



FORUM ASEMAKAAVANMUUTOS

dnro: 12742-2013
asemakaavatunnus: 33/2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm 18.1.2016 oli nähtävillä 19.1 – 16.2.2016
As Oy Reginan aloitte 11.11.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin yhteensä 3 mielipidettä.

- Toispual jokke ry (kirjeen pvm 9.2.2016) esitti epäilyn, että As Oy Reginan lisärakennushanke korttelin nykyisen myymäläsiiven kohdalla ei tule tarjoamaan hyvää asumisympäristöä. Hotellitoiminta sen sijaan voisi sopia paikalle paremmin. Uudisrakennuksen korkeus ei tulisi ylittää Reginan sivusiipien räystäiden korkeutta. Korttelissa on hankala löytää tilaa autopaikeille. Liiketiloja ja galleriakäytävää tulisi kehittää houkuttelevammaksi. Yhdistys kannattaa asemakaavanmuutosta.
- Kiinteistö Oy Aurakatu 3 esittää, että kaavanmuutosalueeseen tulisi liittää tontti 2003 (kirjeen pvm 12.2.2016) mukaan ja tutkia sen osalta lisärakentamismahdollisuuksia.
- Meidän Turku – Vårt Åbo ry toteaa mielipiteenään (kirjeen pvm 15.2.2016), ”että se suhtautuu myönteisesti Forum-korttelin kehittämiseen ja sisäpihan rakennuksen korottamiseen, kunhan rakennukset eivät pilaa maisemaa torille tai torilta tai vanhojen rakennusten ilmettä.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm 8.6.2017 oli nähtävillä 12.6 – 11.8.2017
Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3:n, Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab:n ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Tapiolan aloitteet vuonna 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla.

Mielipiteet

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 11.8.2017 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin yhteensä 4 mielipidettä.

- Turun Ydinkeskustayhdistys ry (kirjeen pvm 2.8.2017) pitää tärkeänä kaupungin kilpailukyvyn ja vetovoiman, sekä keskustan elinvoiman lisäämisen ja kaupallisen potentiaalin kasvattamisen. Kaikki kaupallisen keskustan vetovoimaa lisäävät, sekä kaupallisten toimijoiden toimintaedellytyksiä tukevat kehityshankkeet ovat erittäin myönteisiä.

- Linnankatu 9 B-portaan yhteensä 6 asukasta (kirjeen pvm. 5.9.2017): Aurakatu 3 rakennussuunnitelma tontin 2003 sisäpihalle tulee varjostamaan As Oy Reginan C rapun näkymiä sisäpihalle entisestään. Aurakatu 3 suunnitelmat sisältää myös lisärakentamista sisäpihalle, jossa sijaitsee tontin ainoa puu. Puun positiiviset vaikutukset näkymiin ja sitä kautta asumisviihtyvyyteen parantavasti on kiistaton.

Kaavoitus:

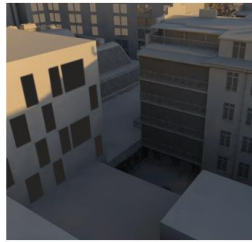
Tontin 2003 sisäpihalle osoitetaan 1620 k-m² rakennusoikeutta 6-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennusta varten ja yhteensä 915 k-m² 2-kerroksista liike- ja toimistorakennusta varten. Forum Varjotutkielmassa (pvm 15.10.2018) on havainnollistettu uusien rakennusten aiheuttamat varjot ympäröiviin rakennuksiin.

Kuvat on mallinnettu kesäpäivänseisauksen, talvipäivänseisauksen ja kesäpäivänseisauksen aikaan. Kesäpäivänseisauksena päivä on pisimmillään ja talvipäivänseisauksen aikaan lyhimmillään. Mallinuksissa kellonajoiksi on valittu kello 8, 12 ja 18.

Tarkastelupisteen 2 esityksessä on kiinnitetty huomio tontin 2001 sisäpihalle sijoittuvien uudisrakennusten varjovaikutuksiin.

Kevätpäivän tasauksen aikaan kello 18, 6-kerroksinen rakennus varjostaa As Oy Reginan C-siiven päätyasunnot 5. ja 6. kerrosten sekä ullakon osalta.

SUUNNITELMA



klo 8, auringon tulokulma 10°



klo 12, auringon tulokulma 29°



klo 18, auringon tulokulma 5°

NYKYTILANNE



klo 8, auringon tulokulma 10°



klo 12, auringon tulokulma 29°



klo 18, auringon tulokulma 5°

VARJOTUTKIELMA FORUM KORTTELIIN
Regina kevätpäiväntasauksena 20.3.

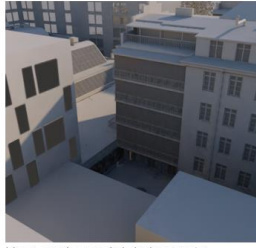


15.10.2018 /
A3
P:2800-2899/2884-2887

schauman

Kesäpäivänseisauksen 21.6. aikaan kello 18 varjovaikutus on selkeä C-siiven päädyssä sijaitseviin asuntoihin. Kerrokset 2 ja 3 ovat kokonaan varjossa ja kerrokset 4 ja 5 varjostuvat osittain.

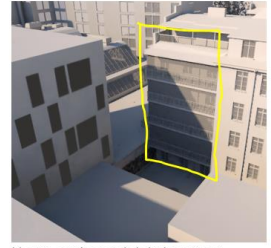
SUUNNITELMA



klo 8, auringon tulokulma 2.4°



klo 12, auringon tulokulma 5.0°



klo 18, auringon tulokulma 3.2°

NYKYTILANNE



klo 8, auringon tulokulma 2.4°



klo 12, auringon tulokulma 5.0°



klo 18, auringon tulokulma 3.2°

VARJOTUKIELMA FORUM KORTTELIIN
Regina kesäpäivänsisäuksena 21.6.



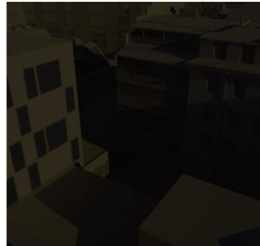
15.10.2018 /
A3
P/2800-2899/2884-2887

 **schauman**

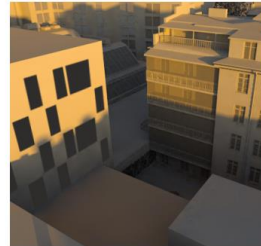
Talvipäivänsisäuksena 22.12. suunnitelma ei tuo muutosta nykytilanteeseen.

Suunnitelmassa on As Oy Reginan C-siiven päätyosaan mallinnettu parvekkeet.

SUUNNITELMA



klo 8, auringon tulokulma -1.0°



klo 12, auringon tulokulma 6°

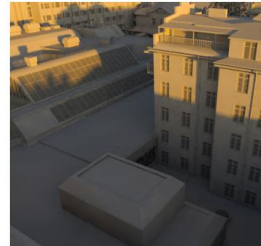


klo 18, auringon tulokulma -1.7°

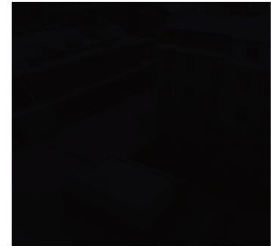
NYKYTILANNE



klo 8, auringon tulokulma -1.0°



klo 12, auringon tulokulma 6°




klo 18, auringon tulokulma -1.7°

VARJOTUKIELMA FORUM KORTTELIIN
Regina talvipäivänsisäuksena 22.12.



15.10.2018 /
A3
P/2800-2899/2884-2887

 **schauman**

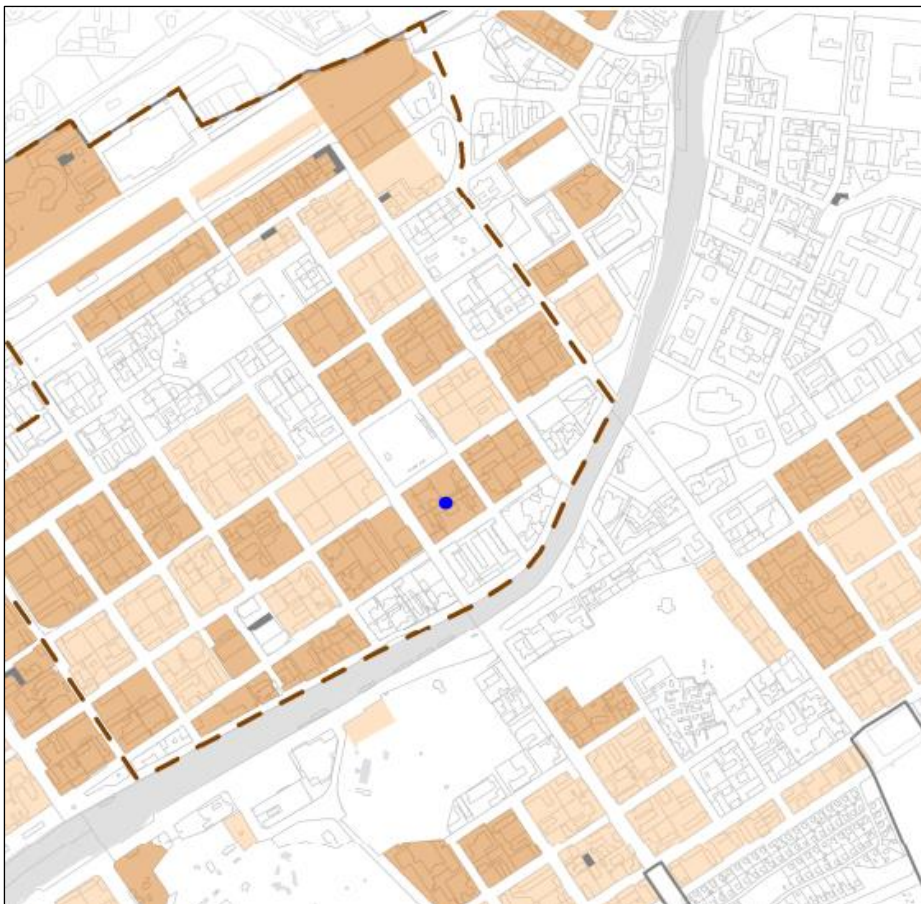
Tontin 2003 puistolehmus on arviolta yli 80 vuotta vanha. Mikäli tontin sisäpihalle halutaan rakentaa liike- tai toimistotiloja liiketaloudellisesti kannattavana, puulla ei ole selviytymismahdollisuuksia, joten se täytyy poistaa. Puusta tehdyn kuntokartoituksen mukaan (pvm 27.10.2017) puu on vain kohtalaisessa kunnossa, koska runkoon on nousemassa lahoa. Turun kaupunkirakentamisen ylläpidon arvio puiden mahdollisesta elinajasta nykytilassa on noin 20-30 vuotta mikäli niitä hoidetaan asianmukaisesti eikä olosuhteisiin tule merkittäviä muutoksia.

