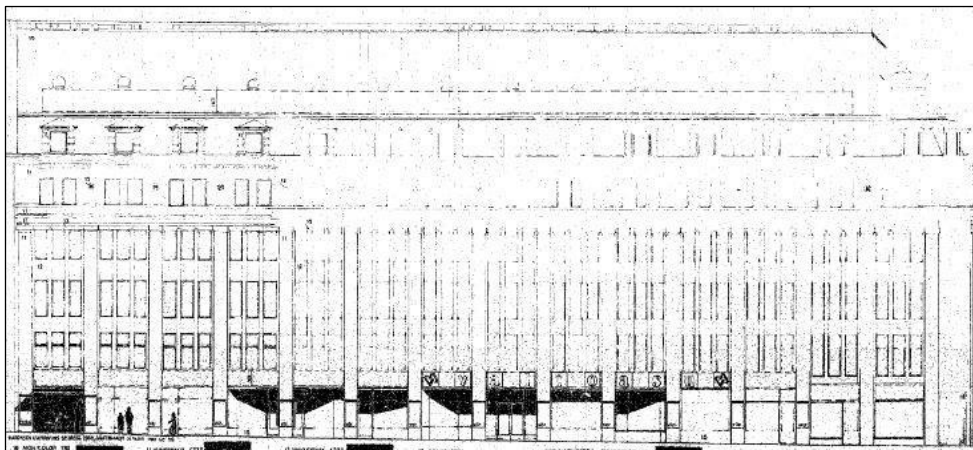
Katutason liiketiloista osa avautuvat Forumin kauppakeskukseen. Rakennukset on paalutettu.

Tontin sisäpihalla, osittain Forum kauppakäytävän yläpuolella sijaitsee toisessa kerroksessa liike- ja toimistotiloja ja kolmannessa kerroksessa tekniikkatiloja yhteensä 1350 k-m².

Tontilla ei ole piha-aluetta. Autopaikat sijaitsevat oman tontin kellarissa (47 kpl), jonne ajoyhteys on Kauppiaskadun varren ns. Peltitalon porttikäytävän kautta.



Kuva 60. Julkisivu Aurakadulle, arkkitehtitoimisto B. Casagrande & co v. 1979.



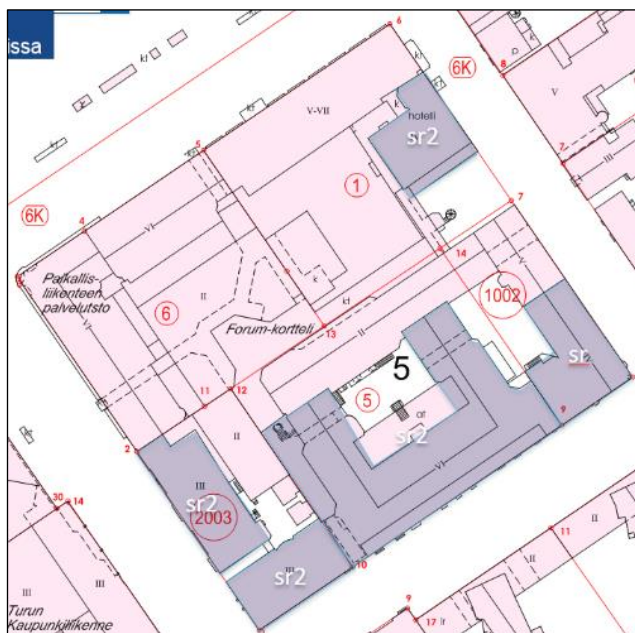
Kuva 61. Julkisivu Eerikinkadulle, arkkitehtitoimisto B. Casagrande & co v. 1979.



Kuva 62. Eerikinkadun ja Aurakadun katunäkymä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelissa sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joista osa on suojeltu asemakaavalla.



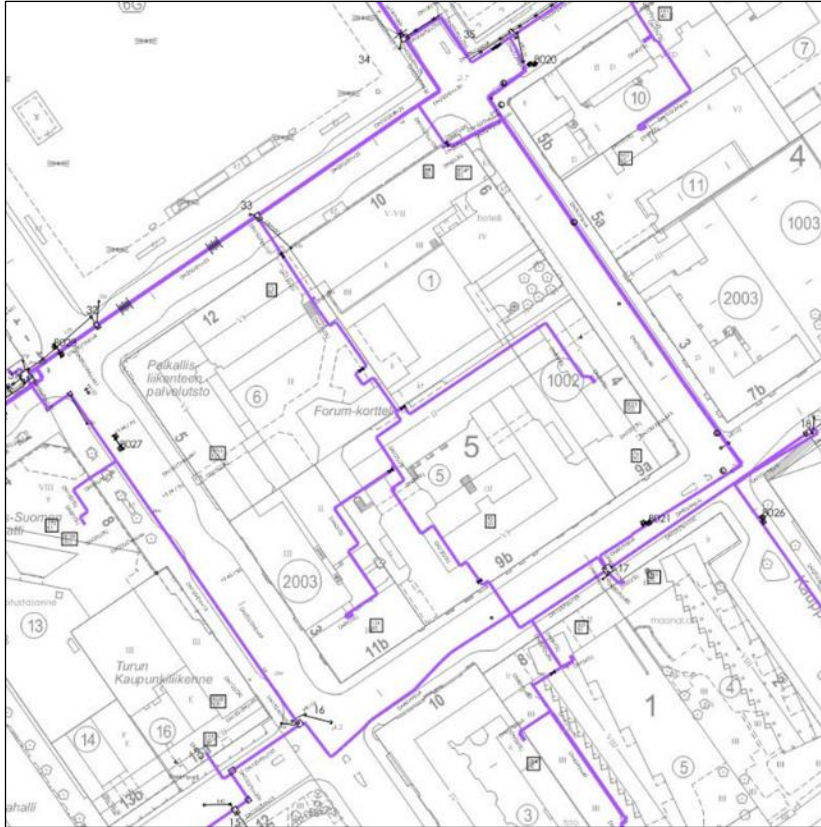
Kuva 63. Voimassa olevassa asemakaavossa suojellut rakennukset.

Muinaismuistot

Turun kaupungin rakennettu alue laajeni nykyisen Kauppatorin kohdalle 1600-luvulla. Kaava-alue kuuluu muinaismuistoalueeseen.

Tekninen huolto

Pääosa yhdyskuntateknisen huollon linjoista ja putkista, kuten mm. sähkökaapelit, vesijohtot sekä jäte- ja hulevesiviemärit sijaitsevat korttelia ympäröiville katualueille. Ainoastaan kaukolämmön mutkikkaat tonttiliittymät on sijoitettu korttelialueelle (violetit viivat). Jätteiden keräilyastiat sijaitsevat keskitetysti kellarikerroksessa sekä pihatasossa.



Kuva 64. Kaukolämmön johtolinjat.

Palvelut

Turun ydinkeskustassa lähes kaikki monipuoliset palvelut löytyvät kävelyetäisyydeltä.

Liikenne

Alueen saavutettavuus julkisella liikenteellä on hyvä, sillä lähes kaikki kaupungin bussilinjat kulkevat kaupungin nykyisen joukkoliikenteen solmukohtaan, Kauppatorin, kautta. Kaavanmuutosalueen Eerikin- ja Aurakadun puoleisilla reunoilla on linja-autopysäkkejä. Torin kohdalla Eerikinkatu on asemakaavassa merkitty joukkoliikennekaduksi, kuten myös Aurakatu korttelin puoliväliin asti.

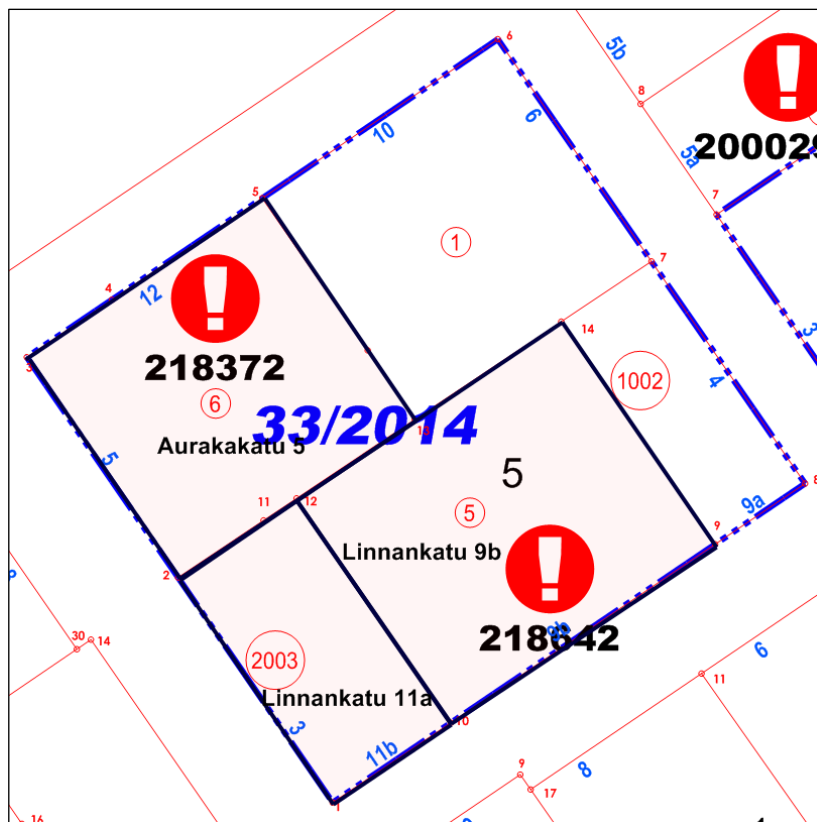
Korttelia ympäröivät kadut ovat vilkasliikenteisiä ja liikenne niillä on kaksisuuntaista. Kauppias- ja Linnankadun varrella on nykytilanteessa maksullisia pysäköintipaikkoja. Pyöräteitä katujen varsilla ei ole.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Maaperän haitta-aineet

Kaavanmuutosalueella ja sen lähistöllä on ollut toimintoja, joiden vaikutuksesta maaperään on saattanut joutua haitta-aineita. Aurakatu 5:ssä on toiminut huoltoasema, jossa on varastoitu ja käsitelty polttonesteitä ja paikalla on tehty moottoriajoneuvojen huoltoa ja pesua. Lisäksi alueella on myöhemmin 1940-luvulla toiminut maalitehdas Oy Pakla Ab. Osoitteessa Linnankatu 11a on toiminut metallien pintakäsittelylaitos, jossa on tehty galvanointi-, sinkitys-, kromaus- ja niklaustoimenpiteitä.

Metallivalimo/kuumasinkityslaitos on toiminut 1940-luvulla. Lisäksi osoitteessa Linnankatu 9b on toiminut Koneosakeyhtiö E. Grönblom, kone- ja öljyliike (1900-luvun alkupuolella Linnankatu 11a (Linnankatu 9b).



Kuva 65. Kuvassa on esitetty ne alueet, joiden maaperän pilaantuneisuus ja puhdistus-tarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Melu

Liikenteen melulähteitä ovat korttelia ympäröivät kadut. Suurin liikennemäärä on nykytilanteessa Linnankadulla, n. 10 000 ajon/vrk. Kauppiaskadun liikennemäärä on noin 4000 ajon/vrk, Aurakadun noin 1300 ajon/vrk ja Eerikinkadun noin 2000 ajon/vrk. Aurakadulla ja Eerikinkadulla suurin osa liikenteestä on linja-autoja.

Julkisivujen melutaso vaihtelee katutasolla päivällä noin 62 desibelistä 65 desibeliin ja yöllä 55 desibelistä 58 desibeliin. Korttelin sisäpihat ovat liikenteen melulta suojassa. Börsin puistikko avautuu Kauppiaskadulle, ja siellä päivän keskimääräinen melutaso on enimmäkseen yli ohjearvon 55 dBA.

Muita melulähteitä ovat varsinkin yöaikaan keskusta-alueella liikkuvat ihmiset sekä rakennusten ilmastointilaitteet.