- Meidän Turku – Vårt Åbo ry (kirjeen pvm 15.9.2017):
Yhdistys pitää maankäyttö- ja rakennuslain ja kuntalain vastaisena, että Turun keskusta-aluetta lisä- ja täydennysasemakaavoitetaan ennen kuin keskustan osayleiskaava valmistuu.
Yhdistys pitää hyvänä Forumin kehittämistä vetovoimaisemmaksi kauppa-, toimisto-, asumis- ja kohtaamispaikaksi. Yhdistys kannattaa yhtenevien kattorakenteiden, mieluiten viherkattojen rakentamista. Hotelli- ja toimistotilojen muuttaminen ylemmissä kerroksissa asuinkäyttöön on kannatettavaa. Yhdistys suhtautuu varovaisen positiivisesti Börsin hotellin lisärakennuksen kaavoittamiseen kiinteistön sisäosaan, vanhan Börsin lähelle. Aurakatu 3:n sisäpihaan sijoitettavaan lisärakennukseen yhdistys suhtautuu kielteisesti. Sisäpihalla sijaitseva puu tulee säilyttää. Yhdistys kannattaa yleisesti ottaen rakenteellista paikoitusta.

Kaavoitus:

Kaavoituksessa on vireillä Yleiskaava 2029 valmistelu, jossa käsitellään myös keskusta-alue. Erillistä keskustan osayleiskaavaa ei ole tarkoitus valmistella.

Yleiskaavasta on valmistunut luonnos, jossa kaava-alue on osana keskustatoimintojen aluetta. Yleiskaavaluonnoksen keskustaa koskevissa yleismääräyksissä on osoitettu ensisijaiset korttelialueet, johon täydentämistä Yleiskaavan tavoiteajan kuluessa (2029) tulisi ohjata. Ohessa ote yleismääräyksessä puhutusta kartasta, jossa näkyy kyseinen korttelialue yhtenä potentiaalisena täydentämisen paikkana.



Hotellikorttelin poistuvan asemakaavan rakennusoikeuden määrä on 12500 k-m², joka teholluvulla on e = 3,36. Kaavaehdotuksessa uudelle hotellirakennukselle osoitetaan yhteensä 13750 k-m² rakennusoikeutta ja tämän lisäksi sr-1 rakennus, joka on noin 1698 k-m². Eli rakennusoikeus tontilla kasvaa noin 3000 k-m², joka on teholluvulla e = 4,15.

Hotellitoiminnan edellyttämät huonemäärät ja toimintaan liittyvät muut tilat on saatu selville tulevalta operaattorilta. Kaavan tarkoitus on laatia toteutuskelpoinen asemakaava. Vanha Börsin rakennus saa muutoksen myötä sille kuuluvan arvoisensa aseman kehystäen Börsin pihaa ja muodostaen juhlanan sisääntulon uudelle hotellille.

Kaavaehdotuksessa esitetään tontin 2003 sisäpihalle 1620 k-m² rakennusoikeutta 6-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennusta varten ja yhteensä 915 k-m² 2-kerroksista liike- ja toimistorakennusta varten. Rakennushankkeen alkaessa häviää vanha puistolehmus.

- Linnankatu 9 A-portaan 4 asukasta (kirjeen pvm 27.10.2017): Suuri puu, joka sijaitsee Reginan A- ja C-portaiden asuntojen ja Aurakatu 3 yhtiön välissä, tulee esittää säilytettäväksi ja suojeltavaksi. Aurakatu 3 tontille ei ole syytä rakentaa pimentävää ja ahtauttavaa lisärakentamista. Toivoisimme, että uudessa asemakaavassa mahdollistetaan parvekerakentaminen kaikkiin As Oy Reginan sisäpihan julkisivuihin.

Kaavoitus:

Kaavaehdotuksessa esitetään tontin 2003 sisäpihalle 1620 k-m² rakennusoikeutta 6-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennusta varten ja yhteensä 915 k-m² 2-kerroksista liike- ja toimistorakennusta varten. Rakennushankkeen alkaessa häviää vanha puistolehmus. Kaavamääräyksissä on varmistettu riittävä etäisyys sekä 6-kerroksisesta että 2-kerroksisesta rakennusalasta As Oy Reginan C-siiven huoneistojen ikkunoihin.

Tontin 2003 puistolehmus on arviolta yli 80 vuotta vanha. Mikäli tontin sisäpihalle halutaan rakentaa liike- tai toimistotiloja liiketaloudellisesti kannattavana, puulla ei ole selviytymismahdollisuuksia, joten se täytyy poistaa. Puusta tehdyn kuntokartoituksen mukaan (pvm 27.10.2017) puu on vain kohtalaisessa kunnossa, koska runkoon on nousemassa lahoa. Turun kaupunkirakentamisen ylläpidon arvio puiden mahdollisesta elinajasta nykytilassa on noin 20-30 vuotta mikäli niitä hoidetaan asianmukaisesti eikä olosuhteisiin tule merkittäviä muutoksia.

Asukastilaisuus

Asukastilaisuus asemakaavanmuutoksesta pidettiin 4.9.2017 Turun pääkirjaston Studio-tilassa. Tilaisuudessa alustavia suunnitelmia esitteli arkkitehti Janne Helin Schauman Arkkitehdit Oy:stä ja alueen kaavallista tilannetta kaavoitusarkkitehti Christiane Eskolin Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimialalta. Tilaisuuteen osallistui noin 15 henkilöä.

Tulleet mielipiteet kaavanmuutoksen tavoitteista olivat pääasiassa myönteisiä. Suurin huoli koetaan uudisrakentamisen aiheuttamasta varjostuksesta ja asuinhuoneistojen näkymien heikentymisestä. Viherkattorakentamista kannatettiin.

Vierailukäynti 13.11.2017 As Oy Reginan C-portaan asunnossa, 3 kerros

C-portaan asukas kutsui Schauman Arkkitehdit Oy:stä suunnittelijan sekä kaavoittajan vierailulle asuntoonsa. Kutsun tarkoituksena oli näyttää, minkälainen korttelin keskiosan kattomaailma on ja minkälaiset ovat ikkunanäkymät. Huoneistosta on rakennettu portaat 2-kerroksiselle kattotasolle, jonne on rakennettu patio.



Aloituskokous viranomaisille 20.6.2017

Aloituskokouksessa olivat läsnä kaavoitus, rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu, Museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy. V-S:n aluepelastuslaitos, YT/ seudullinen joukkoliikenne, Sivistystoimiala/ hallinto, Hyvinvointitoimiala / hallinto ja Konsernihallinto/ kaupunkikehitysryhmä olivat estyneitä.

Kaavan valmistelija esitteli asemakaavanmuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita sekä suhdetta muihin suunnitelmiin.

Keskustelussa esitetyt lähtötiedot, näkökohdat ja selvitystarpeet:

- **Kaavoitus** (arkkitehtoninen laatu, kaupunkikuva, laatukilpailutus)
Aluearkkitehti: Asumisen suunnittelu Kauppatorin välittömään läheisyyteen tulee tarkastella huolella ja kriittisesti.
- **Kiinteistötekniset asiat** (maanomistus, tonttijako, maankäyttösopimus)
Kaupungin ja yksityisten maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimukset. Korttelin autopaikkojen määrä tulee määrittää lisärakentamisen mukaan.
- **ELY**
Olemassa olevien rakennusten arvottaminen on tärkeää. Korttelin täydennysrakentaminen on haasteellista, koska kortteli on jo nyt tiiviisti rakennettu.
- **Historialliset asiat** (rakennushistorialliset selvitykset, muinaismuistot, arkeologiset kaivaukset)
Korttelin 1970-luvun rakennuskerrostumaa tulee tarkastella ja arvioida mahdollinen suojelutarve myös kauppakäytävän osalta. Voimassa olevan asemakaavan sr-merkinnät tulee arvioidavaksi asemakaavanmuutoksessa uudelleen.
- **Kaavamerkinnät ja niiden suhde ohjaukseen ja valvontaan**
Rakennusvalvonta: Olemassa olevien autopaikkojen lukumäärä tulee tarkastella. Uudessa asemakaavassa asemakaavamerkinnät tulee päivittää nykypäivään.

Yhteenveto jatkotoimenpiteistä ja selvitettävistä asioista:

- Viranomaisneuvotteluille ei ole tarvetta.
- Ely-keskus, Museokeskus, Kiinteistöliikelaitos ja Turku Energia haluavat lausua kaavaehdotuksesta.
- Asukastilaisuus kaavanmuutoksesta järjestetään 22.8.2017.
- Tavoitteena on kaavaluonnoksen lautakuntakäsittely 2017 loppuvuodesta ja kaavaehdotuksen lautakuntakäsittely vuoden 2018 aikana.

Luonnosvaihe

- Linnankatu 9 C-portaan asukkaita yhteensä 6 (kirjeen pvm 2.2.2018):
Mielipide koskee erityisesti Aurakatu 3:n suunnitelmasta seuraavaa:
Suunnitelmissa esitetty uudisrakennuksen korkeus estää auringon valon tavoittamisen alempiin, C-portaan siiven asuinhuoneistoihin. Ylemmille kerroksille rakennus aiheuttaa myös varjostusongelman ja rakennus sijaitsee häiritsevän lähellä. Haitta on esteettinen ja huonontaa asumisviihtyvyyttä. Nämä seikat aiheuttavat asuntojen arvon alennuksen varsinkin C-portaiden asunnoissa.

Kaavoitus:

Tontin 2003 sisäpihalle osoitetaan 1620 k-m² rakennusoikeutta 6-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennusta varten ja yhteensä 915 k-m² 2-kerroksista liike- ja toimistorakennusta varten. Forum Varjotutkielmassa (pvm 15.10.2018) on havainnollistettu uusien rakennusten aiheuttamat varjot ympäröiviin rakennuksiin.

Kuvat on mallinnettu kesäpäivänseisauksen, talvipäivänseisauksen ja ke-säpäivänseisauksen aikaan. Kesäpäivänseisauksena päivä on pisimmil-lään ja talvipäivänseisauksen aikaan lyhimmillään. Mallinuksissa kellon-ajoiksi on valittu kello 8, 12 ja 18.

Tarkastelupisteen 2 esityksessä on kiinnitetty huomio tontin 2001 sisäpi-halle sijoittuvien uudisrakennusten varjovaikutuksiin.

Kevätpäivän tasauksen aikaan kello 18, 6-kerroksinen rakennus varjostaa As Oy Reginan C-siiven päätyasunnot 5. ja 6. kerrosten sekä ullakon osalta.

SUUNNITELMA



klo 8, auringon tulokulma 10°



klo 12, auringon tulokulma 29°



klo 18, auringon tulokulma 5°

NYKYTILANNE



klo 8, auringon tulokulma 10°



klo 12, auringon tulokulma 29°



klo 18, auringon tulokulma 5°

VARJOTUTKIELMA FORUM KORTTELIIN
Regina kevätpäiväntasauksena 20.3.



15.10.2018 /
A3
P:\2800-2899\2884-2887

schauman

Kesäpäivänseisauksen 21.6. aikaan kello 18 varjovaikutus on selkeä C-siiven päädyssä sijaitseviin asuntoihin. Kerrokset 2 ja 3 ovat kokonaan varjossa ja kerrokset 4 ja 5 varjostuvat osittain.

SUUNNITELMA



klo 8, auringon tulokulma 24°



klo 12, auringon tulokulma 50°



klo 18, auringon tulokulma 32°

NYKYTILANNE



klo 8, auringon tulokulma 24°



klo 12, auringon tulokulma 50°



klo 18, auringon tulokulma 32°

VARJOTUTKIELMA FORUM KORTTELIIN
Regina kesäpäivänseisauksena 21.6.



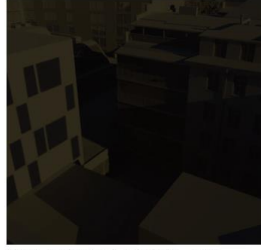
15.10.2018 /
A3
P:\2800-2899\2884-2887

schauman

Talvipäivänseisauksena 22.12. suunnitelma ei tuo muutosta nykytilanteeseen.

Suunnitelmassa on As Oy Reginan C-siiven päätyosaan mallinnettu parvekkeet.

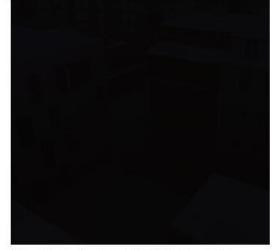
SUUNNITELMA



klo 8, auringon tulokulma - 10°



klo 12, auringon tulokulma 6°



klo 18, auringon tulokulma - 17°

NYKYTILANNE



klo 8, auringon tulokulma - 10°



klo 12, auringon tulokulma 6°



klo 18, auringon tulokulma - 17°

VARJOTUTKIELMA FORUM KORTTELIIN
Regina talvipäivänselsauksena 22.12.



15.10.2018 /
A3
P:2800-2899/2884-2887

 **schauman**

Tontin 2003 puistolehmus on arviolta yli 80 vuotta vanha. Mikäli tontin sisäpihalle halutaan rakentaa liike- tai toimistorakennusta liiketaloudellisesti kannattavana, puulla ei ole selviytymismahdollisuuksia, joten se täytyy poistaa. Puusta tehdyn kuntokartoituksen mukaan (pvm 27.10.2017) puu on vain kohtalaisessa kunnossa, koska runkoon on nousemassa lahoa. Turun kaupunkirakentamisen ylläpidon arvio puiden mahdollisesta elinajasta nykytilassa on noin 20-30 vuotta mikäli niitä hoidetaan asianmukaisesti eikä olosuhteisiin tule merkittäviä muutoksia.

- Asunto-osakeyhtiö Reginan hallitus käsitteli kokouksessaan 8.2.2018 Forum-korttelin kaavaluonnosta (kirjeen päivämäärä 13.2.2018): Todettiin, että taloyhtiön asukkaat vastustavat Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 tontin sisäpihalle suunnittelemaa asuin- ja liikerakennusta, jonka sijoittuminen sisäpihalle ennestään tiiviisti rakennettuun ympäristöön C-portaassa asuvien pääoleskelutilojen eteen vähentäen valoisuutta ja estäen näkymiä. Todettiin, että hallituksella ei tässä vaiheessa ole kaavaluonnoksesta muuta huomauttamista.

Kaavoitus:

Tontin 2003 sisäpihalle osoitetaan 1620 k-m² rakennusoikeutta 6-kerroksista asuin-, liike- ja toimistorakennusta varten ja yhteensä 915 k-m² 2-kerroksista liike- ja toimistorakennusta varten. Varjotutkielmasta voidaan todeta, että uudisrakentaminen tulee varjostamaan As Oy Reginan C-siiven huoneistoja.

Aurakadun katutason liiketilat välillä Eerikinkatu – Linnankatu

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.

Ehdotusvaihe

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 esitellyt tontin omistajille kaavaehdotuksen kaavamerkinnot 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.

Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 mielipide

Rakennusoikeuden määrä

Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 (tontti 2003) esitti, että tontille kaavaehdotuksessa esitetty 6-kerroksinen uudisrakennus tulisi olla 8-kerroksinen ja myös rakennusoikeuden määrä tulisi olla sitä vastaavasti suurempi. Luonnosvaiheen kaavaan oli merkitty 7-kerroksinen uudisrakennus tontille 2003. Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 toi edelleenkin kaavoitukselle tiedoksi, että kaava-alueella tulee laajentaa Aurakadun katualueelle, jotta kiinteät terassit voisi käsitellä ja mahdollistaa ympärivuotisiksi.

Kiinteistö Oy Turun Aurakatu 3 ja Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab mielipiteet

Terassit

Tontit 2003 ja 6 rajautuvat Aurakatuun. Kaavanmuutoksen valmistelun aikana omistajat ovat esittäneet kiinnostuksensa perustaa Aurakadun itäiselle reunalle tyylikkää ja yhtenäisiä ympäri vuoden toimivia ravintola-/kahvilaterasseja. Korttelin sivu avautuu länteen, joka on ilmansuunnaltaan suotuista. Terassit olisivat luonteva jatkumo Aurakadun varren korttelin 1 katuterasseille. Hanke kokonaisuudessaan tukee Keskustavisiassa 2050 esitettyjä tavoitteita. Asemakaavanmuutoksella ei asiaan voida vaikuttaa, koska Aurakadun katualue ei kuulu kaavanmuutosalueeseen.

Kaavoitus:

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." (VII→VI)

Lautakunnan päätös luonnollisesti ohjaa kaavoitusta kaavaehdotuksen valmistelussa. Asemakaavaehdotuksessa (pvm 15.10.2018) on merkitty rakennusala VI-kerroksiselle uudisrakennukselle, kuten lautakunta luonnosvaiheen päätöksessään päätti.

Kaavoitus on selventänyt ja tarkentanut Koy Turun Aurakatu 3:n hallitukselle ja Kiinteistö Oy Affärscentrum Fastighets Ab:n isännöitsijälle kaavan laatimistyön aikana, ettei asemakaavalla voida käsitellä kiinteiden terrassien rakentamisesta jalkakäytävälle, joka asemakaavassa kuuluu katualueelle. Joten kaavarajausta ei näin ollen laajenneta kadulle. Terrassit eivät ole kiinteitä rakennuksia ja niihin käytettävissä oleva tila määräytyy myöhemmin. Tontinomistajan kanta tuodaan tiedoksi päätöksentekoon. Vuorovaikutusraportin liitteenä on Koy Turun Aurakatu 3:n viitesuunnitelmat asemakaavanmuutosta varten, jotka on päivätty 15.10.2018.

Kaavoitus on lähettänyt korttelin 5 edellä mainituista Forumin kehittämistavoitteista tiedon kaupunkikehitysryhmälle 11/2017 sähköpostitse. Palautetta tai infoa miten tai onko tätä kehittämishanketta käsitelty missään, kaavoitus ei ole saanut.

Kaavoitus on sähköpostitse keskustellut Forum korttelin kehitystavoitteista liikennesuunnittelun kanssa 11/2017. Tieto on välitetty myös Seudullisen joukkoliikenteen päällikölle. Liikennesuunnittelu esitti kantanaan, että Aurakatu tullaan tarvitsemaan Eerikinkadun ja joen välillä edelleen joukkoliikenteen käyttöön. Koska pysäkit ilmeisesti poistuvat torin kohdalta, joudutaan tälle välille lisäämään enemmän ja vilkkaampia pysäkkejä kuin nykyään. Kaupunkisuunnittelun suunnitteluyksikkö on laatinut katusuunnitelman Aurakatu; välillä Eerikinkatu – Linnankatu (pvm 13.11.2015), jossa esitetään kuinka liikenne, jalankulku ja pysäkit sijaitsevat ja minkälainen alueiden mitoitus ja tilanvaraukset ovat. Tässä suunnitelmassa ei ole käsitelty/huomioitu terrassivarauksia, johtuen suunnitelman laatimisajankohdasta.

Asemakaavanmuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) ja lausunnoilla 29.10 - 27.11.2018.

Kaavaehdotusta esitellään nähtävillä oloaikana 15.11.2018 Puutarhakadun auditoriossa järjestettävässä tilaisuudessa.

Muistutukset

Lausunnot

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



KOy Aurakatu 3 - VIITESUUNNITELMA "FORUM"
ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN

25.9.2018 / RSc, LK, NA, JHe
A3

P:\2800-2899\2886

 **schauman**

SISÄLLYS

TONTTI 6-5-2003 KOy Aurakatu 3

KELLARI

1. KERROS

2. KERROS

3. KERROS

4. KERROS

5.- 6. KERROS

HAVAINNEKUVA AURAKADULTA

LEIKKAUKSET JA MUUTOKSET JULKISIVUUN

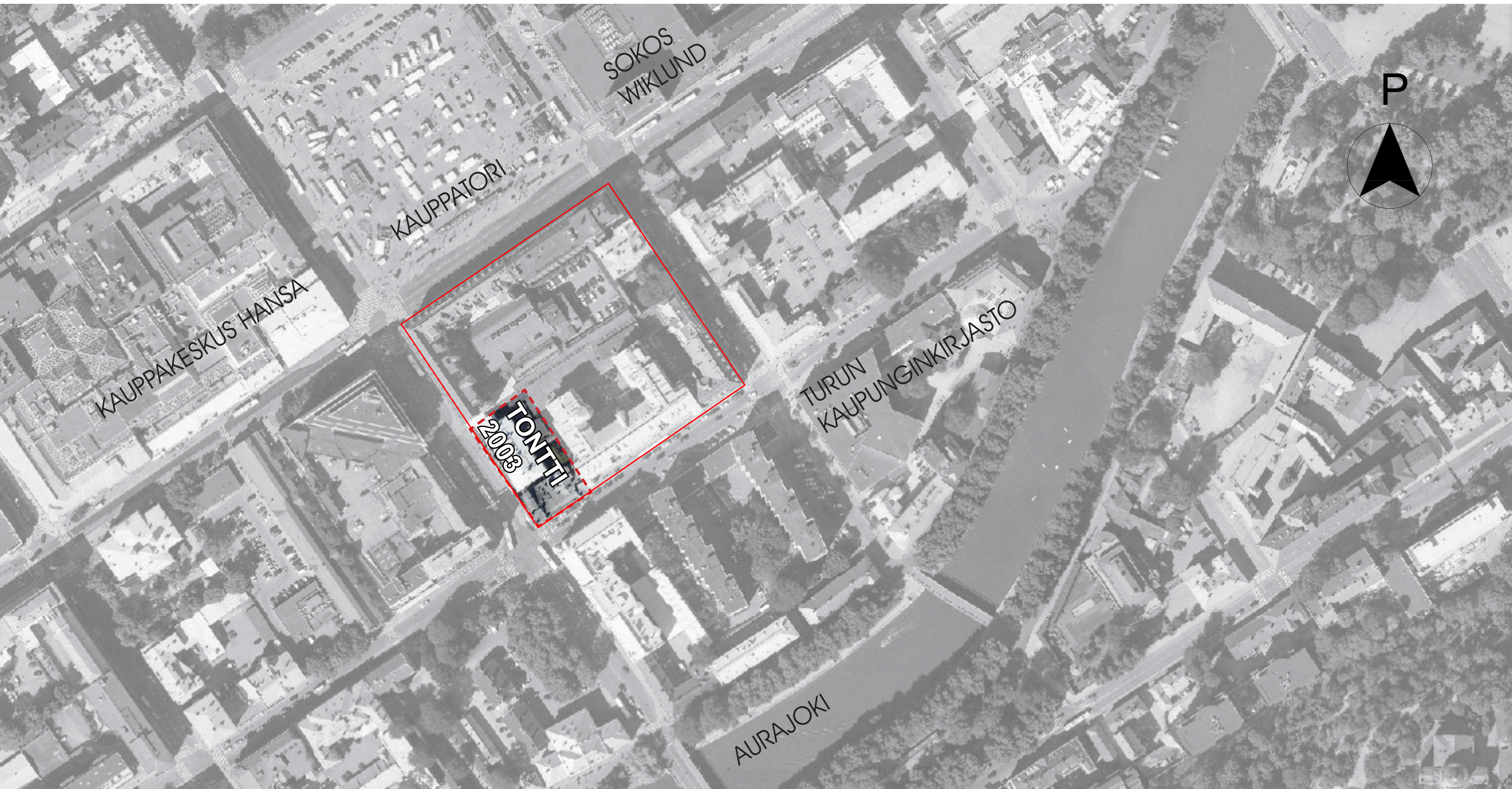
TONTTIN JÄTEHUOLTO

LÄHIMMÄT LEIKKIPAIKAT

HUOM: Viitesuunnitelman kuvamateriaalin oikeellisuutta ei ole kaikissa tilanteissa pystytty tarkistamaan.