Kuvaote 66. Päivän keskimääräinen melutaso vuoden 2017 liikennemäärillä. Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta 2018-2022, Promethor Oy

Ilmanlaatu

Suuri liikennemäärä heikentää ilmanlaatua. Sen vuoksi on suositeltavaa, että rakennusten raitisilma otetaan sisäpihan puolelta.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

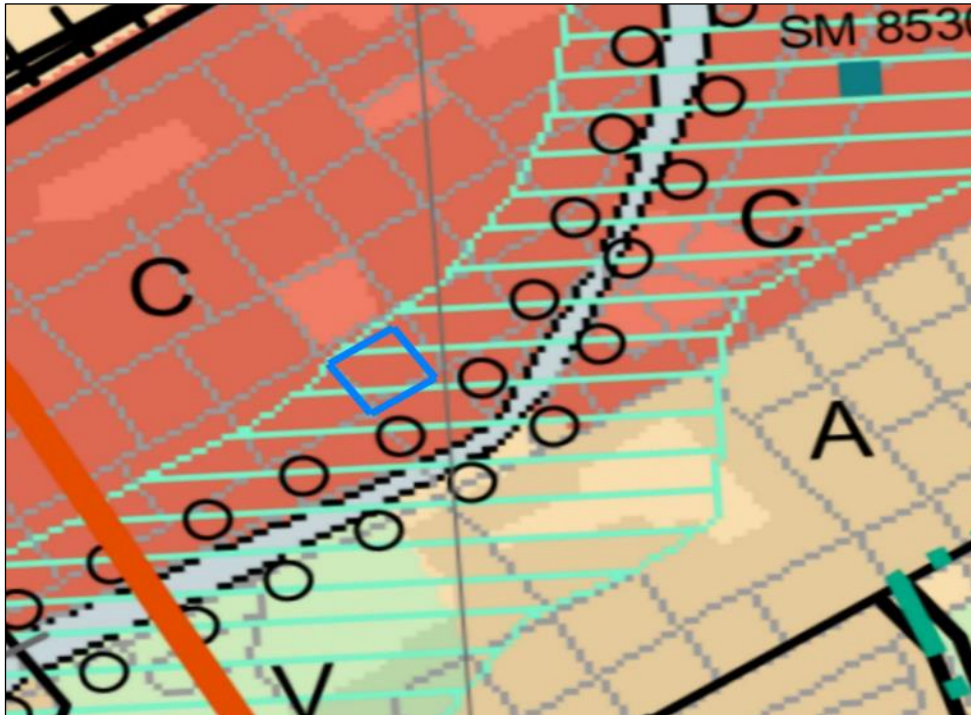
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaava-aluetta koskevat mm. tavoitteiden kohdat eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta sekä kulttuuriperinnön säilymisestä.

3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Kuvaote 67. Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004). Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavanmuutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C), joka käsittää valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuiset palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot sekä myös keskusta-asumisen. Suunnittelualue kuuluu lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (vaakaviivoitettu alue).

”Turun keskustan suojeltavat rakennetun ympäristön kokonaisuudet” Maakuntakaavan teemakartassa kortteli on kohde SR 037.



Kuvaote 68. Ote teemakartasta.

Kohteen SR 037 selite:

Hamburger Börs, Kauppiaskatu 6, nelikerroksinen jugendrakennus (Fr. Strandell 1903-08).

Helsingin pankki, Linnankatu 11b - Aurakatu 3, kolmikerroksinen jugendrakennus (Fr. Strandell 1907).

Aurakatu 3 (ns. Sininen talo), kolmikerroksinen uusrenessanssirakennus, jota on korotettu myöhemmin (W. Backmansson 1884).

Kauppiaskatu 4 - Linnankatu 9a (ns. Turun Lamppu) nelikerroksinen kivirakennus (Fr. Strandell, W. Määttä 1910-23).

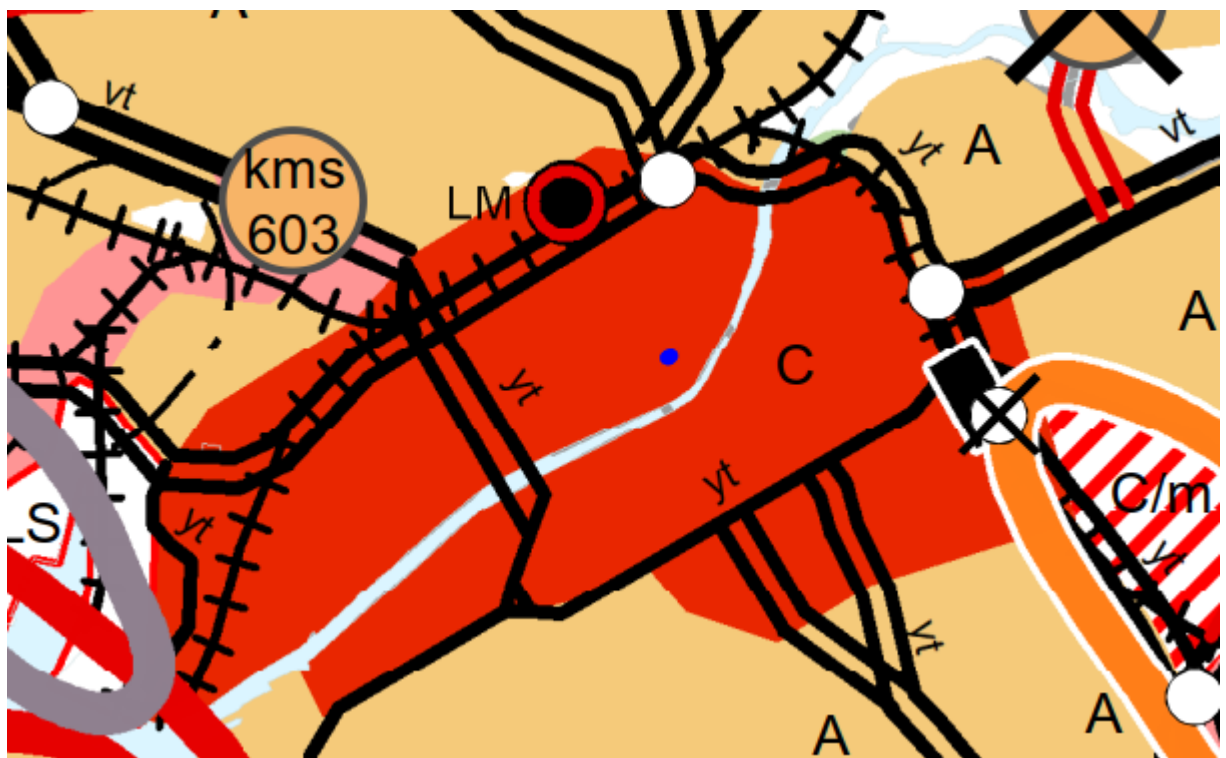
Regina, Linnankatu 9b -11a, nelikerroksinen klassistinen kivirakennus (Jung & Jung 1927-28).

Affärscentrum, klassistinen kivirakennus (W: Määttä 1920-21, A. Kroog 1925-26).

Korttelin rakennusten suojeluaste:

RSL -76 (Börs), AK (Regina Linnankatu 9, HOP ja ns. Sininen talo Aurakatu 3)

Varsinais-Suomen taajamien vaihemaakuntakaava



Kuvaote 69. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta 11.6.2018

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa esitetty Keskustatoimintojen alueeksi C: Maankäytöltään muuttuva, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alue sekä siihen liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

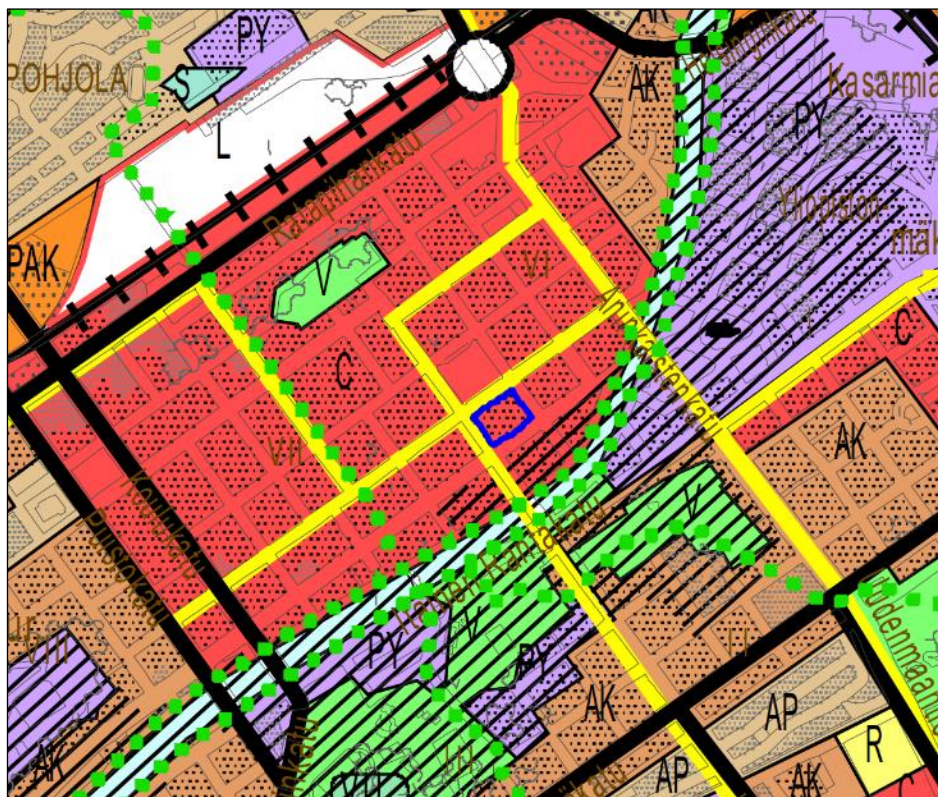
Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva ehyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

3.2.3 Turun yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikuteisessa yleiskaavassa suunnittelualue (sininen rajaus) on osoitettu pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeksi (C), jolla aluetta varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asuminen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Alueen länsi- ja pohjoisosat rajautuvat joukkoliikennepainotteisiin katuihin ja eteläosa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaseen alueen osaan.



Kuvaote 70. Turun Yleiskaavasta 2020 (tullut voimaan 29.5.2004). Kaavanmuutosalueen sijainti on rajattu sinisellä viivalla.

3.2.4 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudulle on yhteistyössä seudun kaupunkien ja kuntien kanssa laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035.

Kaavanmuutosalue on rakennemallissa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jonne sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Alue sijaitsee joukkoliikenteen solmukohdan välittömässä läheisyydessä.

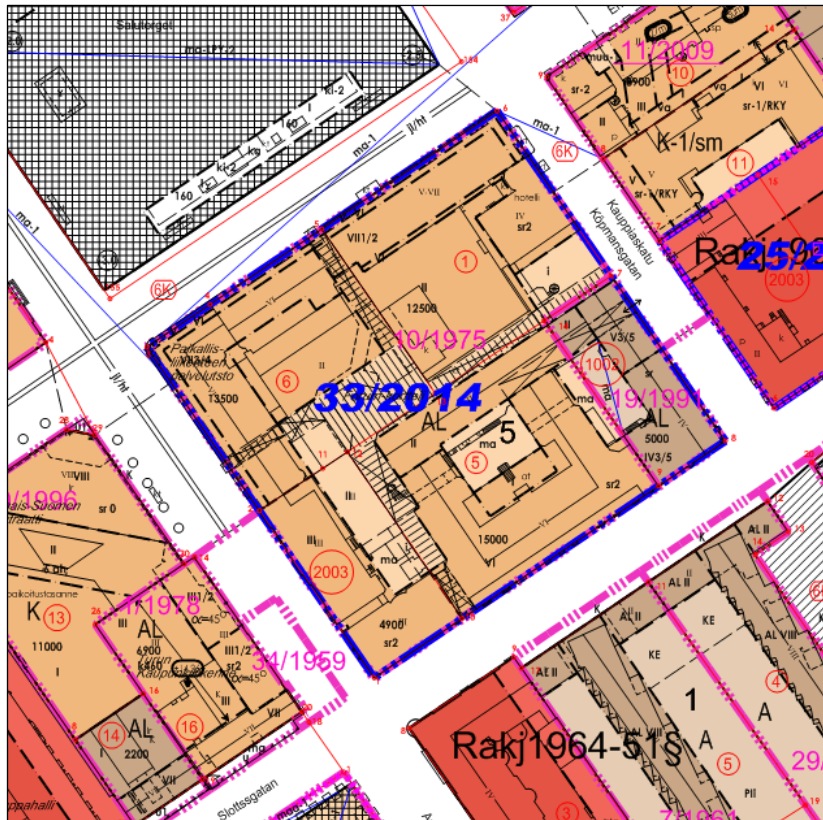


Kuvaote 71. Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035 (Pöyry Finland Oy 2.4.2012, pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanumero 250/MML/12). Kaavanmuutosalueen sijainti on ympyröity tummansinisellä.

3.2.5 Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaava 10/1975 on tullut voimaan 18.12.1976. Siinä alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolla rakennusoikeus on 45 900 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää kellarikerroksissa ja maanalaisissa tiloissa liike- ja työtiloiksi enintään 80 % kellarikerroksen kokonaispinta-alasta. Tontteilla 1, 5 ja 2003 osa rakennuksista on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina suojeltu. Suojelu koskee rakennusten kadunpuoleisia julkisivuja ja vesikattoa. Korttelin poikki on varattu osia yleistä jalankulkua varten. Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin rakennettavan kerrosalan 200 m² kohti. Osa niistä voi sijaita korttelialueen ulkopuolella kaupunginhallituksen hyväksymällä tavalla kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydellä.

Asemakaava 19/1991 on tullut voimaan 16.11.1991. Siinä alue on osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolla rakennusoikeuden määrä on 5000 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää kellarikerroksissa ja maanalaisissa tiloissa liike- ja työtiloiksi enintään 80 % kellarikerroksen kokonaispinta-alasta. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala (sr). Tällä osalla tonttia ei saa suorittaa sellaisia purkaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen ja vesikattojen kulttuurihistoriallista arvoa ja tyyliä. Kutakin rakennettavan kerrosalan 100 m² kohti on osoitettava yksi autopaikka. Osa autopaikoista voi sijaita korttelialueen ulkopuolella kaupunginhallituksen hyväksymällä tavalla kuitenkin enintään 300 m:n etäisyydellä korttelialueesta.



Kuvaote 72. ajantasa-asetuksesta. Kaavanmuutosalue on rajattu sinisellä viivalla.

3.2.6 Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaikilla korttelin tonteilla on jalankulkurasite ja kaikki tontit on myös merkitty Turun kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

3.2.8 Pohjakartta

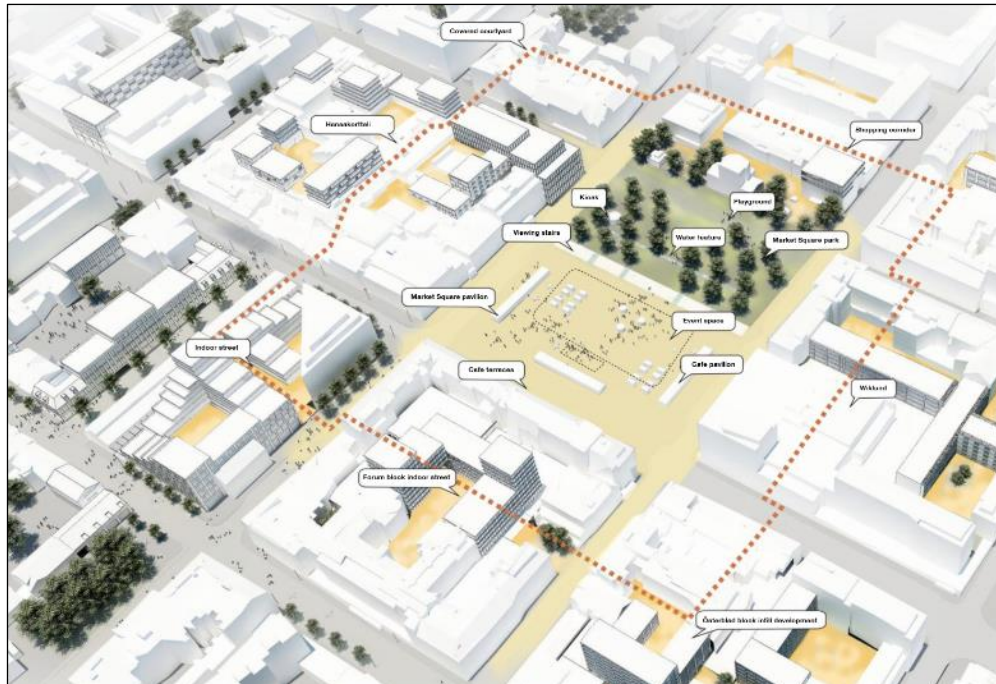
Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 16.8.2018.

3.2.9 Keskustan kehittäminen -kärkihanke

Kaupungin keskustan kehittäminen on Turun kaupunginvaltuuston vuonna 2016 asettama kärkihanke. Keskustan kehittäminen -kärkihanke on kaupungin strategisen johtamisjärjestelmän työkalu kaupunkistrategian keskustaa koskevien tavoitteiden toteuttamiseksi. Visiotyön pohjana on Turku 2029 -kaupunkistrategiaan kirjatut keskustan kehittämistä koskevat painopisteet, johon Forum-kortteli kuuluu.

Hankkeen tavoitteissa keskeisiä asioita ovat mm. keskustan kiinnostavuuden vahvistaminen investointikohteena, kaupan rakenteen muutos ja keskusta-asumisen uusi tuleminen, kulttuurin aseman vahvistaminen sekä ympärivuotisen elävyyden ja viihtyisyyden varmistaminen.

Kaupunginhallitus hyväksyi 13.8.2018 § 288 Keskustan kehittäminen -kärkihankkeen toteuttamissuunnitelman.

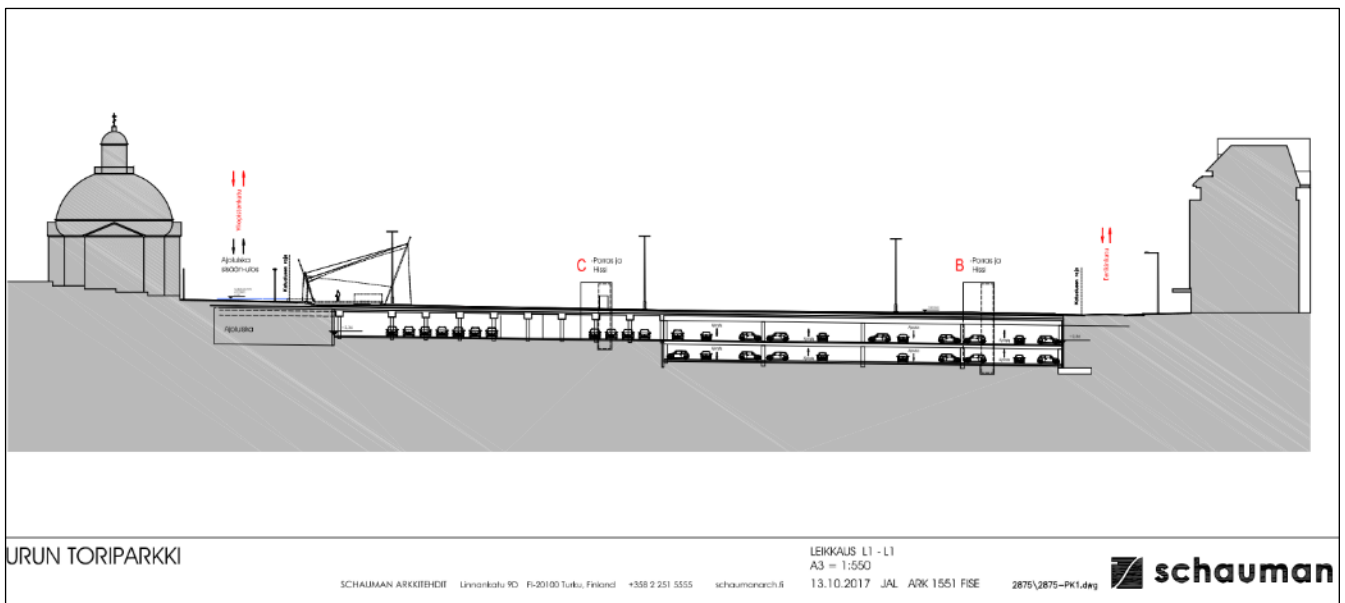


Kuvaote 73. Towards New Turku, Vision for the City Centre 2050 -julkaisusta.

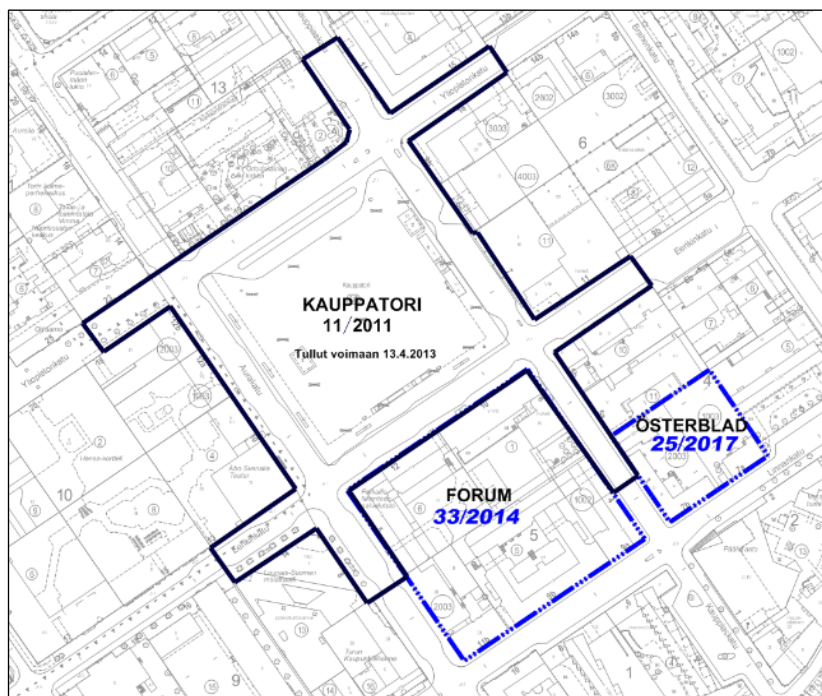
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutos Österblad 25/2017, diario 498-2014 kuulutettiin vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa ja osallisille lähetettiin 16.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavanmuutoksella tutkitaan keskeisellä paikalla oleville tonteille liike-, toimisto- ja hotellitilojen sekä asuntojen rakentamista ja pysäköinnin ratkaisemista rakenteellisena. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti 8.8.2017 § 224, että asemakaavaratkaisun pohjaksi tutkitaan vähintään neljä vaihtoehtoista suunnitelmaa – tonttien uudisrakentamisen lisäksi erilaisia vaihtoehtoja olemassa olevien rakennusten säilyttämisiksi.

Kauppatori asemakaava (kaavatunnus 11/2011, diario 12826-2011) tuli voimaan 13.4.2013. Kaava mahdollistaa Yliopistonkadun kävelykatualueen laajenemisen Kauppiaskadulle saakka ja Kauppiaskadun luonne muuttuu torin läheisyydessä kävelypainotteiseksi. Joukkoliikenne toimii jatkossakin Aurakadulla ja Eerikinkadulla. Kauppatorin nykyiset kioskirakennukset on purettu ja uudet sijoittuvat uusille paikoille. Torin alle rakennetaan 2-kerroksinen pysäköintilaitos, jonne sisään- ja ulosajo tapahtuu Yliopistonkadulta uuden ajorampin kautta. Maanalaisen pysäköintilaitoksen laajuus on 23 800 m². Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 600 ap. Pysäköintipaikoista 80 % tulee olla julkisessa käytössä. Katujen alle saa rakentaa liiketilaa ja maanalaisia kulkuyhteyksiä ympäröiviin kortteleihin. Rakennustyöt on aloitettu ja Toriparkki valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä. Kauppatoria ympäröivät kadut ja torin pinta uudistetaan.



Kuva 74. Leikkauskuva toriparkista välillä Yliopistonkatu-Eerikinkatu Schauman pvm. 13.10.2017.



Kuva 75. Kauppatorin asemakaavan rajaus ja Forumin asemakaavanmuutosalue.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavanmuutos perustuu asunto-osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiöiden jättämiin asemakaavanmuutosaloitteisiin.

Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 jätti 12.2.2016 kaavoitukseen mielipiteen, jonka mukaan kaava-aluetta pitäisi laajentaa siten, että yhtiön omistama tontin 853-6-5-2003 liitetään mukaan kaavanmuutosalueeseen ja tutkitaan lisärakentamismahdollisuuksia sen osalta.

Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab jätti asemakaavanmuutosaloitteet 7.4.2016 omistamiensa tonttien osalta 853-6-5-6 ja 853-6-5-1002, joissa esitetään, että olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusta ja mahdollisuutta rakentaa parvekkeita sisäpihan puoleisiin julkisivuihin tutkitaan.

LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö jätti 11.4.2016 päivätyn asemakaavanmuutosaloitteen omistamastaan tontista 853-6-5-1, jossa esitetään tontin kehittämistä tutkimalla hotellitoimintojen ja asumisen täydennysrakentamista.

As Oy Reginan alkuperäinen tavoite tutkia lisärakentamismahdollisuutta on muuttunut tavoitteeksi tutkia rakenteellisen pysäköinnin ja parvekkeiden ja ikkunoiden rakentamisen mahdollisuutta.

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. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Keski-kaupunkiseura Toispual jokke ry sekä Turun Ydinkeskustayhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Sivistystoimialan hallinto, Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja vuonna 2018 aloittaneen kaupunkiympäristötoimialan alaiset yksiköt sekä Konsernihallinnon kaupunkikehitysryhmä.