TONTTI 6-5-2003: KOy AURAKATU 3

— kaava-alue



KOy Aurakatu 3 - VIITESUUNNITELMA "FORUM"
ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN

25.9.2018 / RSa, LK, NA, JHe
A3

P:\2800-2899\2886

 **schauman**

KELLARI Autopaikoitus



← AJOYHTEYS
NAAPURITONTILTA

Oheisessä kuvassa on esitetty tulevat parkkipaikat. Ajoyhteys Kauppiaskadulta naapuritontilta.

← POISTUMISTIE-TARKASTELU

PARKKIPAikkojen MÄÄRÄ
10 olemassa olevaa parkkipaikkaa,
1 uusi parkkipaikka

■ UUSI PORRASHUONE
LAAJENNUKSEEN

■ LIIKETILAN LAAJENNUS RAVINTOLAKÄYTTÖÖN
(KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS)

AURAKATU 3-5							
KERROSALALASKELMA VIITESUUNNITELMASTA							
KERROS	SININEN TALO	SININEN TALO uusi	OLD BANK	OLD BANK uusi	PIHARAK	PIHARAK uusi	YHT.
KELLARI		400					400

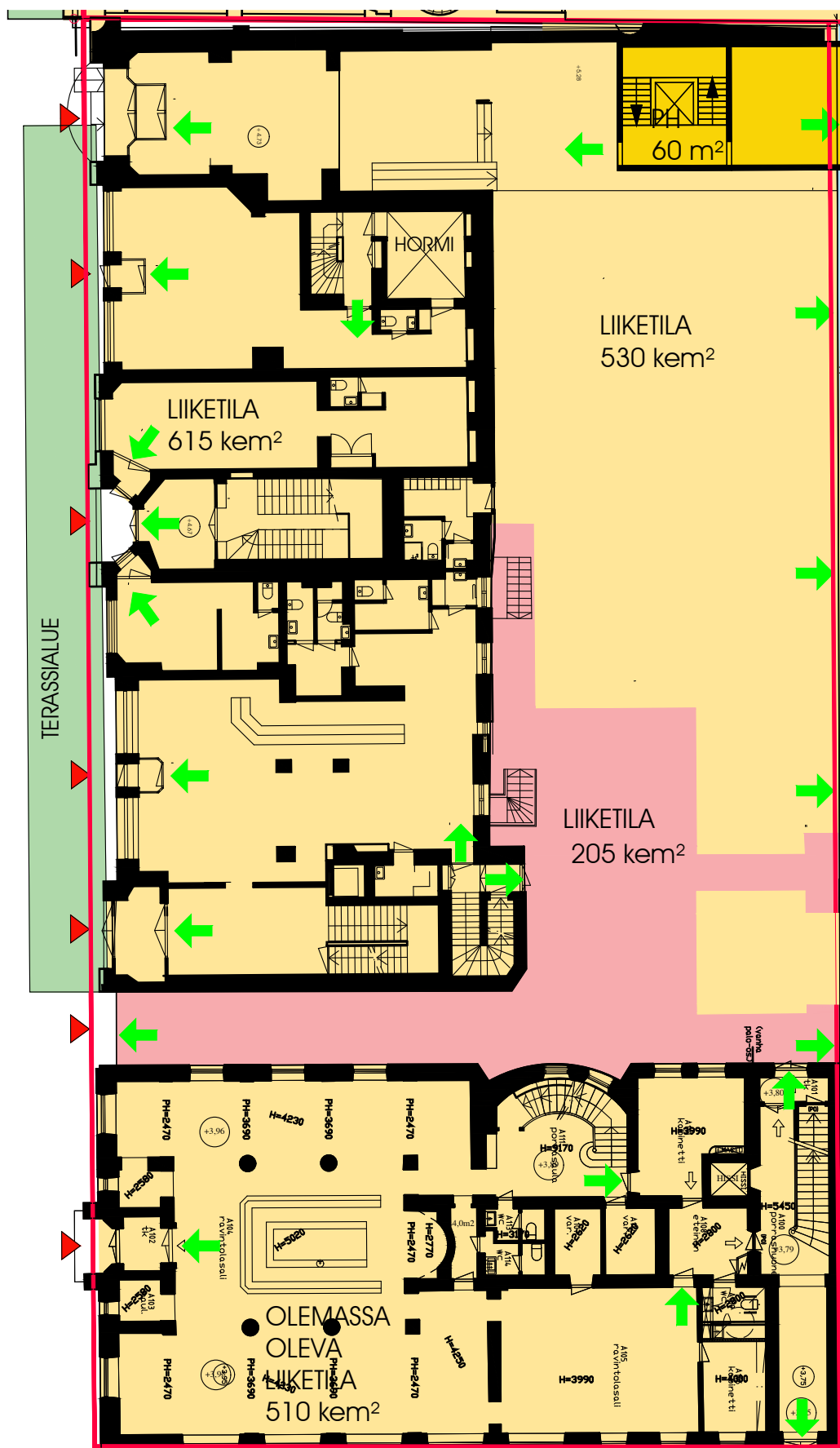
KOy Aurakatu 3 - VIITESUUNNITELMA "FORUM"
ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN

25.9.2018 / RSc, LK, NA, JHe
A3

P:\2800-2899\2886

schauman

1. KERROS



KÄYNTI
FORUMISTA

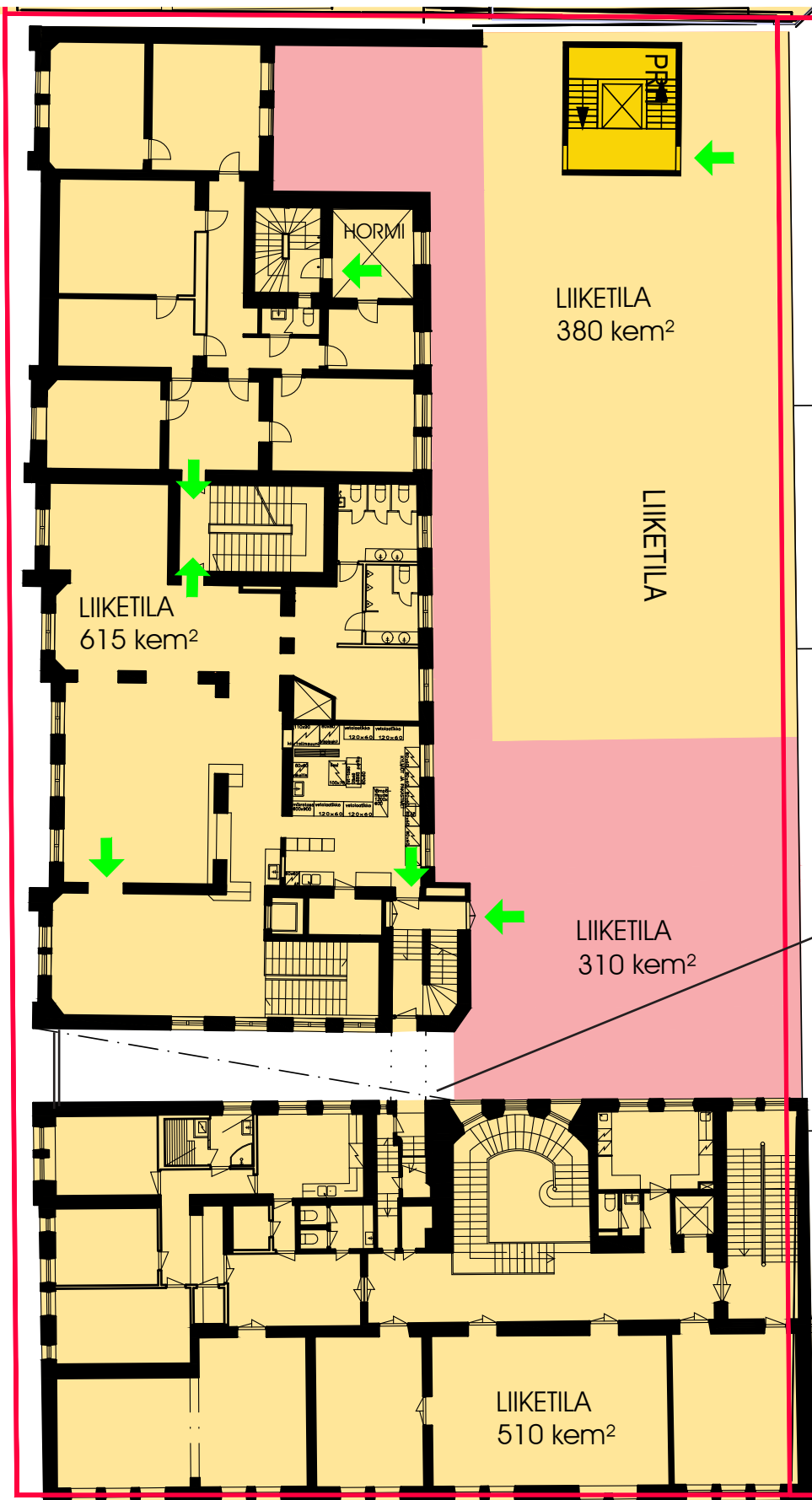
KÄYNTI
FORUMISTA

Kuvassa on esitetty käyttötarkoituksen muutokset ja laajennukset.

- MUUTOS ASUNNOIKSI
TAI TOIMISTOIKSI
- UUTTA LIIKETILAA
- OLEMASSA OLEVAA LIIKETILAA
- UUSI KATETTU TERASSIALUE

AURAKATU 3-5							
KERROSALALASKELMA VIITESUUNNITELMASTA							
KERROS	SININEN TALO	SININEN TALO uusi	OLD BANK	OLD BANK uusi	PIHARAK	PIHARAK uusi	YHT.
KELLARI		400					400
1.	615		510		530	205	1860

2. KERROS



Kuvassa on esitetty käyttötarkoituksen muutokset ja laajennukset.