4.2.2 Vireilletulo

As Oy Reginan jättämän aloitteen johdosta asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2015 ja 2016. Ilmoitus vireilletulosta sekä 18.1.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 19.1.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituille osallisille kirjeitse.

Asemakaavanmuutosaluetta laajennettiin koko korttelia 5 koskevaksi muiden korttelin tontinomistajien jättäessä kaavanmuutosaloitteet. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2017 ja 2018 ja ilmoitus vireilletulosta sekä 8.6.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 8.6.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 4 kpl kirjallista mielipidettä.

Asukastilaisuudessa 4.9.2017 Turun pääkirjastossa esitetyt mielipiteet kaavanmuutoksen tavoitteista olivat pääasiassa myönteisiä. Suurin huoli koetaan uudisrakentamisen aiheuttamasta varjostuksesta ja asuinhuoneistojen näkymien heikentymisestä. Viherkattorakentamista kannatettiin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 20.2.2018 (§ 93), 25.1.2018 päivätyn luonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen Forum pohjaksi seuraavin muutoksin:

”1) KL-1 korttelialueelle lisätään kaavamääräys kr: Rakennusala, jolle saa rakennuksen yhdeksännessä kerroksessa sijoittaa enintään 300 kem² ravintolatilaa. Rakennusalan muun osan saa kattaa. Katettua terassia ei saa lasittaa.

2) Aurakadun uudisrakennuksen tulee olla kerroksen matalampi.”

Kaavoituksen laatimistyön aikana on neuvoteltu tonttien omistajien kanssa ehdotuskaavan sisällöstä. Tonttien omistajat ovat tarkentaneet ja perustelleet tavoitteitaan.

Kaavaehdotuksen sisältö on laadittu korttelin viitesuunnitelmien mukaisesti, jotka on päivätty seuraavasti: As Oy Regina, tontti 5 / 25.9.2018, Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab, tontit 6 ja 1002 / 25.9.2018, Koy Turun Aurakatu 3, tontti 2003 / 25.9.2018, LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö, tontti 1 / 17.10.2018.

Kaavoitus on esitelty tontin omistajille kaavaehdotuksen kaavamerkinnät ja -määräykset. Palaverit pidettiin seuraavasti: Koy Turun Aurakatu 3, tontti 2003 / 2.10.2018, As Oy Regina tontti 5 / 18.10.2018, Oy Affärscentrum Fastighets Ab, tontit 6 ja 1002 / 19.10.2018 ja LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö, tontti 1 / 23.10.2018.

Kaavaehdotusta esitellään nähtävilläoloaikana 15.11.2018 Puutarhakadun auditoriossa järjestettävässä tilaisuudessa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Tiivistelmä aloituskokouksesta 20.6.2018 on vuorovaikutusraportissa liite 4. Viranomaisneuvotteluille ei ollut tarvetta.

Aloituskokouksessa esille tuli seuraavalaisia arvioita ja huomioita:

- Asumisen suunnittelu Kauppatorin välittömään läheisyyteen tulee tarkastella huolella ja kriittisesti.
- Kaupungin ja yksityisten maanomistajan välillä laaditaan maankäytösopimukset. Korttelin autopaikkojen määrä tulee määrittää lisärakentamisen mukaan.
- Olemassa olevien rakennusten arvottaminen on tärkeää. Korttelin täydennysrakentaminen on haasteellista, koska kortteli on jo nyt tiiviisti rakennettu.
- Korttelin 1970-luvun rakennuskerrostumaa tulee tarkastella ja arvioida mahdollinen suojelutarve myös kauppakäytävän osalta. Voimassa olevan asemakaavan sr-merkinnät tulee arvioida uudelleen.
- Olemassa olevien autopaikkojen lukumäärä tulee kartoittaa. Uudessa asemakaavassa asemakaavamerkinnät tulee päivittää nykypäivään.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos
Riskienhallinta, valvonnan palveluyksikkö

Kaavan valmistelun aikana on tullut tarve teettää koko korttelin kattava Paloturvallisuus selvitys. Rakennukset korttelialueella on tehty eri aikoina ja kulloisten voimassa olevien määräysten mukaan. Tämän hetken tiedon mukaan korttelissa on mahdollisesti ratkaisuja mitkä ovat vaaraksi henkilöturvallisuudelle, onnettomuus aiheuttaa taloudellisesti suuria menetyksiä tai onnettomuus aiheuttaa yhteiskunnallisesti suuria menetyksiä.

Pelastuslaitoksen näkökulmasta tärkeintä on, että rakennuksissa olevat henkilöt pystyvät tulipalotilanteessa tai muussa äkillisessä vaaratilanteessa poistumaan rakennuksesta tai heidät pystytään pelastamaan muulla tavoin.

Asiaan liittyen kaavoitus kutsui koolle joulukuussa 2017 ja kesäkuussa 2018 palaverit, joihin osallistuivat johtava palotarkastaja Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta, Schau-
man arkkitehtitoimiston suunnittelijat ja kaavoittaja. Kesäkuun palaveriin osallistui myös Pelastussuunnitelman laativa konsultti, joka oli kilpailutettu aloitteentekijöiden toimesta. Selvitys valmistui 13.9.2018.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen.

Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C), jolla aluetta varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Kaavanmuutosalue on osoitettu rakennemallissa keskustatoimintojen alueeksi, jonne sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Alue sijaitsee joukkoliikenteen solmukohdan välittömässä läheisyydessä.

Museoviranomaisten tavoitteena korttelin 1970-luvun rakennuskerrostuma-tarkastelu ja myös kauppakäytävän mahdollisen suojelutarpeen arvioiminen. Voimassa olevan asemakaavan sr-merkinnät tulee arvioitavaksi asemakaavanmuutoksessa uudelleen.

Kaupungin tavoite on tarkistaa rakennusten suojeluarvot, säilyttää kävely-yhteys Forum-korttelissa sekä edistää kaupungin kilpailukykyä ja vetovoimaa.

Kaupungin pyrkimyksenä on strategian tavoitteiden mukaisesti kehittää kaupunkikeskustan elinvoimaisuutta. Forumin asemakaava on ohjelmoitu hyväksyttäväksi vuonna 2018 kaupunginhallituksen 18.12.2017 § 547 hyväksymässä Ympäristötoimialan strategisessa sopimuksessa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on vahvistaa kaupunkikeskustan toimivuutta ja elinvoimaa täydennysrakentamisella. Myös keskustan asemaa kaupunkilaisten yhteisenä elävänä ja viihtyisänä olohuoneena kehitetään parantamalla korkeatasoisia julkisia kaupunkitiloja ja kävelypainotteisia alueita.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Osalliset

As Oy Reginan asukkaiden suurin huoli on uudisrakentamisen aiheuttamasta varjostusvaikutuksista ja asuinhuoneistojen näkymien heikentymisestä. Osallisten tavoitteena on säilyttää naapuritontilla sijaitseva puu. Myös tontilla 1 sijaitsevat puut koetaan tärkeiksi ja näkymät niihin toivotaan säilyvän. Muita tavoitteita on korttelin sisäpihan kattorakenteiden muokkaaminen esimerkiksi viherrakenteilla ja -istutuksilla.

Meidän Turku – Vårt Åbo ry kannattaa Forumin kehittämistä vetovoimaisemmaksi kauppa-, toimisto-, asumis- ja kohtaamispaikaksi. Yhdistys pitää hyvänä yhtenevien kattorakenteiden kuten viherkattojen rakentamista. Hotelli- ja toimistotilojen muuttaminen ylemmissä kerroksissa asuinkäyttöön on kannatettavaa. Yhdistys kuitenkin suhtautuu varovaisen positiivisesti Börsin hotellin lisärakennuksen kaavoittamiseen kiinteistön sisäosaan, vanhan Börsin lähelle. Aurakatu 3 sisäpihan laajennusta yhdistys ei pidä hyvänä. Yhdistys kannattaa yleisesti ottaen rakenteellista paikoitusta.

Kiinteistönomistajat

LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö:

Uuden hotellioperaattorin tavoitteet rakennukseen sijoittuvien toimintojen ja autopaikkojen määrän suhteen ovat tarkentuneet. Luonnosvaiheen valmistelun jälkeen nykyisen hotellirakennuksen julkisivujen säilyttämisestä on luovuttu ja tavoitteeksi on tullut uudisrakennuksen rakentaminen nykyisen 70-luvun rakennuksen tilalle. Vaihtoehtoista on teetetty vertailevaa kustannustarkastelua, jonka johdosta on päädytty ehdotuskaavan mukaiseen esitykseen.

Uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu ravintola kattoterasseineen. Hotellitoiminnan kehittämisellä halutaan kehittää Turun alueen elinvoimaisuutta ja tukea positiivista rakennemuutosta. Uudisrakennukseen tulee noin 300 hotellihuonetta, kokoustiloja sekä 400 hengen juhlasali, ravintola ja baari. Lisäksi hotellissa on 150 asiakaspaikkainen kattoterassi baareineen.

As Oy Regina:

Mahdollisuus rakentaa asuinrakennuksen pihajulkisivuille parvekkeita. Tavoitteet lisärakentamisen määrästä ja laadusta ovat tarkentuneet. Autopaikkojen lisääminen.

Koy Affärscentrum:

Tontilla 6 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen pihajulkisivuille luvan rakentaa huoneistoihin parvekkeita tai yhdyskäytäviä.

Tontin 6 liike- ja toimistorakennuksien muuttaminen majoitustiloiksi tai asunnoiksi 3. kerroksesta ylöspäin. Tontilla 1002 sijaitsevien rakennusten tilojen muuttaminen majoitustiloiksi tai asunnoiksi 2. kerroksesta ylöspäin.

Kiinteistö Oy Turun Aurakatu:

Tontin 2003 lisärakentamismahdollisuuksia ullakolle ja pihalle tutkitaan.

Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 (tontti 2003) ja Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab (tontti 6) omistamat tontit rajautuvat Aurakatuun. Kiinteistöyhtiöiden edustajat ovat kaavanmuutoksen valmistelun aikana esittäneet halukkuutensa perustaa Aurakadun katualueen itäiselle jalankulkualueelle tyylikkää yhtenäisiä ympärivuoden toimivia ravintola-/kahvilaterasseja. Korttelin sivu avautuu länteen, joka on ilmansuunnaltaan suotuisa terasseille. Terassit olisivat luonteva jatkumo Aurakadun varren korttelin 1 katuterasseille. Forumin asemakaavanmuutoksella tätä asiaan ei voida ratkaista, koska Aurakadun katualue ei kuulu kaavanmuutosalueeseen eikä katualueen järjestelyjä ole tarkoituksenmukaista vahvistaa asemakaavassa.

Kaupunki

Turun kaupunki vastaa alueen rakennuskannan suojelutarpeen selvittämisestä. Korttelialueelle mahdollistetaan jalankulkukuyhteys maanalaiseen Toriparkkiin.

Liikenne

Kauppatorin ympäristön liikenteelliset ratkaisut on tutkittu Kauppatorin asemakaavan laatimisen yhteydessä. Kauppatoria ympäröivien katujen liikennesuunnitelmaluonnokset ja katusuunnitelmat ovat hyväksytyt kaupunginvaltuustossa 30.5.2016 § 94.

Tonttiliittymät ja ajot suunnittelualueelle säilyvät ennallaan. Kohteen autopaikkavaatimukset on laadittu siten, että autopaikkoja toteutetaan tonteille niin paljon kuin mahdollista. Asumisen vaatimat autopaikat ovat ensisijaisia.

Voimassaolevan asemakaavan mukaiset autopaikkavaatimukset ovat olleet 1 ap/200 k-m². Uuden asemakaavan mukaan asumisen autopaikkavaatimus on 1 ap/150 k-m². Liike- ja toimistotilojen autopaikkavaatimus tulee olemaan 1 ap/200 k-m². Autopaikan voi osoittaa maksimissaan 300 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Suunnittelutilanteessa autopaikkoja ei kellareihin tai pihoille viitesuunnitelmien mukaan enempää mahdu. Katualueilla pysäköintipaikkoja ei tulevaisuudessa tule olemaan yhtään nykyistä enempää, päinvastoin suuntaus on vähenemään päin. Tulevien asuin-, liike- ja toimistotilojen pysäköinti ei siis voi turvautua kadunvarsipysäköintiin. Kauppatorin hyväksytyssä asemakaavassa on määritelty, että 80 % torikannen alle sijoittuvista pysäköintipaikoista on oltava julkisessa käytössä. Torikannen alle rakentuu 600 autopaikan laitos. Tämä tarkoittaa, että 480 autopaikkaa tulee olla julkisessa käytössä ja 120 autopaikkaa on mahdollisuus vuokrata tai osoittaa muutoin.

Tonteille joukkoliikennekatujen varrelle merkitään asemakaavaan liittymäkiellot. Näin varmistetaan joukkoliikennekatujen toimivuus ja sujuvuus jatkossakin.

Museo

Rakennussuojelu

Kaikki rakennukset on inventoitu, mutta niiden perustiedot ovat suppeat. RHS on hyvä laatia ja painottaa selvitystyö niihin rakennuksiin, joiden sisätilojen suojelu on kaavassa harkinnassa, jotta perusteet on helppo avata päätöksentekijöille ja omistajille.

Hotellirakennus Eerikinkadun varrella on rakennettu 1970-luvulla ja edustaa aikakautensa arkkitehtuuria ikkunajaon, julkisivusomittelun ja julkisivumateriaalin suhteen. Muita saman aikakauden rakennuksia on Turussa jäljellä vain Marina, Kivikukkaro ja Kela. Turun Museokeskus harkitsi julkisivujen, alkuperäisen julkisivumateriaalin ja -jaon säilyttämistä. Tästä tavoitteesta Turun Museokeskus kuitenkin luopui.

Vanha Börs

Börsin puistikon puoleisen parvekekokonaisuuden rakenteet tulee palauttaa näkyviksi ja entisöidä. Myös Kauppiaskadun sisääntulo katoksineen tulee säilyttää. Sisätilojen tilajaot-telua ei tule muuttaa. Sisääntulotilat ovat erityisen tärkeitä.

Forum kauppakäytävä

Kaavan valmistelun luonnosvaiheessa esille nousi kauppakäytävän mahdollinen suojelu. Sisäosiltaan kauppakäytävä edustaa 1970-luvun aikakauden arkkitehtuuria. Tästä tavoitteesta Museokeskus luopui suunnittelun edetessä.

Forum-korttelin porrashuoneiden rakennushistoriaselvitys 17.10.2018

Hamburger Börs

Hotelli- ja ravintola-alan kärkeä 1800-luvun lopulta saakka edustanut Vanha Börs on liike- ja seuraelämän historian näkökulmasta Turun tärkeimpiä rakennusperintökohteita. Rakennuksen julkisivut detaljeineen ovat säilyneet 1900-luvun alun asussaan. Pääporrashuone katoksineen yhdessä toisen kerroksen ravintolatilojen kanssa muodostaa arkkitehtonisesti arvokkaan ja lähellä alkuperäistä säilyneen tilasarjan. Börsin puistikko on ollut toista sataa vuotta ulkoilmaravintolana. Tämä ns. Börsin pöheikkö on perua Engelin asemakaavaratkaisusta, jossa tonttien rajoille sijoitettiin paloturvallisuutta edistävät puutarhamaat eli palokujat.

Pääporrashuoneen oleellisin elementti porrasmuodon ohella on kaidekokonaisuus. Näytäviä ja ajalleen tyypillisesti muotoiltuja massiivisia päätytolppia kiertää hakaristikuvioiset takorautakaiteet. Portaisiin tulee runsaasti luonnonvaloa suuresta ikkunasta, joka on säilynyt alkuperäisenä. Kolmannelle, parvekemaiselle kerrostasolle on lisätty porrashuoneen avointa tilavaikutelmaa hieman häiritsevä kevytrakenteinen varastotila. Toinen porrashuone on tyypiltään ns. palvelijanporras ja sellaisena tavanomainen kapeine betoniportaineen ja teräsputkikaiteineen. Portaassa on säilynyt vanhoja ikkunoita heloituksineen sekä alkuperäisiä väliovia.

Lukuisista muutoksista huolimatta myös muualla rakennuksessa on säilynyt 1900-luvun alkupuolen kiinteää sisustusta, mm. suuri osa ovista ja ikkunoista sekä rakennukselle erityisen tunnusomaiset lasimaalaukset. Vanhoista sisäovista osa on klassista muotokieltä edustavia peiliovia ja osa on jugendtyylisiä. Juhlasalin suurikokoinen jugendliukuovi on erityisen vaikuttava. Myös muut salin väliovet lasimaalauksineen kuuluvat rakennuksen luonteelle tärkeisiin sisustuselementteihin. Lisäksi toisen kerroksen ravintolatiloissa on säilynyt alkuperäiseen ilmanvaihtojärjestelmään kuuluneita, suurikokoisia rutiläventtiilejä. Katutason ravintolatiloja on uusittu viime vuosina useaan kertaan ja sisustus yhdistää eri aikakausien ratkaisuja. Vanhin rakennusrunko hahmottuu edelleen kantavina seinärakenteina.

Koy Affärscentrum Fastighets Ab (Turun Lamppu)

Portaaseen kuljetaan porttikäytävästä, joka on 1980-luvun lopussa muutettu lämpimäksi eteishalliksi. Pääporrashuone on hillityn koristeellinen. Kepeän, takorautaisten kaiteen päälle on asennettu massiivinen, puusta taidokkaasti veistetty käsijohde. Alkuperäisiä koristeaiheita ovat lisäksi lasimaalaukset ja seinän alaosan ooteraus. Myös toisessa kerroksessa säilyneet, alkuperäiset huoneistojen ovet tukevat talon arvokkuutta. Muista ovista osa on vaihdettu ja osa uudistettu muuttamalla kokopuuovet puu-lasioviksi. Pyöreä, teräsverkkoinen hissikuilu on muotonsa puolesta poikkeuksellinen ja vanha hissikori lisää koko portaikon autenttisuusarvoa. Pyöreä hissikuilu ja kierreportaat samoin kuin niiden kiertäen ylös nousevat alapinnat yhdistettynä porrashuoneen tornimaiseen hahmoon tuo tilaan spiraalimaisen liikkeen tunnun. Talon rakentaminen kahdessa vaiheessa näkyy portaan ikkuna-aukotuksissa, joista osa on laajennuksen vuoksi muurattu umpeen ja osa on muuttunut ulkoikkunasta sisäikkunaksi. Porrashuoneen maalipinnat ovat paikoin pahasti irronneet ja valaistus on puutteellinen.

Yksi rakennuksen mielenkiintoisimmista tiloista on Kauppiaskadun siiven päädyssä oleva pyöreä piianporras, joka on toteutettu jo ennen tontin nykyisiä rakennuksia. Itse porras on hyvin vaatimaton ja ahdaskulkuinen. Umpeen muuratut ikkuna-aukot erottuvat syvennyksinä ulkoseinässä. Toinen piianporras on rakennettu samaan aikaan Linnankadun siiven kanssa. Se on ajalleen tyypillinen, vaatimaton ja koristelematon. Valutyöt on toteutettu hieman poikkeavalla tavalla siten, että kerros- ja lepotasot ovat pääsääntöisesti vain puolet porrashuoneen lyhyen seinän pituudesta. Suorien porrassyöksyjen kaartuvat päät

muodostavat loppuosan tasoista. Riippuvat valaisimet ovat hyvin vanhat, mahdollisesti alkuperäiset, mutta eivät porrashuoneelle tyypilliset. Piianportaat ovat nykyisin varauloskäytävänä eikä niitä enää käytetä päivittäin.

KOy Turun Aurakatu 3
Edgrenin talo (Sininen talo)

Pääporrashuone on avara ja hiljattain kunnostettu. Portaat ja lattiapinnat ovat alkuperäiset ja seinä- ja kattopintojen värimaailmassa on hyödynnetty tietoa talon vanhoista värisävyistä. Alkuperäisiä koristemaalauksia on otettu paikoin esiin, mikä antaa tilaan historiallista syvyyttä ja kerroksisuutta. Tilaa hallitsevat portaiden alkuperäiset valurautakaiteet sekä tuulikaapin vanha puu-lasinen väliseinä. Korkean iän antamaa arvokkuutta korostavat edelleen hyvin säilyneet marmorilattiat katutasossa.

Rakennuksen kaksi vaatimattomampaa palvelijanporrasta ovat sisustukseltaan samankaltaiset kuin muut aikakauden vastaavat porrashuoneet. Palvelijanportaiden karu olemus kuvastaa aikaa, jolloin sisätilojen välinen hierarkia oli korostunut. Linnankadun puoleiseen päätyyn on lisätty 1960-luvulla avoportaat. Kellarikerrokseen johtava osuus on suljettu väliovella ja porrassyöksyjen väliin on rakennettu väliseinä, minkä vuoksi porras ei ole enää avoin. Muutos ei kuitenkaan ole peruuttamaton ja portaan alkuperäiset piirteet on edelleen nähtävissä kellarikerrokseen johtavassa osuudessa, jota ei ole muutettu. Myös sisääntuloaulan upea, mustavalkoinen marmorilattia on säilynyt.

HOP Turku (Pankkitalo)

Porrashuoneet ovat kunnostettuja pintakäsittelyjä myöden hyvin säilyneet 1900-luvun asussaan. Pääporras ja sisäporras ovat rakennustaitteellisesti korkeatasoiset ja rakennuksen ominaispiirteiden kannalta erityisen arvokkaita samoin kuin vanhat pankkitilat ensimmäisessä kerroksessa. Myös kellarikerros on huomattavan arvokas. Pankin holvin vuoksi kellarissa kuvastuu rakennuksen vanha käyttötarkoitus rahalaitoksena. Tila huokuu samaan aikaan turvallisuutta ja arvokkuutta vastakohtana tavanomaisesti karuiksi ja vaatimattomiksi tehdyille kellareille. Kellariin johtava kiertävä porras, samoin kuin kellarin aulatila ovat hyvin säilyneet. Holvin ovi on näyttävä ja tekniikkaa romantisoivasti valmistettu. Holvin tallelokerot edustavat uudempaa kerrostumaa. Lisäksi kellarissa seinäpinoiltaan viimeistelty pyöreä huone, joka muistuttaa ensimmäisessä muutoksessa poistetusta portaasta.

Ullakolle ja Edgrenin taloon johtavan palvelijanportaan pintakäsittelyt samoin kuin portaan väliovista on uudistettu, mutta kiinteä sisustus on muutoin säilynyt ja tilojen mittasuhteet ovat ennallaan. Kontrasti yksikertaisesti sisustetun ja mitoiltaan pienemmän portaan ja ylellisten edustusportaiden välillä on aikakaudelle tyypillisesti voimakas, mikä havainnollistaa vanhaa rakentamistapaa ja tyypillistä tilojen välistä hierarkiaa.

Bostadsaktiebolaget Regina asunto-osakeyhtiö

Suuressa taloyhtiössä on peräti viisi porrashuonetta, joista neljä on luonteeltaan pääportaita ja kolme palvelijanportaita. Kaikki porrashuoneet ovat erityisen hyvin säilyneet. Regina on viimeisiä taloyhtiöitä, joihin vielä tehtiin koristeelliset porrashuoneet. Talossa näkyy kuitenkin jo alkava siirtyminen pelkistettyyn arkkitehtuuriin, sillä koristeellisuus rajoittuu ensimmäiseen kerrokseen ylempien kerrosten ollessa pelkistetyt. Pääportaissa on säilynyt seinien alaosien marmorikuvioinnit, hissikorit sekä suuri osa vanhoista valaisimista ja huoneistojen ovista. Ylellisesti sisustetut aulatilat ovat vaikuttavat myös mittasuhteidensa vuoksi ja ne antavat taloyhtiöstä hyvin arvokkaan vaikutelman. Erityisen elegantti ja veistoksellinen C-porras poikkeaa muodoltaan muista talon portaikoista. Piianportaiden porrashuoneet ovat tyypillisesti pienet ja vaatimattomat, mutta hyväkuntoiset ja huolitellut sekä suuresta ikkunapinta-alasta johtuen hyvin valoisat.

Paloturvallisuusselvitys 13.9.2018

Koko korttelia koskeva paloturvallisuusselvitys valmistui 13.9.2018. Selvityksen on laatinut Palotekninen Insinööritoimisto Markku Kauriala Oy.

Forum-korttelin kiinteistöt on toteutettu kulloinkin voimassa olleiden lakien ja määräysten mukaisesti. Korttelin turvallisuudessa, mm. poistumisreittien sijoittelussa on kuitenkin puutteita, kun niitä verrataan nykyisiin, vuonna 2018 voimassa oleviin määräyksiin.

Kaikki kortteliin esitetyt muutokset voidaan toteuttaa siten, että ne eivät heikennä korttelin turvallisuutta. Oikein toteutettuna niillä voidaan sen sijaan parantaa myös olemassa olevien tilojen turvallisuustasoa. Kunkin hankkeen rakennuslupakäsittelyssä tuleekin kiinnittää huomiota myös olemassa olevien tilojen turvallisuustason parantamismahdollisuuksiin hankkeen suomissa puitteissa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Luonnosvaiheessa tutkittiin eri vaihtoehtoja tontille 1, joissa tutkittiin myös nykyisen 1970-luvulla rakennetun hotellirakennuksen peruskorjausta. Tarkastelujen jälkeen omistaja päätyi vaihtoehtoon, jossa rakennetaan kokonaan uusi hotellirakennus. Muiden tontin omistajien osalta suunnitteluratkaisu on sisällöltään pysynyt pääasiassa samana koko asemakaavanmuutoksen suunnittelutyön aikana ja näin ollen useampia vaihtoehtoja ei ole ollut tarve laatia.