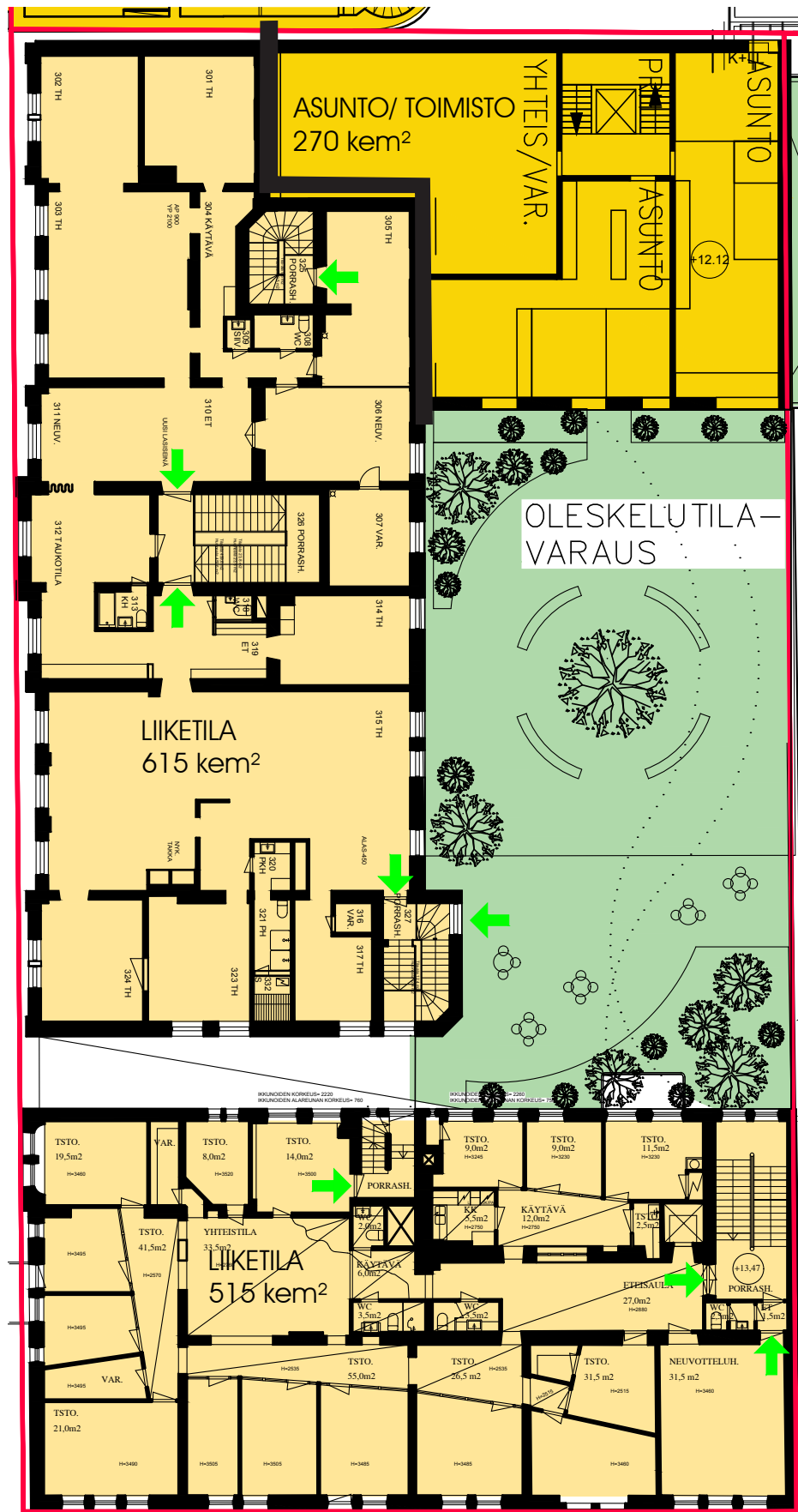
- MUUTOS ASUNNOIKSI
TAI TOIMISTOIKSI
- UUTTA LIIKETILAA
- OLEMASSA OLEVAA TOIMISTO/LIIKETILAA

--- ALUE JOLLE ON TUTKITTU SILTAYHTEYTTÄ

Vanha yhdyskäytävä puretaan.
Uusi yhteys rakennusten välillä
(tutkitaan rakennussuunnittelu-
vaiheessa)

AURAKATU 3-5							
KERROSALALASKELMA VIITESUUNNITELMASTA							
KERROS	SININEN TALO	SININEN TALO uusi	OLD BANK	OLD BANK uusi	PIHARAK	PIHARAK uusi	YHT.
KELLARI			400				400
1.	615		510		530	205	1860
2.	615		510		380	310	1815

3. KERROS



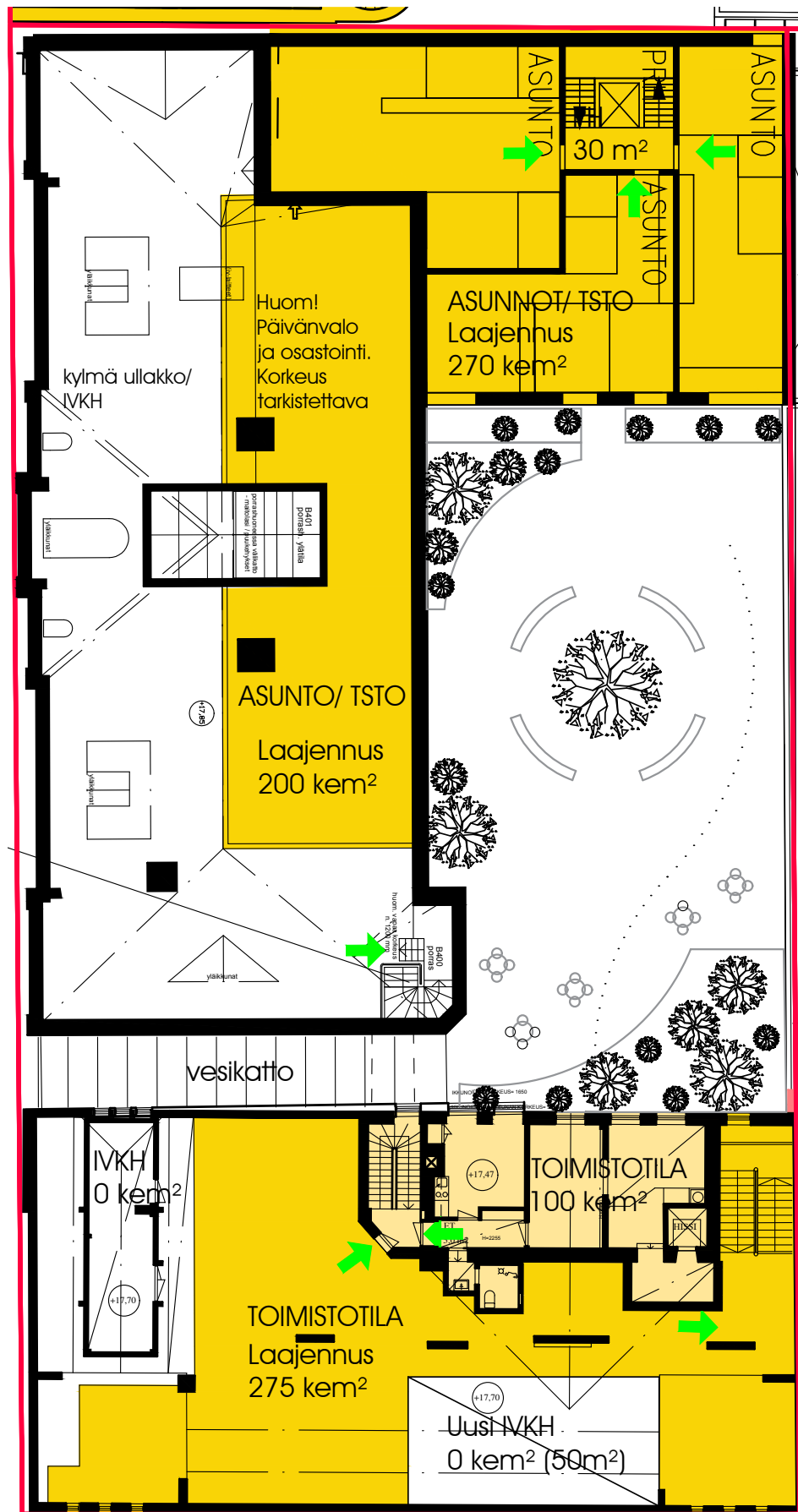
Kuvassa on esitetty käyttötarkoituksen muutokset ja laajennukset.

Asuinhuoneistojen toiseksi pelastusreiteiksi esitetään perinteisiä, ranskalaisia- tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Pelastusreitit tulee tutkia tarkemmin rakennus-suunnitteluvaiheessa ja mahdollisen sisäänvedon (6,3 m²/parveke) vaikutusta kerrosalaan ei ole huomioitu alla olevissa laskelmissa.

- LAAJENNUS ASUNNOIKSI
TAI TOIMISTOIKSI
- VIHHERKATTO
- OLEMASSA OLEVAA TOIMISTO/ LIIKETILAA

AURAKATU 3-5							
KERROSALALASKELMA VIITESUUNNITELMASTA							
KERROS	SININEN TALO	SININEN TALO uusi	OLD BANK	OLD BANK uusi	PIHARAK	PIHARAK uusi	YHT.
KELLARI		400					400
1.	615		510		530	205	1860
2.	615		510		380	310	1815
3.	615		515			270	1400

4. KERROS



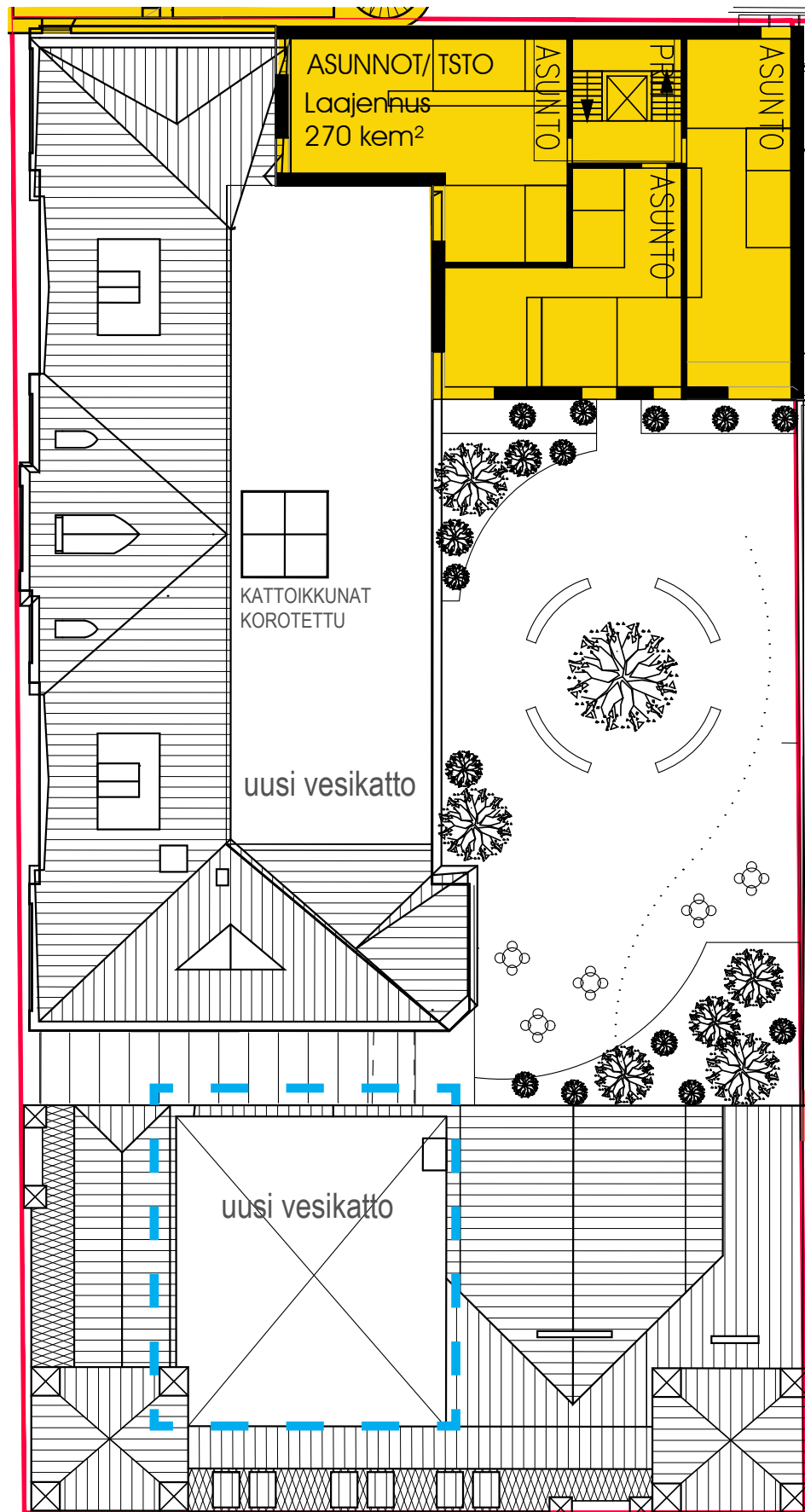
Kuvassa on esitetty käyttötarkoituksen muutokset ja laajennukset.

Asuinhuoneistojen toiseksi pelastusreiteiksi esitetään perinteisiä, ranskalaisia- tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Pelastusreitit tulee tutkia tarkemmin rakennus-suunnitteluvaiheessa ja mahdollisen sisäänvedon (6,3 m²/parveke) vaikutusta kerrosalaan ei ole huomioitu alla olevissa laskelmissa.

- LAAJENNUS ASUNNOIKSI
TAI TOIMISTOIKSI
- OLEMASSA OLEVAT

AURAKATU 3-5							
KERROSALALASKELMA VIITESUUNNITELMASTA							
KERROS	SININEN TALO	SININEN TALO uusi	OLD BANK	OLD BANK uusi	PIHARAK	PIHARAK uusi	YHT.
KELLARI		400					400
1.	615		510		530	205	1860
2.	615		510		380	310	1815
3.	615		515			270	1400
4./ullakko		200	100	275		270	845


5.-6. KERROS



Kuvassa on esitetty käyttötarkoituksen muutokset ja laajennukset.

Asuinhuoneistojen toiseksi pelastusreiteiksi esitetään perinteisiä, ranskalaisia- tai sisäänvedettyjä parvekkeita. Pelastusreitit tulee tutkia tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa ja mahdollisen sisäänvedon (6,3 m²/parveke) vaikutusta kerrosalaan ei ole huomioitu alla olevissa laskelmissa.

 LAAJENNUS ASUNNOKSI TAI TOIMISTOKSTI

 UUSI VESIKATTO

AURAKATU 3-5							
KERROSALALASKELMA VIITESUUNNITELMASTA							
KERROS	SININEN TALO	SININEN TALO uusi	OLD BANK	OLD BANK uusi	PIHARAK	PIHARAK uusi	YHT.
KELLARI		400					400
1.	615		510		530	205	1860
2.	615		510		380	310	1815
3.	615		515			270	1400
4./ullakko		200	100	275		270	845
5.						270	270
6.						270	270
7.						270	270
8.						270	270
	1845	600	1635	275	910	2135	7400 kem²

Kellariin esitetty ravintolakäyttöä (pääkäyttötarkoituksenmukainen)
Vanhojen rakennusten kerrosalat laskettu piirustusaineistosta käyttäen täyttä ulkoseinäpaksuutta
Vanhassa asemakaavassa rakennusoikeus 4900 kem²



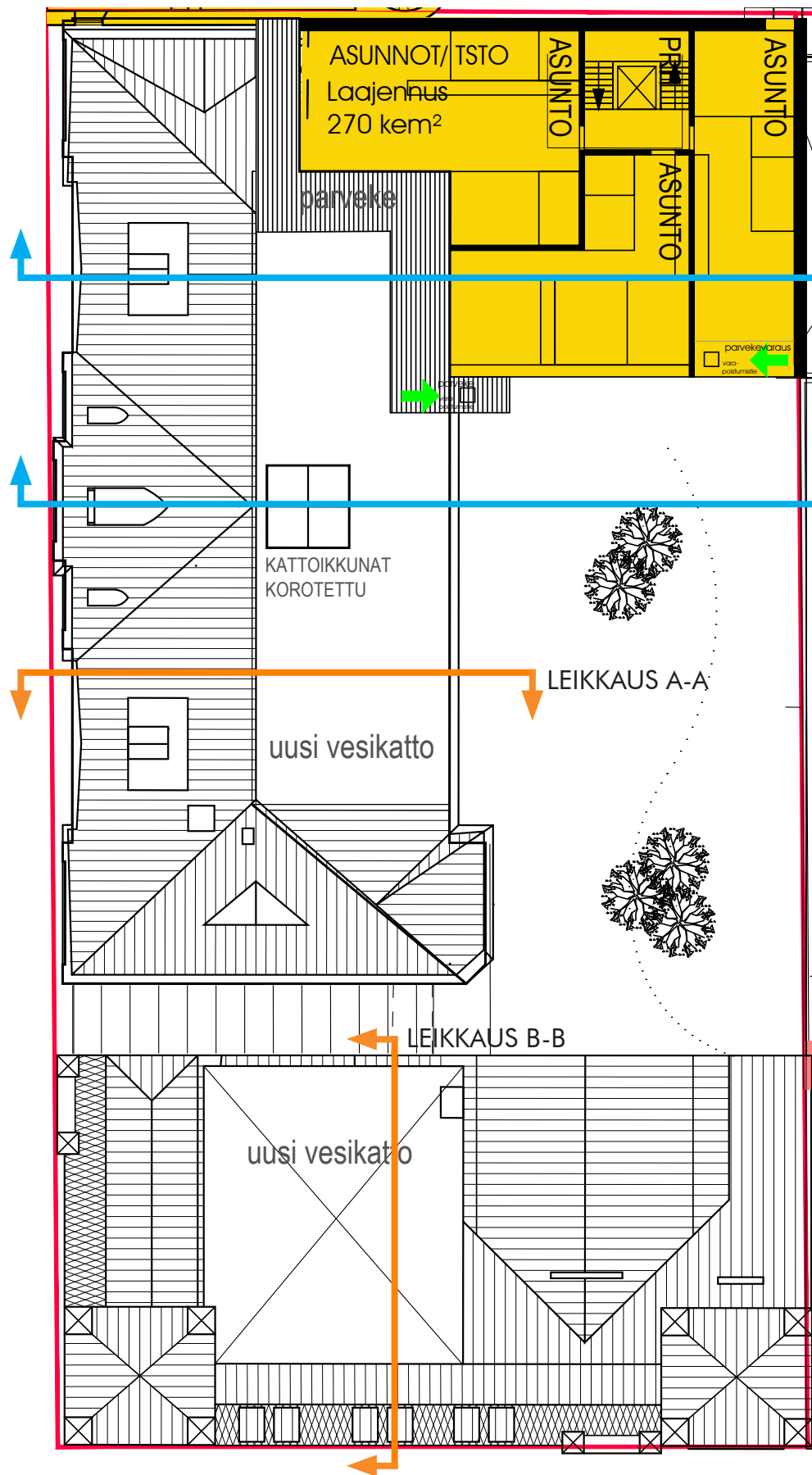
KOy Aurakatu 3 - VIITESUUNNITELMA "FORUM"
ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN
HAVAINNEKUVA TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA AURAKADULTA

25.9.2018 / RSc, LK, NA, JHe
A3

P:\2800-2899\2886

 **schauman**

LEIKKAUKSET JA MUUTOKSET JULKISIVUUN



LEIKKAUS D-D

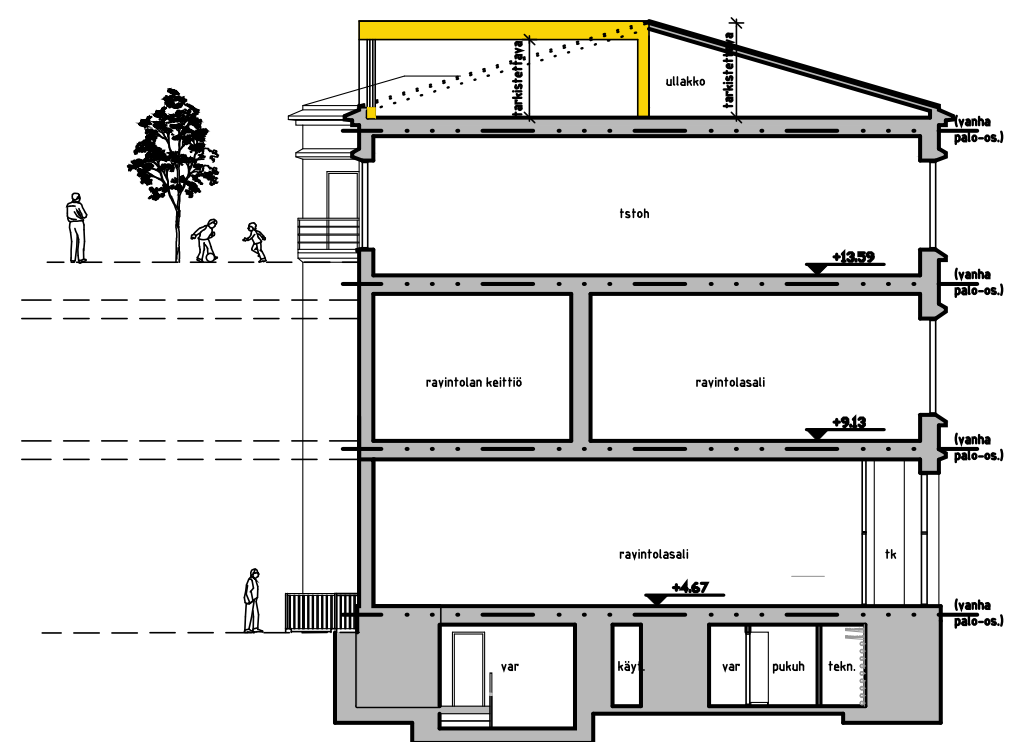
LEIKKAUS C-C

LEIKKAUS A-A

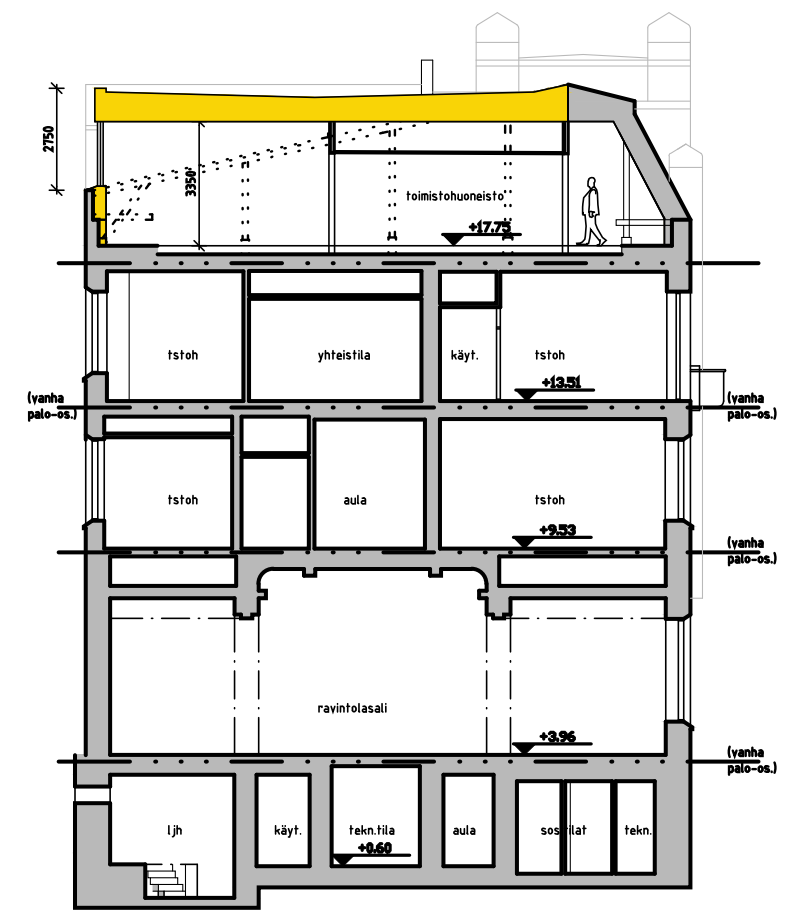
LEIKKAUS B-B

LEIKKAUS A-A

Huom! Kohdekäynnillä todettu, että ullakon keskialueen korkeus on reilusti enemmän, kuin lähtötietoku tarkistettava mittauksella!

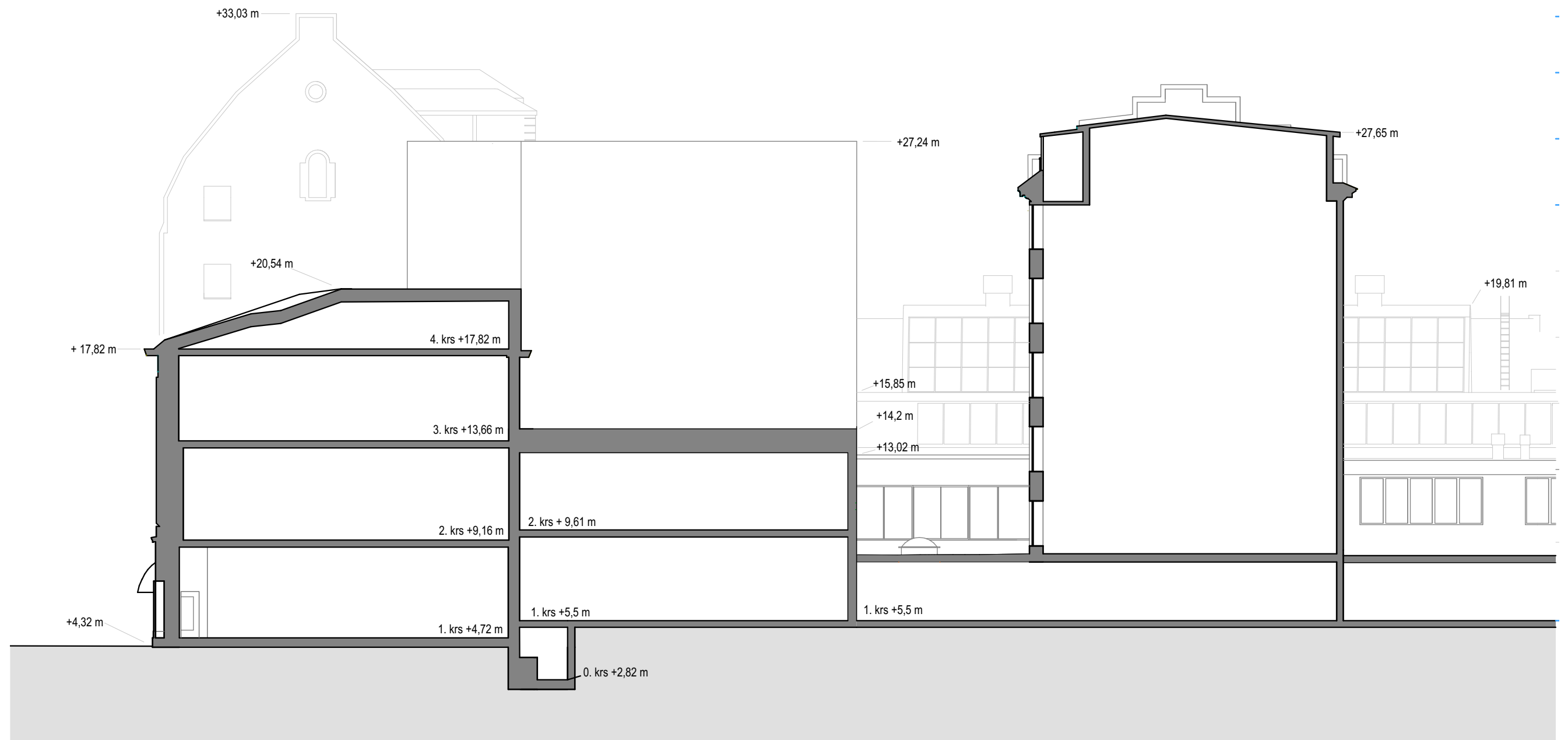


LEIKKAUS B-B



LEIKKAUKSET JA MUUTOKSET JULKSIVUUN

LEIKKAUS C-C



KOy Aurakatu 3 - VIITESUUNNITELMA "FORUM"
ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN

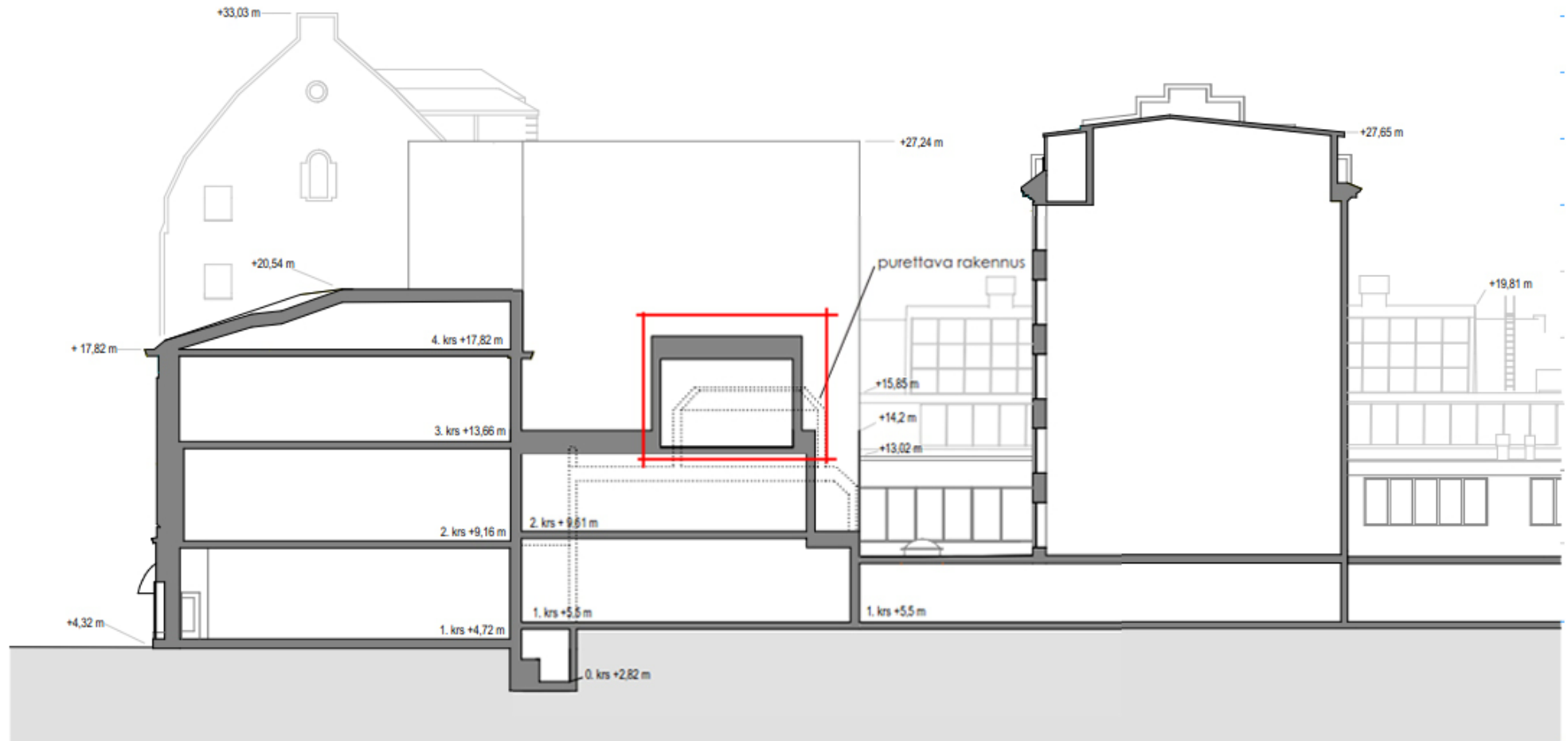
25.9.2018 / RSc, LK, NA, JHe
A3

P:\2800-2899\2886

 **schauman**

LEIKKAUKSET JA MUUTOKSET JULKSIVUUN

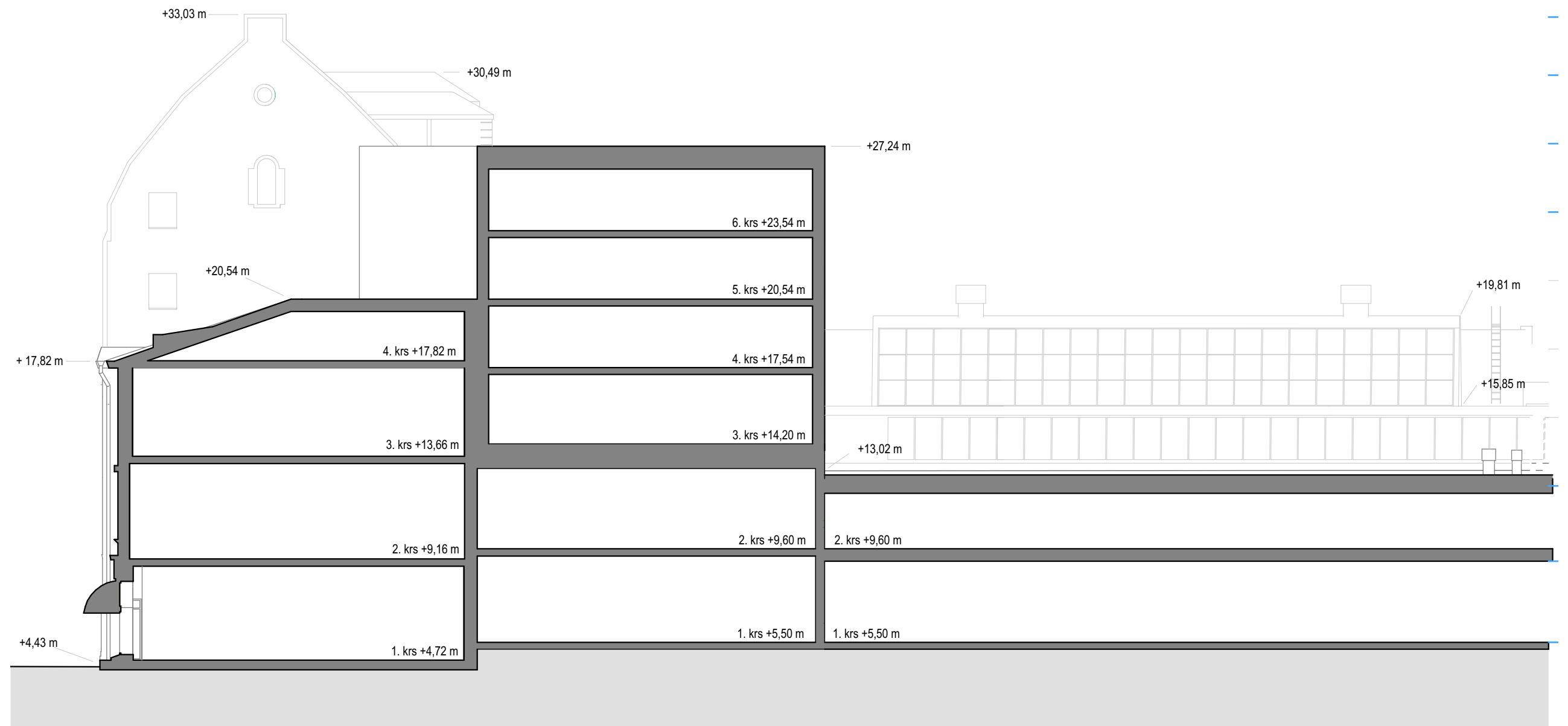
LEIKKAUS C-C



Kaavoitus on muokannut kuvaa. 18.10.2018.
Kuvaan on lisätty IV-konehuone
2. kerroksen katolle.

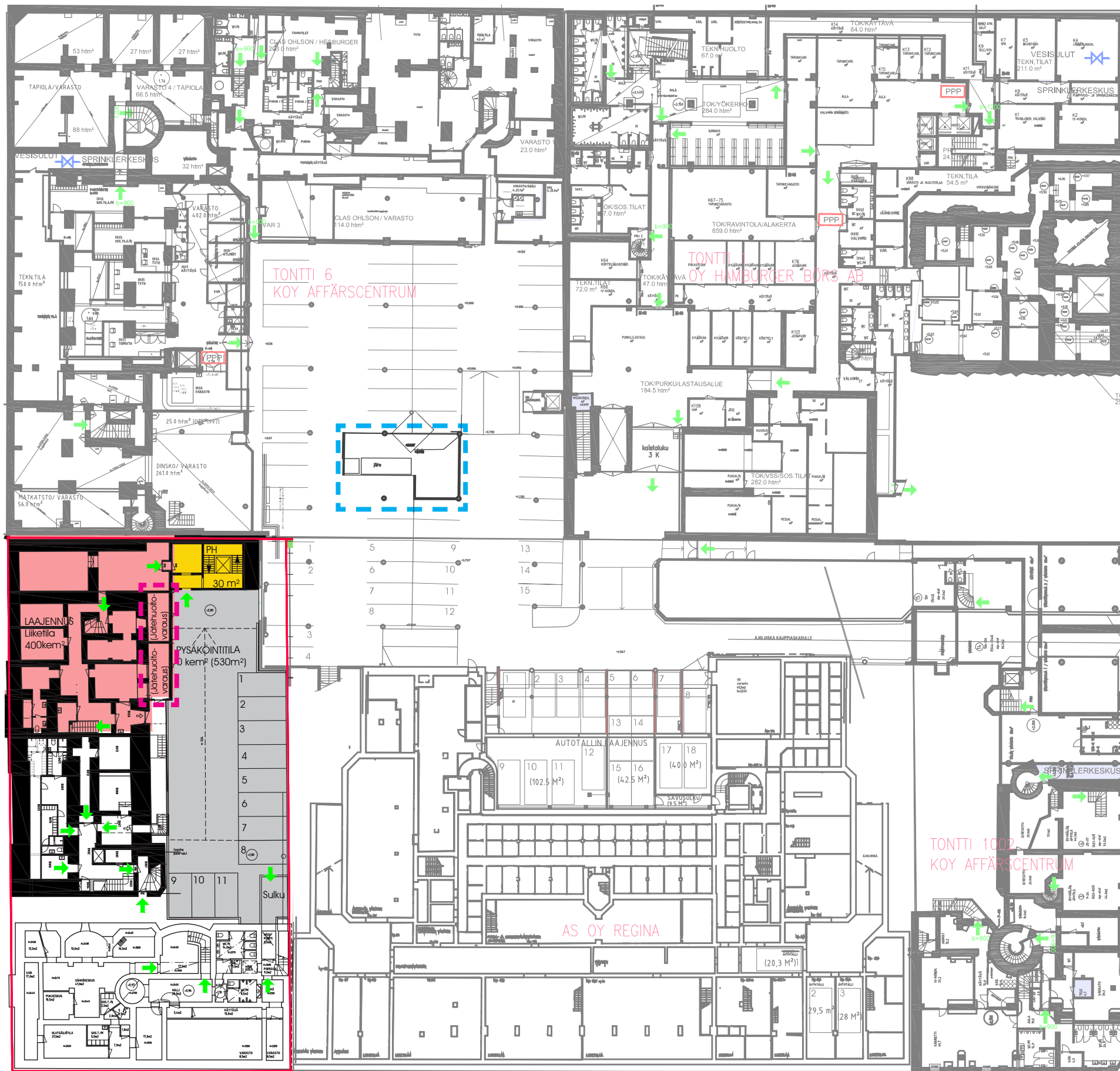
LEIKKAUKSET JA MUUTOKSET JULKISIVUUN

LEIKKAUS D-D



TONTIN JÄTEHUOLTO

Kellari



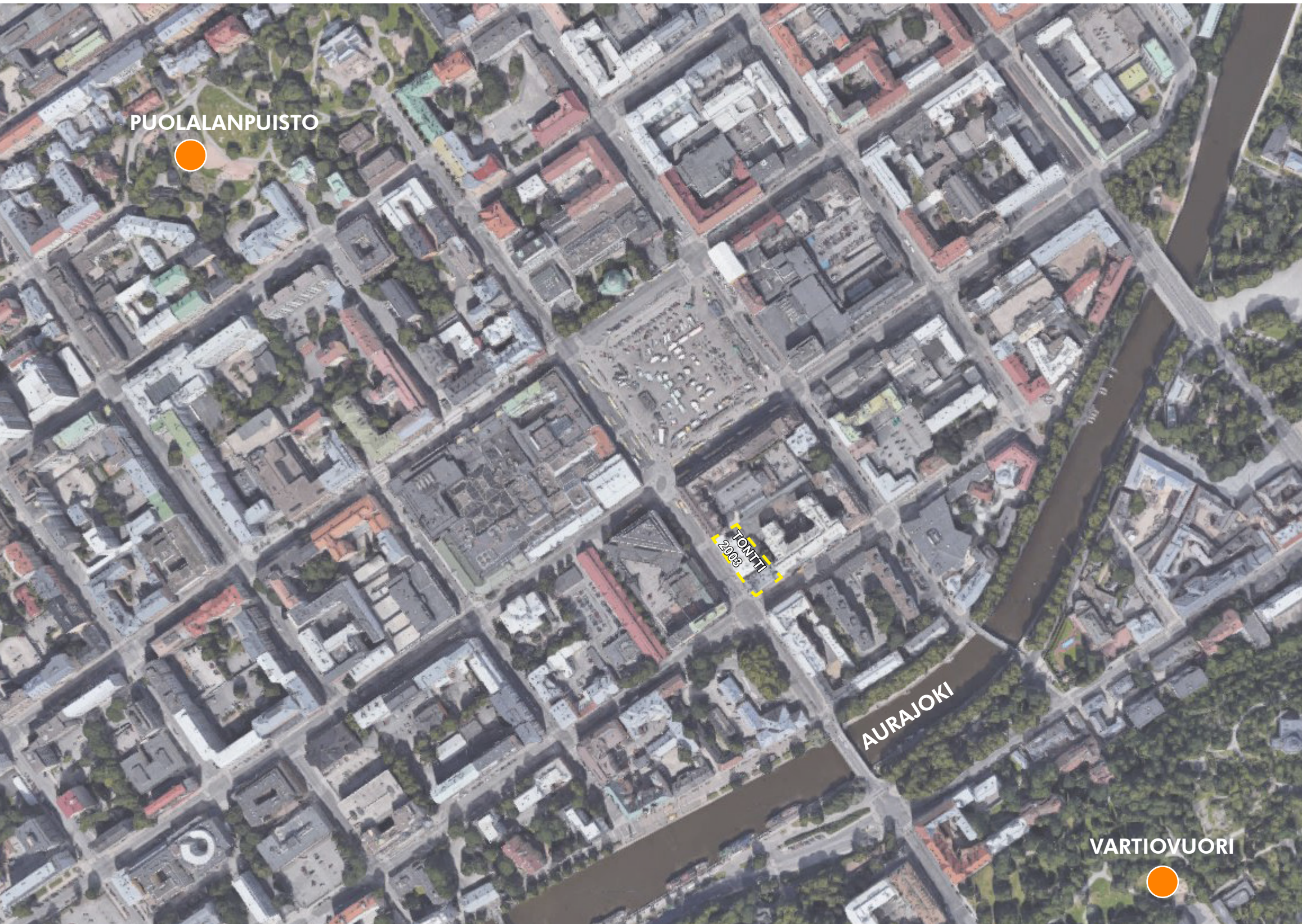
 JÄTEHUOLTO KESKITETTY TONTILLE 6

 VARAUS JÄTEPISTEELLE

Tontti 2003: Ehdotetaan jätehuollon keskittämistä kellariin Tontti 6:n jätekeskukseen. Jäteauton kuljettava jätepiisteelle tontin 1002 (KOy Affärscentrum) kautta.

Vaihtoehtoinen sijainti on tontin 2003 kellarikerroksessa, johon on esitetty jätetilan varaus.

LÄHIMMÄT LEIKKIPAIKAT



KOy Aurakatu 3:n tontilla 5-6-2003 ei ole sisäpihaa, jolle mahtuisi leikkipaikka tai ulko-oleskelualue kaikille asukkaille.

Lähimmät lasten leikkialueet sijaitsevat Puolalanpuistossa (n. 600 m päässä) sekä Vartiovuorella (n. 700 m päässä).