4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muutoksin 20.2.2018 (§ 93), 25.1.2018 päivätyn asemakaavaluonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Ennen päätöstä suoritettiin katselmus kaava-alueella 6.2.2018.

Muutokset:

- 1) KL-1 korttelialueelle lisätään kaavamääräys kr: Rakennusala, jolle saa rakennuksen yhdeksännessä kerroksessa sijoittaa enintään 300 k-m² ravintolatilaa. Rakennusalan muun osan saa kattaa. Katettua terassia ei saa lasittaa.
- 2) Aurakadun uudisrakennuksen tulee olla kerroksen matalampi (VII → VI krs).

4.4.3 Nähtävilläoloaika ja lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavamuutosehdotuksesta 27.11.2018 mennessä:

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

Turku Energia Sähköverkot Oy

Turku Energia Lämpö Oy

Vapaa-aikatoimiala / Turun Museokeskus

Telia Finland Oyj

DNA

Elisa

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Turun Vesihuolto Oy

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,49 ha. Korttelin rakennusoikeus kasvaa yhteensä 6488 k-m². Taulukossa 77 esitetään tonttikohtaiset rakennusoikeuden muutokset ja tonttitehokkuudet.

Uudisrakennusten tulee muodostaa rakennetun ympäristön kanssa hallittu kokonaisuus heikentämättä olemassa olevaa asumisolosuhteita ja suojeltujen rakennusten kaupunkikuvallista asemaa ja historiallista arvoa.

KL-1:

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa hotellin ja sen toimintaan liittyviä tiloja. Korttelialueen rakennusoikeuden määrä kasvaa nykyisestä 2948 k-m², joka mahdollistaa uuden 9-kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen. Rakennuksen ylimpään kerrokseen saa sijoittaa enintään 350 k-m² suuruisen ravintolan. 150 asiakaspaikkaisen ravintolaterassin saa kattaa. Katettua terassia ei saa lasittaa.

Julkisivujen tulee olla paikallarakennettuja. Katemateriaalina katujulkisivuilla on pelti.

Uudisrakennusten Eerikinkadun puoleisen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema tulee olla sama kuin tontin 6, Koy Affärscentrum Fastighets Ab:n, rakennuksessa eli noin +29,5. Pihasiiven ylimmän kerroksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema on +40,5.

Katutason kerroskorkeus on noin 4,65 metriä, hotellihuoneiden kerrokset ovat noin 3,2 metriä (yhteensä 7 kerrosta) ja ylin kerros on noin 4,8 metriä.

Merkittyä rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneet kerrokseen, henkilökunnan sosiaalitalat ja autopaikat kellariin.

Uudisrakennuksien katoille suositellaan hulevesiä viivytävien ja viihtyvyyttä lisäävien viherkattojen rakentamista.

Toriparkkiin syntyy uusi jalankulkuyhteys kellarikerroksesta, josta on pääsy hotellille ja Forum kauppakeskukseen.

Korttelialueella sijaitseva vanha Hamburger Börsin rakennus on suojeltu (sr-1). Rakennus on rakennustaiteellisesti ja taloushistoriallisesti arvokas.

Autopaikoitus

Autopaikkoja on osoitettava vähintään 1 ap /10 hotellihuonetta kohti.

Autopaikat saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Vaatimus ei koske suojeltua rakennusta (sr-1).

Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi maanalaista kerrosta väestönsuoja-, pysäköinti-, varasto-, jätehuolto- tms. tilaa varten. Korttelialueille tulee sallia kaukolämpö- ja kaapelirasitteiden perustaminen.

Jätehuoltopiste tulee sijoittaa kellarikerrokseen.

Uudisrakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Börsin piha ja puut

Kaava mahdollistaa uuden ja näyttävän sisääntulopihan rakentumisen hotellille. Börsin piha on kaupunkikuvallisesti merkittävä kohta ja puiden olemassa olon merkittävyys on kiistaton. Vanha Börsin rakennus saa muutoksen myötä sille kuuluvan arvoisensa aseman kehystäen Börsin pihaa ja muodostaen juhlanan sisääntulon uudelle hotellille ja Forum kauppakeskukselle.

Korttelialueella kasvaa 4 puistolehmusta ja 3 vuorijalavaa. Yli 80 vuotta vanhat puut ovat yhtä vuorijalavaa lukuun ottamatta hyvässä tai kohtalaisessa kunnossa. Puuryhmä on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee säilyttää. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee varmistaa puiden kasvuedellytykset.

Börsin pihan laajuus on noin 300 m². Alueen puuryhmä on siinä määrin ehyt, että yksittäisten puitten kaatoja ei voida realistisesti ajatella. Ryhmää tulee kohdella kokonaisuutena. Mikäli puuryhmän uusinta tulee ajankohtaiseksi, pitää se tehdä huolellisesti kokonaisuutena. Uudet puut istutetaan riittävän kookkaina taimina yhtenäiseen ryhmään ja niiden tulee olla mielellään samaa puulajia.

Puissa on kuivia ja kuolleita oksia jonkin verran, jotka tulee asianmukaisesti poistaa. Jatkossa puiden hoito tulee olla ammattitaitoista ja hoitovälit säännöllisiä. Paikasta riippuen turvallisuusvaatimukset on tällä alueella erittäin kovat. Purku- ja rakentamistöiden ajaksi tulee puiden juuristot ja niitä ympäröivät alueet sekä rungot suojattava asianmukaisesti, huolellisesti ja tehokkaasti.



Kuva 76. Havainnekuva Kauppiaskadulta. Schauman Arkkitehdit Oy.

AL-1:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja majoitustiloja.

Korttelialueen olemassa olevien rakennusten toimistotiloja voidaan muuttaa majoitustiloiksi tai asunnoiksi 3. kerroksesta ylöspäin. Poikkeuksena on tontin 1002 rakennukset, joissa tiloja voi muuttaa majoitustiloiksi tai asunnoiksi 2. kerroksesta ylöspäin. Tontin 2003 rakennukset pysyvät liike- ja toimistorakennuksina lukuun ottamatta ullakotiloja, jonne voi sijoittaa myös asumista. Tonttien 5 ja 6 rakennusten pihajulkisivuille saa rakentaa lasitettuja parvekkeita, ikkuna-aukkoja ja yhdyskäytäviä.

Uudisrakennuksiin ja olemassa olevien korttelin keskellä sijaitseville kattopinnoille suositellaan hulevesiä viivyttävien ja viihtyvyyttä lisäävien viherkattojen ja -pihojen rakentamista.

Korttelialueelle on osoitettava varaus kellarista maantasokerrokseen sijoittuvalle, esteetömälle julkiselle jalankulkijoiden kulkuyhteydelle maanalaiseen Toriparkkiin, sekä tähän liittyville teknisille laitteille. Yhteyden tulee palvella Forum kauppakeskusta.

Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi maanalaista kerrosta väestönsuoja-, pysäköinti-, varasto-, jätehuolto- tms. tilaa varten.

Korttelialueella on sallittava yhteisjärjestelyt yleiselle jalankululle, piha-alueiden, jalankulku- ja ajoyhteyksien, väestönsuojien, autopaikkojen, jätehuollon sekä teknisten tilojen rakentamiseksi.

Korttelialueella tulee sallia kaukolämpö- ja kaapelirasitteiden perustaminen.

Palomuurin rakentamatta jättäminen sallitaan tonttien ja korttelin rajalle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Rakentaminen on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä suunnitelma koko korttelin pelastusjärjestelyistä.

Tonttien 5, 6 ja 2003 maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tontti 1002

Tontilla sijaitseva Lampun talo säilyy suojeltuna (sr-2). Lisäksi tontilla on 2360 k-m² rakennusoikeutta. Tontin rakennusoikeuden määrä kasvaa 338 k-m². Rakennusten tiloja on mahdollista muuttaa majoitustiloiksi tai asunnoiksi 2. kerroksesta ylöspäin. Autopaikkoja on yhteensä 8 ja ne sijaitsevat sisäpihalla. Paikkojen lukumäärä ei muutu aikaisemmasta.

Tontti 5

Tontilla oleva liike- ja asuinrakennus säilyy suojeltuna (sr2) ja rakennuksen pihajulkisivuille saa toteuttaa parvekkeita ja ikkunoita rakennuksen suojeluarvot huomioiden. Rakennuslupavaiheessa on kuultava museoviranomaista.

Sisäpihan II-kerroksisen liike- ja toimistorakennuksen rakennusoikeus on 2000 k-m². Osa rakennuksesta sijaitsee tontilla 1002. Tontin rakennusoikeuden määrä kasvaa 148 k-m². Nykyisen autojen säilytyspaikan päälle on mahdollista rakentaa uusi pihakansi oleskelu- ja leikkipihaa varten. Pihakannen alapuolelle sijoittuu tila 12 autolle. Kellarissa sijaitsee 23 autopaikkaa. Pihakannen koko on valmistuessaan noin 650 m².

Pihajulkisivuille saa rakentaa lasitettuja parvekkeita, joiden syvyys on 1,5 metriä sekä uusia ikkuna-aukkoja 3-6 kerroksiin.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tontti 2003

Tontin rakennukset säilyvät suojeltuina (sr-1 ja sr-2) ja niiden ullakoille osoitetaan lisärakennusoikeutta yhteensä 475 k-m² asumista ja toimistotiloja varten.

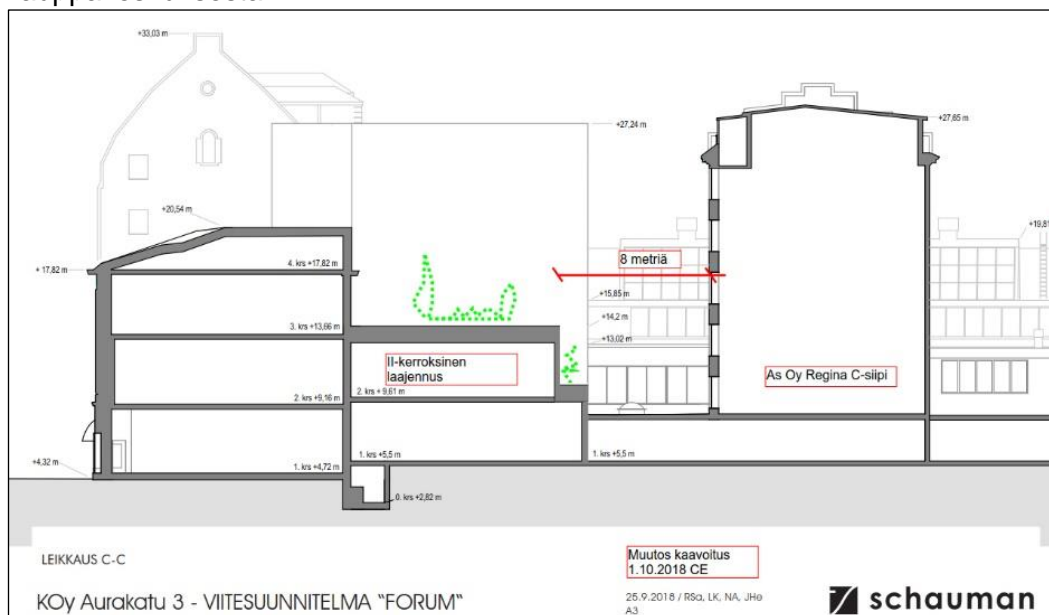
Lisäksi tontin sisäpihalle osoitetaan 1620 k-m² rakennusoikeutta 6-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennusta varten ja yhteensä 915 k-m² 1-2 -kerroksista liike- ja toimistorakennusta varten.

Rakennusten kahteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa toimisto- ja liiketiloja ja asuntoja saa sijoittaa kerroksiin 3-6. Uudisrakennuksen rakennusala sijoittuu vastapäätä As Oy Reginan 2. kerroksista liike- ja kokoussiipeä ja sen leveys on sama.

Uudisrakennuksen kaksikerroksisen rakennusalan ensimmäinen kerros ulottuu tontin 5 tonttirajaan ja toisen kerroksen rakennusala on 1.8 metriä kapeampi kuin ensimmäisen kerroksen rakennusala. Näin rakennusalan ja tontin 5 sijaitsevaan C-siiven väliin jää 8 metriä. Uudisrakennuksen toisen kerroksen julkisivun ikkuna-aukotukseen tulee kiinnittää huomiota mm. ikkunoista avautuviin näkymiin huomioiden naapuritontin vastakkaiset asuinhuoneistot. Julkisivu tulee maisemoida viherkasvein.

Tontin rakennusoikeuden määrä kasvaa 1175 k-m².

Sisäänkäynti 6-kerroksiseen uudisrakennuksen porrashuoneeseen tapahtuu Forum-kauppakeskuksesta.



Kuva 77. Leikkaus Koy Aurakatu 3 sisäpihan uudisrakennus ja sen etäisyys As Oy Reginan C-siipeen.

Uudisrakennuksen tulee muodostaa rakennetun ympäristön kanssa hallittu, kaupunkikuvallinen kokonaisuus mittasuhteiden, julkisivupintojen, aukotuksen, värityksen sekä katto- kaltevuuden osalta. Julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja.

Uusille asunnoille on osoitettava oleskelu- ja leikkipihaa vähintään 5 m²/asunto. Piha voidaan osoittaa katolta, mikäli vähintään 60 % kattopinnasta on toteutettu viherkattona.

Autopaikat, yhteensä 11 kappaletta, sijaitsevat kellarissa. Lukumäärään tulee lisäystä yksi autopaikka aiempaan tilanteeseen.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Kuva 78. Havainnekuva Aurakadulta. Schauman Arkkitehdit Oy.

Tontti 6

Rakennusten katujulkisivut suojellaan (sr-3). Rakennusten tiloja on mahdollista muuttaa majoitustiloiksi tai asunnoiksi 3. kerroksesta ylöspäin. Pihan puoleisille julkisivuille saa rakentaa lasitettuja parvekkeita tai yhdyskäytäviä.

Autopaikat, yhteensä 47 kappaletta, sijaitsevat kellarissa. Lukumäärään ei tule muutoksia aikaisemmasta. Pihajulkisivuille saa rakentaa lasitettuja parvekkeita, joiden syvyys on 1,5 metriä tai yhdyskäytäviä 3-6 kerrokseen.

Tontin rakennusoikeuden määrä kasvaa 1880 k-m².

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin liike- ja toimistokerrosalan 200 m² kohti ja asuinkerrosalan 150 m² kohti. Liike- ja toimistotilojen autopaikat saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Autopaikkavelvoite koskee uudisrakentamista ja käyttötarkoituksen muutosta ja paikat tulee osoittaa ensisijaisesti asumiselle.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

sr-1

Suojeltava rakennus

Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee tilajäsentelyä, kantavia rakenteita ja porrashuoneita, alkuperäistä kiinteää sisustusta, lasi- ja koristemaalauksia pintakäsittelyineen. Rakennuksen ullakkokerrokseen saa sijoittaa toimistotiloja. Aurakatuun ja Linnankatuun rajautuvan rakennuksen ullakolle (rakennustunnus 1032865783, ns. Vanha Pankki) saa rakentaa ilman katujulkisivu- ja lapemuutoksia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 275 k-m². Rakennus- tai toimenpidelupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

sr-2

Suojeltava rakennus

Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita pintakäsittelyineen, kiinteine sisustuksineen, kattoikkunoineen ja lasimaalauksineen. Rakennuksen ullakkokerrokseen saa sijoittaa asuin- tms. tiloja. Aurakatuun rajautuvan rakennuksen ullakolle (rakennustunnus 1032865794, ns. Sininen talo) saa rakentaa ilman katujulkisivu- ja lapemuutoksia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 200 k-m². Rakennus- tai toimenpidelupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

sr-3

Suojeltava rakennus

Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen ullakkokerrokseen saa sijoittaa asuin- tms. tiloja siten, ettei vesikaton kadunpuoleisiin lappeisiin tehdä muutoksia.

Kadunpuoleisten asuinhuoneistojen julkisivujen kokonaisääneneristävyyden liikennemellua vastaan tulee olla vähintään 36 dB(A). Määräys koskee suojeltuja rakennuksia vain, mikäli suojeluarvot eivät vaarannu.

Korttelialueelle on osoitettava varaus kellarista maantasokerrokseen sijoittuvalle, esteetömälle julkiselle jalankulkijoiden kulkuyhteydelle maanalaiseen Toriparkkiin, sekä tähän liittyville teknisille laitteille.

Tonttien 1002, 5, 2003 ja 6 jätteiden keräys sijaitsee keskitetysti kellarissa.

Forum kauppakeskus

Forum luonne kauppakeskuksena jatkuu edelleen. Nykyiset tilat vastaisuudessaakin toimivat liiketiloina. Uuden hotellin ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat liike- ja ravintolatilat tuovat kortteliin lisää kävijöitä. Uuden hotellin valmistuttua Börsin pihan kautta muodostuu uusi sisäänvalo Forumiin Kauppiaskadun puolelta.

Valtuusto päätti Kauppatoria kiertävien kortteleiden edistämisestä Keskustan kauppakeskukseksi. Hotellinkin kohdalla pitää Forumin kauppakujan olla väljä ja aktiivinen. Forum kauppakeskuksesta muodostuu uusi maanalainen kävely-yhteys Toriparkkiin.

Uudisrakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Rakennusoikeuden ja tehokkuuden tarkastelutaulukko tonteittain

tontti	m ²	rak. oikeus k-m ²	omistaja	rakennettu kaikki k-m ² tilanne 2018	asemakaavan muutos uusi rakennusoikeus	uusi rakennusoikeus	lisäys
1	3720	12500 e=3,36	LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö	13750 e=3,7	13750+1698 (sr) e=4,15	15448	2948
1002	1425	5000 e=3,5	Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab	5252 e=3,69	2360+2978 (sr) e=3,75	5338	338
5	4201	15000 e=3,57	Bostadsaktiebolaget Regina Asunto-osakeyhtiö	15018 e=3,57	2000+13148 e=3,61	15148	148
2003	1887	4900 e=2,6	Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3	4454 e=2,36	1905+45+50+ 1635+1620+820 e=3,22	6075	1175
6	3700	13500 e=3,64	Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab	13529 e=3,66	3200+12179 e=4,14	15380	1180

Taulukko 79. Tonttikohtaiset rakennusoikeuden muutokset ja tonttitehokkuudet.

5.5 Kaavan vaikutukset

Alueen arvokkaiden rakennusten rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot turvataan ja vanhaa rakennuskantaa täydennetään kaupunkikuvaan soveltuvalla uudisrakentamisella. Kaavanmuutos varmistaa uudisrakentamisella Forum-korttelin kaupallisten palvelujen laadun parantamisen ja nykyaikaistamisen.

Alue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin. Tämä vaikuttaa sekä rakentamisaikatauluun että -kustannuksiin.

Varjotutkielma 15.10.2018

Tarkastelussa on otettu tietomallinnutetusta korttelista havainnekuvia, jolla pystytään havainnollistamaan uusien rakennusten ja rakenteiden varjovaikutukset korttelissa. Kuvien aika-ajankohdat ovat kesäpäivänseisauksen, talvipäivänseisauksen ja kevätpäiväntäsaauksen aikaan.

Kesäpäivänseisauksena valoisa aika on pisin ja talvipäivänseisauksen aikaan lyhin. Tarkastelualueena on koko kortteli sekä hotellitontti, Regina ja Aurakatu 3 tontit kukin erikseen. Tarkasteluparina on ollut nykytilanne ja kaavanmuutoksen tuoma tilanne. Kellonajoiksi on valittu 8.00, 12.00 ja 18.00.

Huomattavin varjovaikutus on kesäpäivänseisauksen kello 8 aikaan. Uusi hotellirakennus varjostaa Koy Affärscentrumin Eerikinkadun varren pihajulkisivuja ja kello 18 aikaan Börsin pihaa.

Kesäpäivänseisauksen kello 18 aikaan Koy Turun Aurakatu 3 tontin 6-kerroksinen laajennusosa varjostaa As Oy Reginan C-siiven päätyosan ikkunoista noin 2/3 sekä 2-kerroksinen piharakennus varjostaa kaikki 2. kerroksen ikkunat.

Kevätpäivänseisauksen kello 18 aikaan Koy Turun Aurakatu 3 tontin laajennusosa varjostaa As Oy Reginan C-siiven päätyä noin parin ikkunan verran kahden ylimmän kerroksen osalta.



Kuva 80. Korttelin varjotutkielma, kevätpäiväntasaus.

Viherrakentamissuunnitelma 15.10.2018

Tarkasteluissa on selvitetty mille kattoalueille viherrakentaminen on mahdollista ja minkälaista se voisi olla luonteeltaan. Kattomaailman näkymät ovat nykytilassa hyvin harmaat ja synkät. Tarkastelussa esitetään varsinaisia viherkattotyypistä maksaruoho, niitty/keto- ja heinäkattoja. Köynnökset ja istutusaltaat niin ikään esitetään alueille sopiviksi. Tarkastelussa on mallinnuskuvien havainnollistettu kattomaailma ja viheralueiden tuoma positiivinen vaikutus yleisilmeeseen.



Kuva 81. Korttelin viherrakentamissuunnitelma.

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kaupunkiympäristön laatuun

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta.

0-vaihtoehto

Nykyinen asemakaava ei tarjoa mahdollisuutta täydennysrakentamiseen eikä myöskään rakennussuojeluun Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab:n tontilla 6. Hotellitoiminnan sijoittuminen useaan kiinteistöön ei ole niin käyttäjille kuin omistajillekaan toivottu ratkaisu.

Kaavaehdotuksen mukainen vaihtoehto

Rakentaminen parantaa ydinkeskustan palvelutarjontaa.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu naapurirakennuksiin ja kaupunkirakenteeseen.

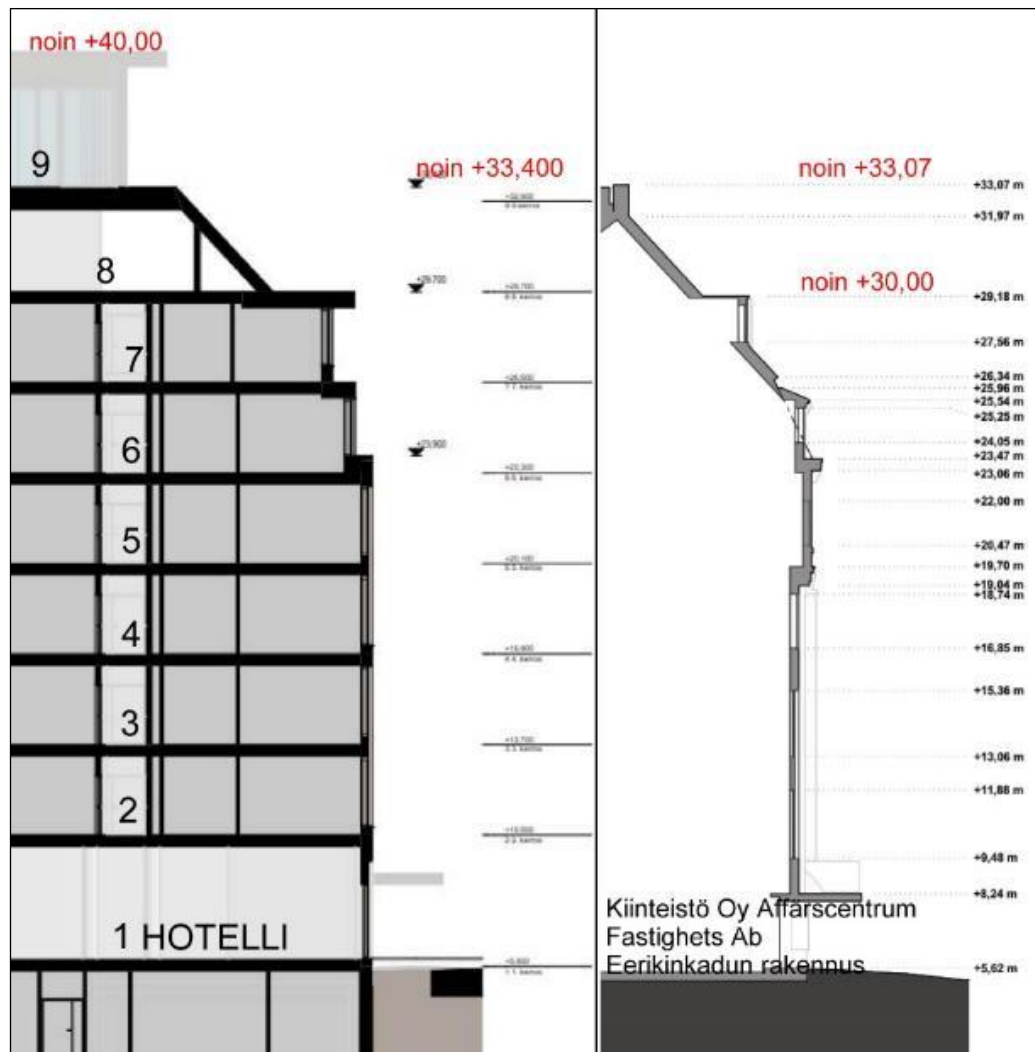
Uusi hotellirakennus ja sen uusi pääsisääntulo Kauppiaskadun varrella vaikuttaa myönteisesti korttelikokonaisuuteen ja Forum-kauppakeskuksen yleisilmettä parantavasti.

Vanha Börs toimii katutasossa boutique-tyylisine liikkeineen, jotka avautuvat luontevasti uuden hotellin vastaanottoaulaan. Uusi kokonaisuus Forum kauppakeskuksen liikkeineen tekee korttelista mielenkiintoisen ympäristön asumiselle ja houkuttelevan keskustakorttelin palveluineen, josta on yhteydet toriparkkiin.

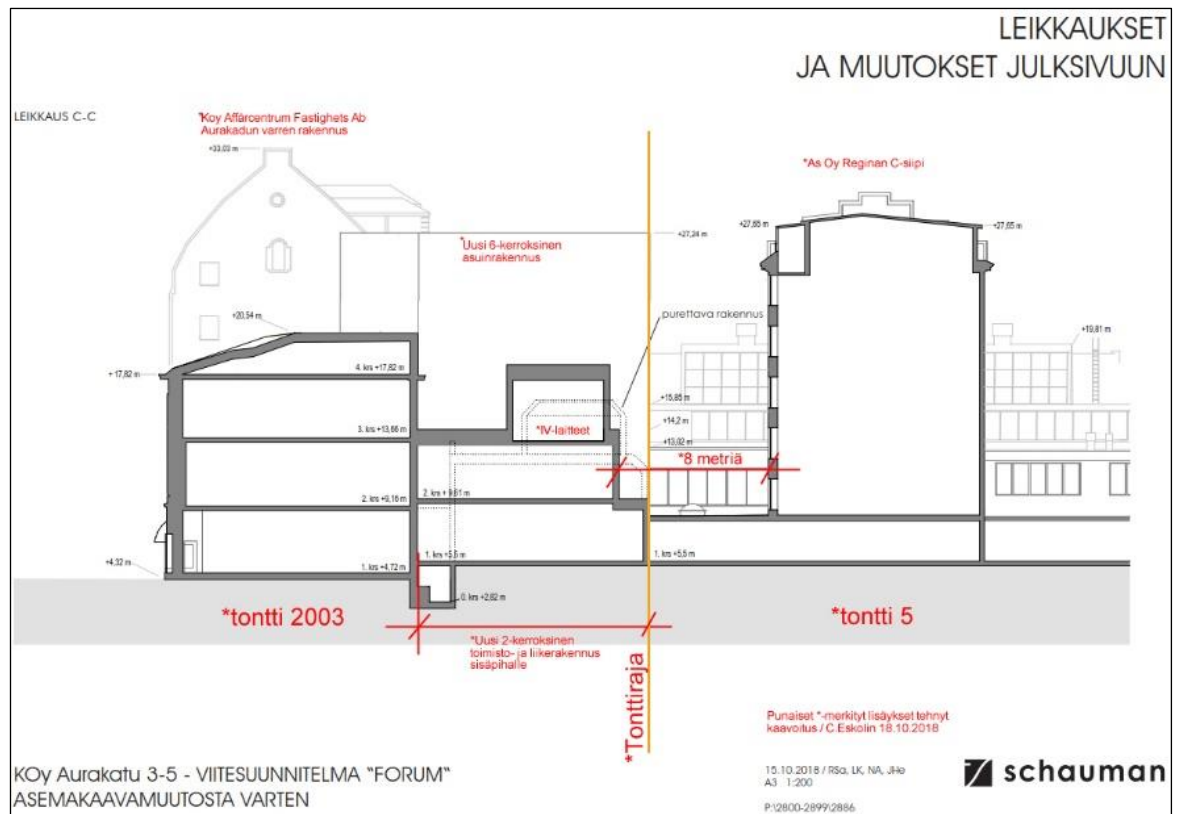
Tontilla 2003 sijaitsevan puistolehmuksen poistaminen voidaan kokea asumisviihtyvyyttä vähentävänä muutoksena. Kaavamuutoksessa lisä- ja uudisrakentamisen edellytyksenä on kaavamerkinnoin- ja määräyksin velvoitettu ottamaan huomioon korvaava viherrakentaminen istutuksin sekä hulevesiä pidättävänä viherkattorakenteena.

Tontin 1 Kauppiaskadulle avautuva puistikko ja sen puut säilyvät. Puistikko on merkittävä kaupunkikuvallinen viherelementti, jonka historia alkaa mahdollisesti jo 1700-luvulta. Uuden hotellikokonaisuuden valmistuttua puistikko toimii uutena sisääntuloalueena sekä hotellille että Forum kauppakeskukselle.

Suurimmat muutokset kaupunkikuvassa torilta katsottaessa on tontin 1 uuden 9-kerroksisen hotellirakennuksen valmistuminen. Uudisrakennus on valmistuessaan noin 32 metriä korkea ja kattoterasseineen se ylittää Kiinteistö Oy Affärscentrumin harjakorkeuden.



Kuva 82. Uuden hotellirakennuksen ja Kiinteistö Oy Affärscentrumin julkisivujen korkotarkastelua.



Kuva 83. Leikkaus Koy Aurakatu 3:n sisäpihan kohdalta. Uudisrakennusten korkeuden vertailu As Oy Reginan C-siipeen ja Koy Affärcentrumin Aurakadun varren rakennukseen.

Tontin 2003 sisäpihan uusi asuinrakennus on 6-kerroksinen. Sinisen talon taakse ja osittain sen harjakorkeuden ylittävä uusi laajennus on noin 29 metriä korkea ja nähtävissä katutasosta kahden ylimmän kerroksen osalta Kauppiaskadun katunäkymässä.



Kuva 84. Asemakaavaehdotuksessa suojeltavat rakennukset. Koy Affärcentrumin rakennusta ei ole suojeltu aiemmin.

Kaavan vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Kaavan mahdollistamiin uudisrakennuksiin sijoittuu pääasiassa liike- ja toimistotiloja, jolloin palvelut Kauppatorin ympärillä lisääntyvät. Kaavassa korttelin Eerikinkadun ja Aurakadun puoleisille kortteleille on merkitty liittymäkielto. Liittymäkielto varmistaa joukkoliikennekadun sujuvuuden ja toimivuuden jatkossakin. Asukkaiden ja hotellin asiakkaiden ajoyhteys pysäköintiin on Kauppiaskadulta. Asiakasliikenne alueella hieman kasvaa, mutta muutos nykytilanteeseen ei ole merkittävä.

Kauppatorin asemakaavassa on määritelty, että 80 % paikoista tulee olla julkisia, eli yleisessä käytössä olevia pysäköintipaikkoja. 20 % paikoista voidaan osoittaa toisin. Asemakaava mahdollistaa maksimissaan 800 maanalaista pysäköintipaikkaa.

Toriparkkiin tulee tämän hetken tiedon mukaan 600 autopaikkainen pysäköintilaitos, joista 20 % on vuokrattavissa eli 120 ap.

Hotellin kapasiteetti ei merkittävästi muutu nykyisestä, sillä tarkoituksena on keskittää toiminnot uudisrakennukseen sen sijaan, että ne nykyisellään ovat hajallaan ympäri korttelia eri kerroksissa.

Kaava vahvistuessaan myötävaikuttaa Turun alueen elinvoimaisuuden kehittämiseen ja tukee alueella käynnissä olevaa positiivista rakennemuutosta.

Vaikutukset liikenteeseen

Uudet asunnot asukkaineen lisäävät jonkin verran autoliikennettä alueella. Keskustassa ovat monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä ja hyvät julkisen liikenteen yhteydet eri puolille kaupunkia ja kaupunkiseutua. Myös polkupyöräyhteydet paranevat koko ajan.

Kaavan rakentamisaikaiset ympäristövaikutukset

Liikenne

Pyrkimyksenä on aikatauluttaa hotellin uudisrakentaminen samaan aikaan Kauppatorin rakennustöiden kanssa. Rakennusaikaisen työmaan tarvitsemat tilat varastoinnille ja huoltoliikenteelle tullaan varaamaan Eerikinkadun ja Kauppiaskadun kulmalla, joka aiheuttaa muutoksia ja rajoituksia ympäristön liikennejärjestelyissä. Rakennusaikana torin kohdalla on käytössä noin 100 ap vähemmän kuin normaalisti.

Joukkoliikenne

Kauppatorin uudistamisen ajaksi joukkoliikenne on siirretty väliaikaisesti Brahenkadulle, Linnankadulle ja Aurakadulle.

Muinaismuistot

Turun kaupungin rakennettu alue laajeni nykyisen Kauppatorin kohdalle 1600-luvulla. Kaava-alue kuuluu muinaismuistoalueeseen.

Kaavan vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin / naapurirakennusten perustuksiin

Uudisrakennusten kellarirakentaminen on vastaavanlaista kuin muualla ympäristössä ja alueella on jo nyt runsaasti kaapelikaivantoja, joten ei ole oletettavaa, että rakentamisella olisi merkittäviä vaikutuksia alueen pohjaveden tasoon. Rakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Taloudelliset vaikutukset

Jos maaperässä on haitta-aineita, niiden puhdistaminen saattaa lisätä rakentamisen kustannuksia. Puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset voidaan arvioida vasta sen jälkeen, kun maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty. Mahdolliset arkeologiset kaivaukset lisäävät rakentamisen kustannuksia.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavaehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista.

Tulevaisuuden liikennemääriä on arvioitu Kauppatorin ympäristön aiempien selvitysten ja tekeillä olevien runkolinjastosuunnitelmien perusteella. Kauppiaskatu muuttuu lähivuosina kävelypainotteiseksi kaduksi, ja sen liikennemäärä vähenee selvästi. Liikenne-ennusteen mukaan Kauppiaskadulla on ennustevuonna 20 vuoden päästä noin 800 ajon/vrk, Linnankadulla 10500 ajon/vrk, Aurakadulla 2300 ajon/vrk ja Eerikinkadulla 2900 ajon/vrk.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset on määritetty päivän keskimääräisen melutason mukaan, joka on tavanomaisella liikenteen vuorokausijakaumalla ratkaiseva lukuarvo. Myös julkisivujen maksimimelutasot on tutkittu, mutta niiden aiheuttama ääneneristävyystarve on enimmäkseen pienempi kuin keskimääräisen päivän melutason edellyttämä. Koko korttelin kaikilla kadun puoleisilla julkisivuilla on ääneneristävyysvaatimus 35 dBA asuin- ja majoitustiloissa. Ulkomelutaso Börsin puistikossa jää alle päiväajan ohjearvon. Melunsuojaus tulee kuitenkin teknisesti suorittaa haittaamatta rakennusten suojelun toteutumista.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle tarvitaan uusi nimi puistikolle, joka sijaitsee korttelialueella. Nimistötoimikunta käsitteli nimiä, jotka liittyivät hotellitoimintaan ja sen perustajiin. Nimistötoimikunnassa kannatusta saivat erityisesti nimet Wallina Valtinin puistikko/piha ja Börsin puisto/puistikko/piha. Muita ehdotuksia olivat mm. Forumin aukio ja Wallinanpiha.

Nimistötoimikunta päätyi kannattamaan Börs-sanan sisällyttämistä nimeen, vaikka kyseessä on yrityksen nimi, koska Börs on osa turkulaista historiaa ja käsitteenä laajempi kuin vain nykyinen yritys.

Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 28.8.2018 § 36.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:
Börsin piha – Börsgården

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäytösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäytösopimuksia kaupungin ja yksityisten maanomistajien välille.

KL-1 -korttelin 1970-luvun hotellirakennus tyhjennetään ja puretaan, jonka jälkeen uudisrakennushankkeen on tarkoitus alkaa kesällä 2019. Rakentaminen kestää arviolta 1,5 – 2 vuotta. Uusi hotelli on tarkoitus avata vuoden 2021 kesällä. Tavoitteena on, että rakennustyöt etenevät yhtä aikaa Toriparkin rakennustöiden kanssa, jolloin minimoidaan rakennustöiden aiheuttama häiriö erityisesti joukkoliikenteelle.

AL-1 -korttelin tonttien rakennushankkeiden aloitusajankohta riippuu kunkin yhtiöiden omista päätöksistä.

Korttelin paloturvallisuuden varmistamiseksi tarvittavat toimenpiteet toteutuvat kiinteistökohtaisesti eri aikoina rakennuslupavaiheessa käsiteltäväksi.

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 15. päivänä lokakuuta 2018

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin