

”Jokikatu” 29/2005
Asemakaavanmuutoksen selostus

14.8.2008
muut. 7.11.2008

diario 9845-2005



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 14. päivänä elokuuta 2008 päivättyä ja 7.11.2008 muutettua asemakaavan muutoskarttaa. ”**Jokikatu**” (29/2005)

ASEMAKAAVANMUUTOS: ”Jokikatu” 1 (I) kaupunginosan 34 korttelin, Helsinginkadun osa, Tuomaanrannan puisto os. Helsinginkatu 15

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 29/2005

Diarionumero: 9845-2005 (613)

Liittyvät diariot: 5932-1996 (642), 1945-2000 (642), 1227-2001 (616), 13078-2002 (658)

Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	34	34
Katu:	Helsinginkatu, osa	Helsingforssgatan, del
Puisto:	Tuomaanranta	Tomasstranden
Vesialue:	Aurajoki, osa	Aura å, del

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA MUODOSTUVA TILANNE

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	34	34
Katu:	Helsinginkatu, osa	Helsingforsgatan, del
Puisto:	Tuomaanranta	Tomasstranden

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako/tonttijaonmuutos: I-34.-6 ja 7.

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN VALMISTELU

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puhelin (02) 330 000.

Valmistelija: Iina Paasikivi, sähköposti: iina.paasikivi@turku.fi

Vireilletulo:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, pv. 28.6.2005 on lähetetty osallisille naapureille 1.7.2005.

Asemakaavanmuutos on julkaistu vuoden 2004 kaavoitusohjelmasta lähtien.

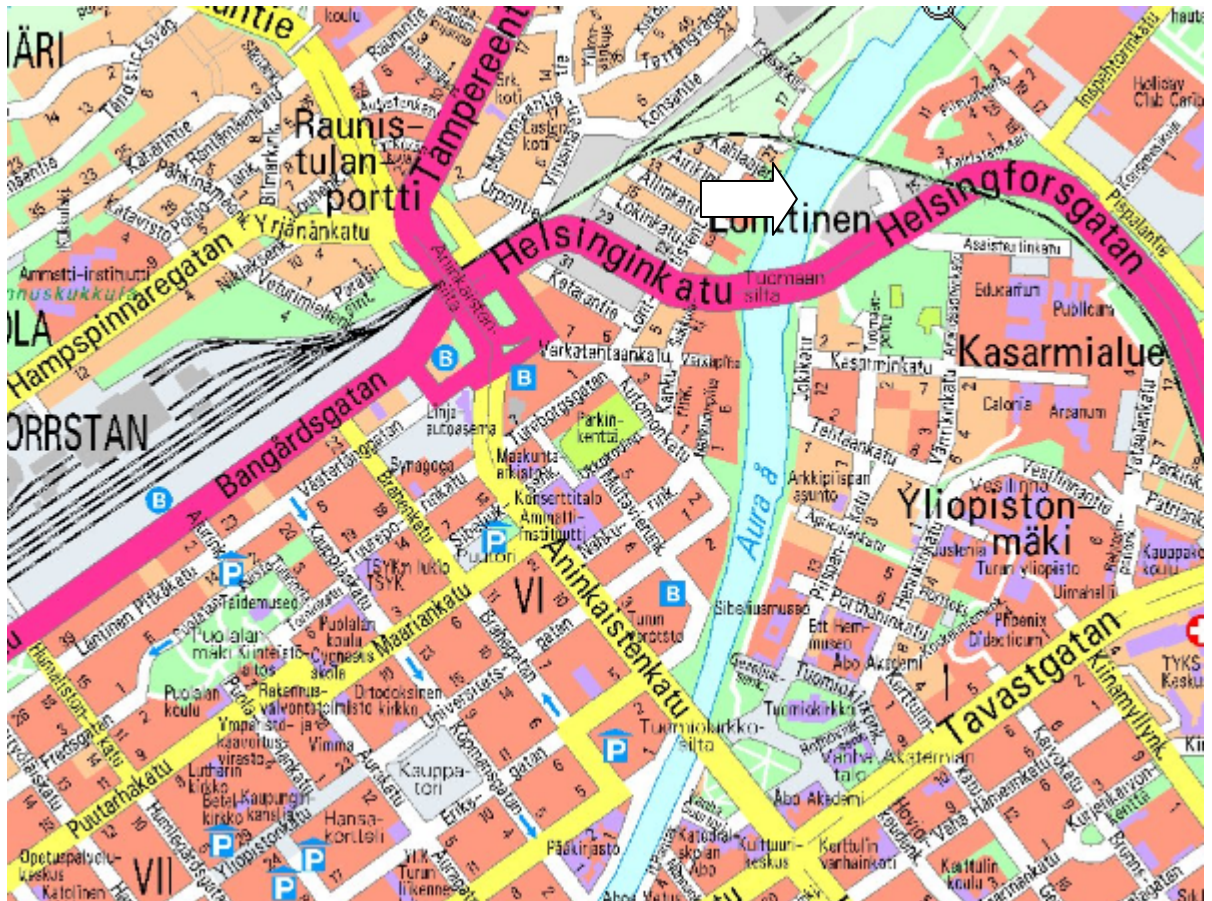
Hyväksymispäivämäärät:

Kaavaluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 11.10.2005 § 628, 18.10.2005 § 654 ja se alistettiin kaupunginhallituksen päätettäväksi, koska tarkoitus oli panna alue myyntiin kaavaluonnoksen perusteella. Kh:n päätös 14.11.2005, § 859. Alueen kaupan esisopimuksen hyväksymisen ja ostajan tekemän uuden suunnitelman pohjalta laadittu asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa 26.6.2007 § 527.

Lausunnot:

Kaavaehdotus oli lausunnoilla elo-syyskuussa 2008. Lausunnot pyydettiin ympäristö- ja kaavoitusviraston rakennusvalvontatoimistolta, ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimistolta, Kiinteistölaitokselta, Tilalaitokselta, Vesilaitokselta, Turku Energialta, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Ratahallintokeskukselta, Turun maakuntamuseolta ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta. Pelastuslaitos on saanut tiedon vasta jälkikäteen.

1.2 Kaavamuuotosalueen sijainti



Kaavamuuotosalue sijaitsee Turun kaupungin keskustan ruutukaava-alueen laidalla, Tuomaansillan pohjoispuolella, Aurajoen varrella. Se on Helsingin suunnasta Turkuun tullessa ensimmäinen tontti, jolle on Helsinginkadulta suora liittymä.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tarkoituksena on määrätä suojelluksi kulttuurihistoriallisesti merkittäviä tuotantorakennuksia ja määritellä tontille uudisrakennusoikeutta täydennysrakentamiselle asumista ja/tai toimistotilaa varten.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.6.2005

Liite 3: Suojeltavan tehdaskiinteistön pohjapiirroukset 1. – 4. krs

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tilalaitoksen hallussa olevan kaupungin kiinteistöomaisuuden myynnin valmistelu, 1945-2000 (642). Tilalaitos teetti suunnitelmia alueen tilojen käytöstä ja täydennysrakentamisesta myyntiä varten.

Kaupunginhallitus päätti 9.9.2001 § 820 kumota kiinteistölautakunnan 18.4.2001 § 231 tekemän päätöksen Jokikatu 2-6:n välittömästä myymisestä ja tehdä periaatepäätöksen siitä, että taiteilijayhdistysten käyttöön varataan Jokikatu 2-6:sta tarvittavia tiloja ja asia muuten palautetaan alueen kaavoittamiseksi niin, että Tilalaitoksen teettämien vaihtoehtojen 1 B ja 2 B (ks. kohta 4.4) pohjalta laaditaan kaavaluonnokset 30.11.2002 mennessä.

Vanhoista Pyrkijän pyörätehtaan rakennuksista tehtiin rakennussuojelualoite ja niiden käyttöä taiteilijoitten työtiloina tutkittiin (Dnro 1227-2001 (616), (Turkulaisten kuvataiteilijoiden työskentelytilojen järjestäminen/ työryhmän asettaminen) 5932-1996 (642).

YKL antoi lausunnon Kiinteistölaitokselle Jokikadun kiinteistön myyntiin liittyvistä asemakaavallisista reunaehdoista Museoviraston antaman rakennussuojelua koskevan lausunnon perusteella. 27.4.2004 § 304 Dnro 1227-2001 (616).

Asemakaavatoimisto pani kaavanmuutoksen vireille ja teetti alueen käytöstä suunnitelmia Dnro 9845-2005 (613).

Asemakaavan muutosluonnos, pv. **11.9.2005**, hyväksyttiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa ja asia meni kaupunginhallitukseen niin, että tontti pannaan myyntiin luonnoksen perusteella kaupunginhallituksen hyväksymin muutoksin, Kh § 859 14.11.2005.

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa neuvotteluja kiinteistön myymiseksi korkeimman tarjouksen perusteella NCC/ YH Kodit kanssa.

Asemakaavatoimisto laati uuden luonnoksen ostajaehdokkaan muokattujen suunnitelmien pohjalta. Asemakaavan muutosehdotus laaditaan tarkentuneitten rakennussuunnitelmien perusteella. Luonnos pv. **8.6.2007** hyväksyttiin 19.6.2007 § 491 ympäristö- ja kaavoituslautakunnassa laadittavan ehdotuksen pohjaksi.

Alueesta on teetetty tärinäselvitys, meluselvitys ja maaperän sekä rakenteiden pilaantuneisuutta koskevat selvitykset. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on antanut uudisrakentamisen luonnossuunnitelmista ennakkolausunnon 27.11.2007 § 187.

2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavan muutoksella määritellään, mikä osa vanhasta monivaiheisesti rakennetusta teollisuusrakennuskannasta määrätään suojelluksi. Tontille määritellään rakennusoikeus ja rakennusala määräyksineen asumista / toimitilaa varten, siten kuin kaupunginhallituksen päätös on edellyttänyt. Asemakaavan korttelialueen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

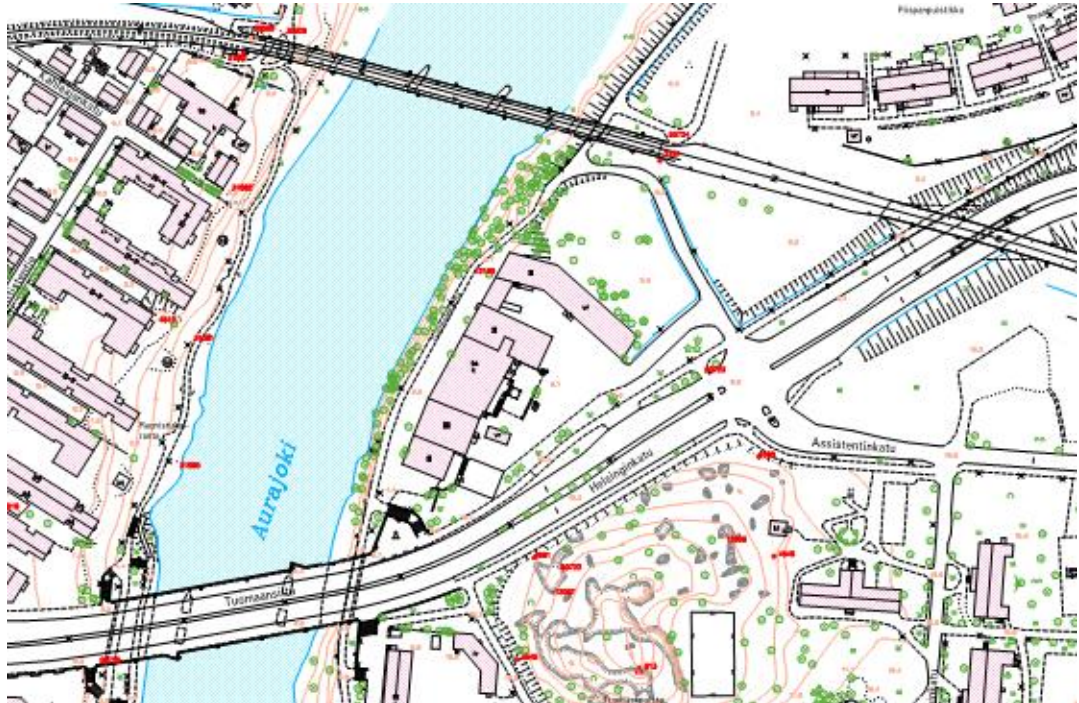
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on kaupungin omistuksessa. Alueen myynnistä on tehty ennakkosopimus ja asemakaavan muutoksen saatua lain voiman alueelle voidaan toteuttaa se uudisrakentaminen, mihin kaavanmuutos tähtää. Vanhojen rakennusten korjaus ja käyttötarkoituksen muutos

voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan perusteella jo ennen kaavanmuutoksen hyväksymistä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen ja ympäristön oloista



Suunnittelualue sijoittuu kolmioon, joka on muodostunut Helsinginkadun linjauksen yhteydessä kadun, Karjaan radan ja Aurajoen väliin.

Ns. Jokikadun kiinteistö koostuu siitä teollisuusrakennuskannasta, joka oli rakennettu Jokikadun varrelle ruutukaava-alueen pohjoispuolelle Aurajoen rantaan.

Rakennushistoria



Tehdastontti sai alkunsa kauppias Victor Reimsin vuonna 1860 perustamasta viinatehtaasta. Jokivarteen, kaupunkirakenteen pohjoislaidalle sijoittui samoihin aikoihin myös muuta teollisuutta. Viinanjalostuksen päätyttyä teollisuustoimintaa tontilla jatkoivat 1920-luvulla Ab Åströms Fabriker Oy ja Pohjoismainen Autotuonti sekä 1930-luvulta lähtien Rautateollisuus Osuusliike Pyrkijä. Osa tiloista muutettiin kaupungin työtuviksi 1960-luvun lopulla.

Nykyinen Jokikatu 2-6:n rakennuskokonaisuus on muotoutunut vaiheittain viinatehdasrakennuksen jatkeeksi teollisuuskäytön tarpeiden mukaan. Tontin eteläisin rakennusosa holvattuine tiilirakenteineen palautuu 1860-luvun viinatehtaaseen, joka rakennettiin uudelleen vuoden 1911 tulipalon jälkeen F. Strandellin suunnittelemana. Kapeahkon tehdastontin täydennysrakentaminen jatkui tiili- ja betonirakenteisena 1920-luvulta 1950-luvulle saakka. Edellä mainitusta vanhimmasta osasta pohjoiseen ovat kolmikerroksinen rationalistinen tehdaslaajennus vuodelta 1956, tehdaslaajennus vuodelta 1937 sekä kulmarakennus vuodelta 1930 ja sen itäinen jatke vuodelta 1955. Sisäpihan puolella on eri-ikäisiä syvennys- ja pengerrakennelmia sekä tiilinen savupiippu.

Jokikatu 2-6:n rakennuskokonaisuuden nykyinen laajuus ja rikasmuotoisuus todistavat tehdastontin pitkästä ja vaiheikkaasta käyttöhistoriasta.

Kohde sijaitsee alkuperäistilanteen kaltaisesti tiiviinä rakennusryhmänä Aurajoen rannassa tuoden historiallista ulottuvuutta Koroisten ja Tuomiokirkon väliseen rantaosukseen. Tuomaansillan ja Helsinginkadun valmistumisen seurauksena kohde on saanut näkyvän aseman kaupunkikuvassa. Lähiympäristöön on viime vuosina kohdistunut voimakasta ympäristön uusimisen ja täydennysrakentamisen tarvetta, mikä on osaltaan korostanut Jokikatu 2-6:n merkitystä sijaintialueensa vanhimman rakennuskerrostuman edustajana. Kohteen maamerkinä kohoaa yksi harvoista Aurajoen kulttuuri- maisemassa säilyneistä tehdassavupiipuista (TMM/ Sanna Kupila 11.5.1999).

Rakennusten kunto

Tilalaitos on teettänyt peruskuntoarvion kohteesta keväällä 2001. Tekijänä on ollut Arcon-Suunnittelu Oy. Kuntoarvion mukaan rakennus on erittäin huonossa kunnossa. Rakennukseen ei ole vuosikymmeniin tehty korjauksia rakenteiden ja varusteiden osalta. Merkittävimpiä peruskorjauksia ovat mm. perustusten korjaus lisäpainumien estämiseksi, julkisivujen korjaus, LVI- ja sähköjärjestelmien uusiminen sekä lukuisa joukko muita merkittäviä korjaustoimenpiteitä. Kuntoarviossa on kiireellisten korjausten kustannuksiksi arvioitu 20.015.000 mk (3.366.281 €), joka tekee n. 3.000 mk/m².

Rakennusten tekniset laitteet (LVI ym.) ovat siis elinkaarensa lopussa. Kriittisimpiä kohteita ovat lämmitysjärjestelmän osat, joiden rikkoutuminen olisi riski kohteen vähäisimmällekään käytettävyydelle. Toisaalta, mikäli lähdetään laajemmin puuttumaan nykyiseen teknisiin järjestelmiin, tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvan myötä teknisille järjestelmille asetettavat vaatimukset kasvavat huomasti (Tilalaitos).

Kaupunkikuva

Rakennusryhmän pääjulkisivu ja arvokkain säilytettävä ominaisuus on sen Aurajoen varren kaupunkikuva. Alkuperäinen tehdastontti on jäänyt Helsinginkadun alle jättäen joenvarren rakennusryhmän pihajulkisivun Helsinginkadulle päin näkyväksi pääjulkisivuksi. Tehtaan piippu on maamerkinä osa Helsinginkadun näkymää. Vanhan tontin itäinen raja ja samalla koko keskustan laajennetun historiallisen kaava-alueen raja näkyy alueen keskelle työntyvänä tehdassiipinä. Rakentamaton osa aluetta kasvaa eri-ikäistä puustoa.

Tontti

Voimassa oleva tontti muodostui Helsinginkadun asemakaavan yhteydessä. (vahv. 1999). Osittain kadun alle jäänyt tehdaskortteli oli saanut muotonsa vuoden 1897 asemakaavassa, joskin jako kolmeen tonttiin oli hävitetty vuonna 1956 vahvistuneessa asemakaavassa. Ensimmäisen kerran kortteli tuli asemakaavoitetuksi jo ns. Piispanpellon asemakaavan yhteydessä vuonna 1848. Se oli ns. Engelin ruutuasemakaavan ensimmäinen laajennus.

Kulttuurihistoriallinen arvo ja suojelutavoitteet

Museovirasto katsoo, että Jokikatu 2-6:n rakennuskokonaisuudella on rakennussuojelulain 2. §:n tarkoittamaa kulttuurihistoriallista arvoa rakennushistorian, rakennusten käytön ja erityisten ympäristöarvojen kannalta. Kohteella on historiallista merkitystä Turun kaupungin teollistumisen varhaiskauteen palautuvana ympäristönä, ja sillä on edelleen monivaiheisen tuotanto- ja verstaskäytön muokkaama luonne. Kohteen erityiset ympäristöarvot perustuvat etenkin sen asemaan Aurajoen kulttuurimaisemassa. Viraston mielestä suojelulle on olemassa myös taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset; entisiä teollisuustiloja, uudiskäyttöä ja täydennysrakentamista yhdistävistä ratkaisuista on kannustavia esimerkkejä muun muassa Aurajoen suun ja sataman läheisyydessä.

Museovirasto puoltaa kohteen suojelua. Rakennussuojelulain 3. §:n 1. momentin mukaisesti suojelu on ensisijaisesti toteutettava rakennuslain keinoin. Virasto esittää, että kohde osoitetaan asemakaavassa säilytettäväksi rakennukseksi. Mikäli säilymistä ei voida turvata rakennuslain keinoin, on kohteen erityiseen paikallishistorialliseen ja maisemalliseen arvoon nähden perusteltua harkita suojelua rakennussuojelulain nojalla (Museovirasto).

Virkistys

Aurajoen rannalla on erityinen virkistysarvo keskustasta Halistenkosken suuntaan johtavana väylänä. Taiteilijat ovat aiemmin tilojen käyttäjinä pyrkineet nostamaan paikan merkitystä esille myös mahdollisena käyntikohteena yleisölle. Tiloissa on pidetty avoimien ovien päiviä.

Liikenne

Helsinginkadun liikennemäärä on 33 000 ay/vrk, josta raskasliikenteen osuus on 10 %. Ennuste vuodelle 2025 on 37 000 ay/vrk. Assistentinkadun kohdalla, alueen tonttiliittymällä on valoristeys.

Helsinginkadulla on ajoradan molemmin puolin yhdistetty jalankulku- ja pyörätie Lonttistentien risteykseen asti. Tuomaanrannalla on sillan alittava kevytliikenneväylä. Assistentinkadun valoristeyksestä on kaavoitettavan korttelin läpi käytössä oleva pyörätie rautatiesillan alittavalle Tuomaanrannan polulle.

Rautatieliikenteestä on liikennemeluselvityksessä käytetty seuraavia, aikatauluista koottuja liikennemääriä:

	vuoroja	
sr1-/sr2-veturien vetämät henkilöliikenteen junat	6 /päivä	60 km/t
Pendolino	9 /1 /päivä/lyö	70
sr2 veturin vetämät IC vaunut	13 /5	50
T-TaJu suomalaisia tavaravaunuja	5 /1	50

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Selvityksessä esitetään tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama melutaso tarkasteltavan kohteen (Jokikatu / Strand) piha-alueille sekä asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Selvitys on päivitys selvitykseen PR-1157 (14.3.2007) (rakennusmassat hieman muuttuneet).

Melun leviämislaskenta on tehty käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelulaskentamalleja [3 ja 4]. Tarkasteltavina tilanteina ovat

- 1) nykyinen tilanne eli nykyinen maankäyttö ja liikenne (v. 2007)
- 2) 0+ eli nykyinen maankäyttö ja ennusteliikenne vuonna 2025
- 3) ennustetilanne eli tuleva maankäyttö ja ennusteliikenne vuonna 2025

Selvityksen ovat tehneet Jani Kankare ja Tero Virjonen Promethor Oy:stä. Tilaaja YH Länsi Oy.

Tärinä

Liikennetärinäselvitys Insinööritoimisto Sauli Maanpää Ky 2006, tilaaja Turun kaupunki. Raideliikenteen aiheuttama tärinä, Promethor, raportti nro PR-TÄR1028, tilaaja NCC rakennus Oy.

Selvitysten perusteella ei ole havaittu sellaista maaperään kohdistuvaa tärinää nykyisellä raideliikenteellä, joka aiheuttaisi vaurioitumisriskiä rakennuksille (pystysuuntaisen tärinän heilahdusnopeuden arvo oli 0,3 mm/s). Suurin mitattu tärinän tunnusluvun $v_{w,95}$ arvo oli 0.07 mm/s. Se havaittiin molemmissa mittauspisteissä pystysuunnassa. Vaakasuuntaisen tärinän tunnusluvut ovat hieman pienempiä. Näin ollen VTT:n suosituksen mukainen uusille asuinalueille ehdotettu suositusarvo 0,30 mm/s ei ylity tutkitulla alueella.

Ratahallintokeskuksen lausunnon perusteella tärinäselvityksen tehneeltä konsultilta pyydettiin lausunto runkomelun mahdollisesta esiintymisestä. Lausunnossa 7.11.2008, Promethor, raportti PR TÄR 1098, todetaan, että tärinämittausten signaaleista määritetyt runkomelutasot eivät ylitä suositusarvoja $L_{as\ max} \geq 35$ dB. Suurin mitattu arvo on $L_{AS\ max}$ 33 (lisäys 7.11.2008).

Pilaantuneisuus

Ympäristötekniinen tutkimus, maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuus. Golder Associates, projekti no: 07502130195, 24.5.2007, tilaaja Turun kaupunki.

Otetuista maanäytteistä tehtyjen kenttä- ja laboratorioanalyysien perusteella kohdealue on paikoin pilaantunut öljyhiilivedyillä, PAH-yhdisteillä sekä kuparilla, lyijyllä ja sinkillä. Lisäksi alueen maaperää on täytetty sekalaisella täyttömateriaalilla, joka sisältää mm. tiiltä ja hiiltä. Rakennenäytteiden perusteella nykyisen autokorjaamon lattia on pilaantunut öljyhiilivedyillä ja luokitellaan ongelmajätteeksi.

Todetuista metallipitoisuuksista ei arvioida muodostuvan merkittävää kulkeutumisen- tai altistusriskiä. Maaperässä todetuista haitta-ainepitoisuuksista sekä rakenteissa todetuista öljypitoisuuksista ei arvioida muodostuvan riskiä kiinteistön nykykäytössä kohteessa asioiville ihmisille tai ympäristölle.

Golder Associatesin tutkimuksen jälkeen rakenteista tehty laajempi tutkimus: VTT:n lausunto nro VTT-S-05827-08, Tutkimusselostus nro VTT-S-03776-08, Contesta Tutkimusselostus 29.7.2008 B-2913, Rambolla, tutkimustodistus 5.6.2008 (89101350-33), Tutkimustulokset on linkitetty rakennusten kaavamerkintään ja siihen miltä osin rakenteita saa purkaa ja korvata uudella. VTT:n tutkimustulosten mukaan rakenteiden saastuneisuus on pinta-alaltaan alkuperäistä Golder Associatesin tutkimusta laajempi (lisäys 7.11.2008).

Eristyneisyys

Alue sijoittuu kahden merkittävän liikenneväylän ja joen väliin siten, että väylät eristävät sen muusta kaupunkirakenteesta. Tontille on yksi ajoneuvoliittymä Assistentinkadun risteyksessä ja siinä on myös suojatie Helsinginkadun yli. Tuomaanrannalla on Helsinginkadun ja radan alittava kevyen liikenteen yhteys kaupungin katuverkkoon. Suorin näkyvä maantason yhteys kaupungin suuntaan on Piispankadun jatkeella. Tälle kohtaa saattaa muodostua houkutus Helsinginkadun ylittämiseen. Jokikadun valtaustilanteessa siitä on näyttöä. Paikalla maalattiin ”suojatie”.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön omistaa Turun kaupunki.

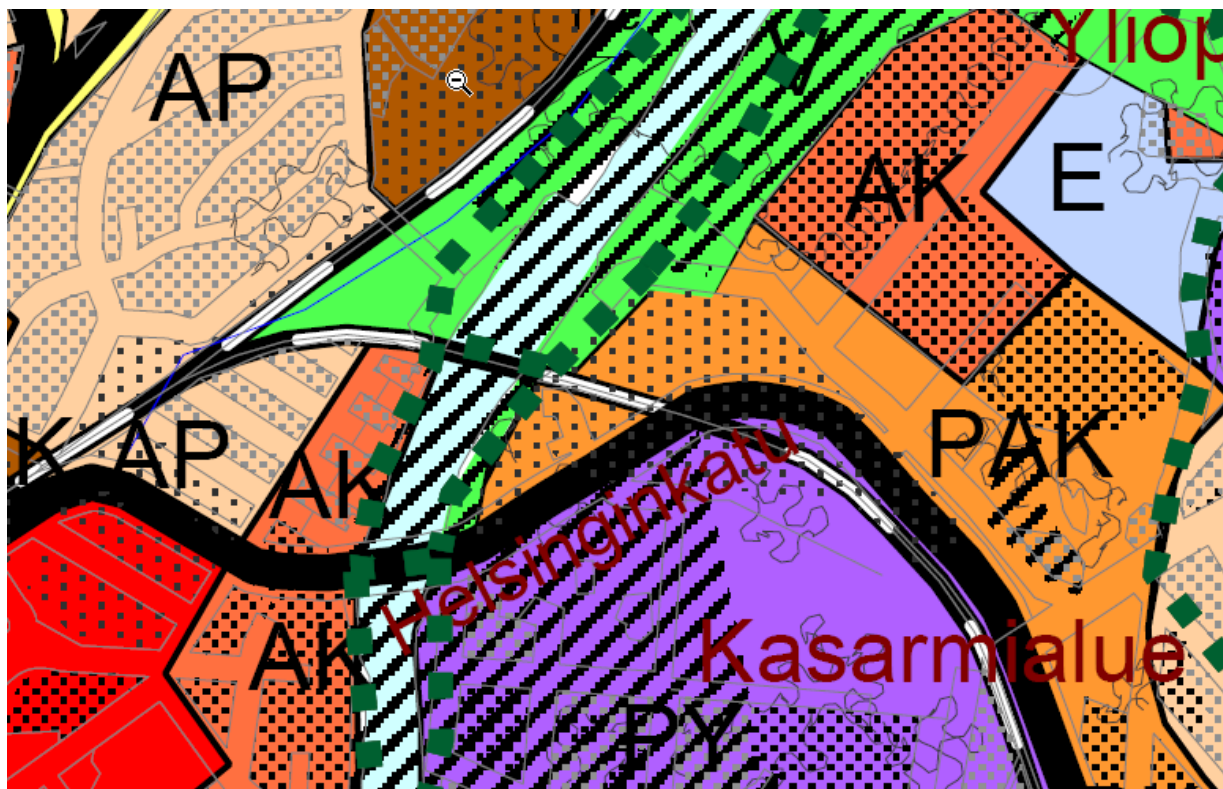
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava on hyväksytty Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuustossa 24.11.2002 ja se on valtioneuvoston vahvistama.

Yleiskaava

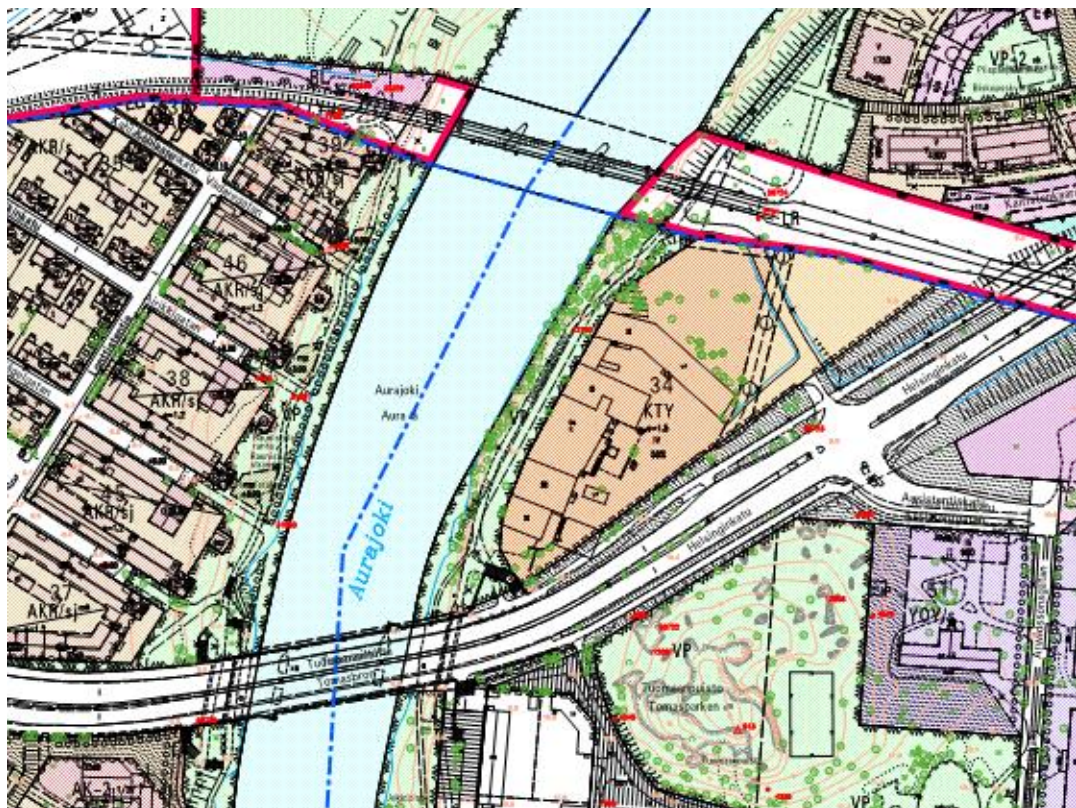
Turun kaupunginvaltuuston 11.12.2000 hyväksymässä Turun yleiskaava 2020:ssa alue on käyttötarkoituksimerkinnän PAK-alueita: ”Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi.” Aurajoen rannalla on kaupunkitasolla merkittävä kevyen liikenteen viheryhteys. Aurajoen maisemaa koskee aluemääräys: Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.



Asemakaava ja tonttijako

Voimassa oleva asemakaava on kuvattuna myös kaavakartalla, 53/1991, vahv. 7.7.1999. Tontti muodostui Helsinginkadun suunnittelun yhteydessä osasta vanhaa Pyrkijän teollisuuskiinteistöä ja kaavoittamatonta radanvierustaa. KTY: Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. 50 % tontin rakennusalasta saadaan käyttää rakentamiseen. Suurin kerrosluku on 4 ja rakennusoikeus määräyksen $e = 1,5$ mukaan olevan tontin pinta-alasta $11\,641\text{ m}^2$ laskettuna $17\,462\text{ k-m}^2$. Helsinginkadun varrella on liittymäkielto ja Assistentinkadun risteyskohdalla on tontille yksi liittymäpaikka. Tuomaanranta on puisto, johon on merkitty yleinen puistoväylä. Se on entistä Jokikadun katumaata, joka jäi Tuomaansillan rakentamisen jälkeen sillan alittavaksi kevytväyläksi. Tuomaanrannalle on huoltoyhteys ainoastaan muutosalueen tontin kautta.

Alueella on voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttijako 853-1-34-5.



Rakennusjärjestys

Turun kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja tarkistettu 28.5.2008.

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavanmuutoksen tarve

Klk § 373 Tilalaitos /Marko Selin 6.6.2002:

Kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunta hyväksyi 12.4.2000 Tilalaitoksen rakennusten myyntistrategian perusteet ja myyntien periaatteet. Jokikatu 2-6 oli eräs niistä isoimmista myytävistä kohteista, joka oli kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnan v. 2000 hyväksymällä tulevien vuosien myyntilistalla. Myyntiperiaatteiden mukaisesti Jokikatu 2-6 oli kypsynyt myyntikelpoiseksi, koska kesän 2001 jälkeen Jokikatu 2-6:ssa ei enää ollut kaupungin omaa toimintaa sen jälkeen, kun kaupunginkirjaston kirjavarasto muutti sieltä pois.

Arte ry, Jöötti ry ja Turun taidegraafikot ry tekivät Jokikatu 2-6:n entisistä tehdasrakennuksista rakennussuojelulain mukaisen suojeluesityksen keväällä 2000. Lausunnossa Museovirasto puolsi kohteen suojelua ja esitti, että suojelu toteutettaisiin ensisijaisesti rakennuslain (kaavallisoin) keinoin. Museovirasto ehdottikin, että kohde osoitetaan asemakaavassa säilytettäväksi rakennukseksi. Mikäli näin ei toimita, on perusteltua harkita suojelua rakennussuojelulain nojalla. Museovirasto esitti, että mahdolliset rakennussuojelulain mukaiset suojelumääräykset koskisivat rakennusten ulkoasua, savupiippua ja tontin betonisia pengerrakennelmia. Suojelu ei ole esteenä ympäristöön hyvin sovitetulle täydennysrakentamiselle. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta antoi 24.4.2001 lausunnon kaupunginhallitukselle Jokikatu 2-6 suojeluasiassa. Lausunnossa todetaan, että lautakunta ymmärtää rakennuskohteen suojelutarpeen, kunhan toimenpiteillä ei estetä kaupunkikuvan eheyttämiseen tähtäviä muutoksia. Lounais-Suomen ympäristökeskus on lausunnossaan pyytänyt kesken jääneen rakennussuojelualoitteen asiakirjojen palauttamista ja lausuntoa kaupungilta rakennussuojeluasiassa. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta esittää, että kaupunginhallitus antaa kaavapäätöksen mukaisen lausunnon, jolla todetaan, että esityksen kohteena olevista rakennuksista tehdään suojelupäätös asemakaavan muuttoksella kaavassa esitettyssä laajuudessa (lisäys 7.11.2008).

27.5.2002 pidettiin Jokikadun kiinteistöstä neuvottelu, johon osallistuivat ympäristöministeriön, Museoviraston, ympäristökeskuksen, Maakuntamuseon, ympäristö- ja kaavoitusviraston, Kiinteistölaitoksen ja Tilalaitoksen edustajat sekä apulaiskaupunginjohdaja. Valtion edustajien taholta tuotiin esiin, että heille mieluisin vaihtoehto olisi, jos jokivarren yhtenäinen rakennusmassa säilytettäisiin. Tällöin voitaisiin rataa lähimpänä olevan rakennuksen uudempi osa purkaa.

Tilalaitos teetti kohteesta tontinkehittämissuunnitelmat (asemakaavavaihtoehdot) Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:llä. Suunnitelmissa tarkasteltiin erilaisia vaihtoehtoja peruskorjaus/purku/lisärakennusoikeus/uudisrakentaminen -näkökulmista. Suunnitelmien valmistuttua pyydettiin Catella kiinteistökonsultointi Oy:ltä arviot eri vaihtoehtojen todennäköisistä myyntihinnoista. Catella on arvioinut käyväksi velattomaksi markkina-arvoksi suuruusluokkaa 2.790.000 – 6.500.000 € riippuen suojelun laajuudesta ja käyttötarkoituksesta

1 A) asemakaava: liike- ja toimistorakennuksia

Markkina-arvo **2.790.000 €**

1 B) asemakaava: 50 % liike- ja toimistorakennuksille 50 % asumiselle

Markkina-arvo **3.720.000 €**

Vaihtoehto 2 (vanhin osa tehdasrakennuksesta säilytetty)

Vaihtoehdossa 2 vanhin osa tehdasrakennuksesta on säilytetty ja muut osat purettu. Tontin tehokkuusluku e on nostettu 2,1:een, jolloin rakennusoikeutta on yhteensä n. 24.800 kem². Säilytettävää kerrosalaa on n. 1.600 kem², jolloin uudisrakentamiseen voidaan käyttää 23.200 kem². Oheismateriaalissa 2 on esitetty havainnekuva vaihtoehdosta 2.

2 A) asemakaava: liike- ja toimistorakennuksiaMarkkina-arvo **3.640.000 €**2 B) asemakaava: 50 % liike- ja toimistorakennuksille 50 % asumiselleMarkkina-arvo **4.800.000 €**Vaihtoehto 3 (vanhat tehdasrakennukset purettu kokonaan)

Vaihtoehdossa 3 vanhat tehdasrakennukset on purettu kokonaan pois. Tontin tehokkuusluku e on nostettu 2,2:een, jolloin rakennusoikeutta on yhteensä n. 26.000 kem². Rakennusoikeus on käytettävissä kokonaan uudisrakentamiseen. Oheismateriaalissa 3 on esitetty havainnekuva vaihtoehdosta 3.

3 A) asemakaava: liike- ja toimistorakennuksiaMarkkina-arvo **3.900.000 €**3 B) asemakaava: 50 % liike- ja toimistorakennuksille 50 % asumiselleMarkkina-arvo **5.200.000 €**3 C) asemakaava: asuinrakennuksiaMarkkina-arvo **6.500.000 €****4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kiinteistölautakunnan päätettyä 18.4.2001 § 231 hyväksyä kohteen Jokikatu 2-6 myynnin ja annettua toimeksi Tilalaitokselle ja mittaus- ja tonttiosastolle kohteen myyntivalmistelun, kaupunginjohtaja otti päätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Tätä ennen on tehty rakennussuojelulain mukainen esitys Jokikatu 2-6:n entisten teollisuusrakennusten suojelemisesta. Kiinteistölautakunta on asian jatkokäsittelyn pohjaksi tehnyt uuden esityksen, jossa suojelunäkökohta otetaan jossain määrin huomioon.

Kaupunginhallitus päätti kumota kiinteistölautakunnan 18.4.2001 § 231 tekemän päätöksen Jokikatu 2-6:n välittömästä myymisestä ja tehdä periaatepäätöksen siitä, että taiteilijayhdistysten käyttöön varataan Jokikatu 2-6:sta tarvittavia tiloja ja asia muuten palauteaan alueen kaavoittamiseksi niin, että vaihtoehtojen 1 B ja 2 B pohjalta laaditaan kaavaluonnokset 30.11.2002 mennessä.

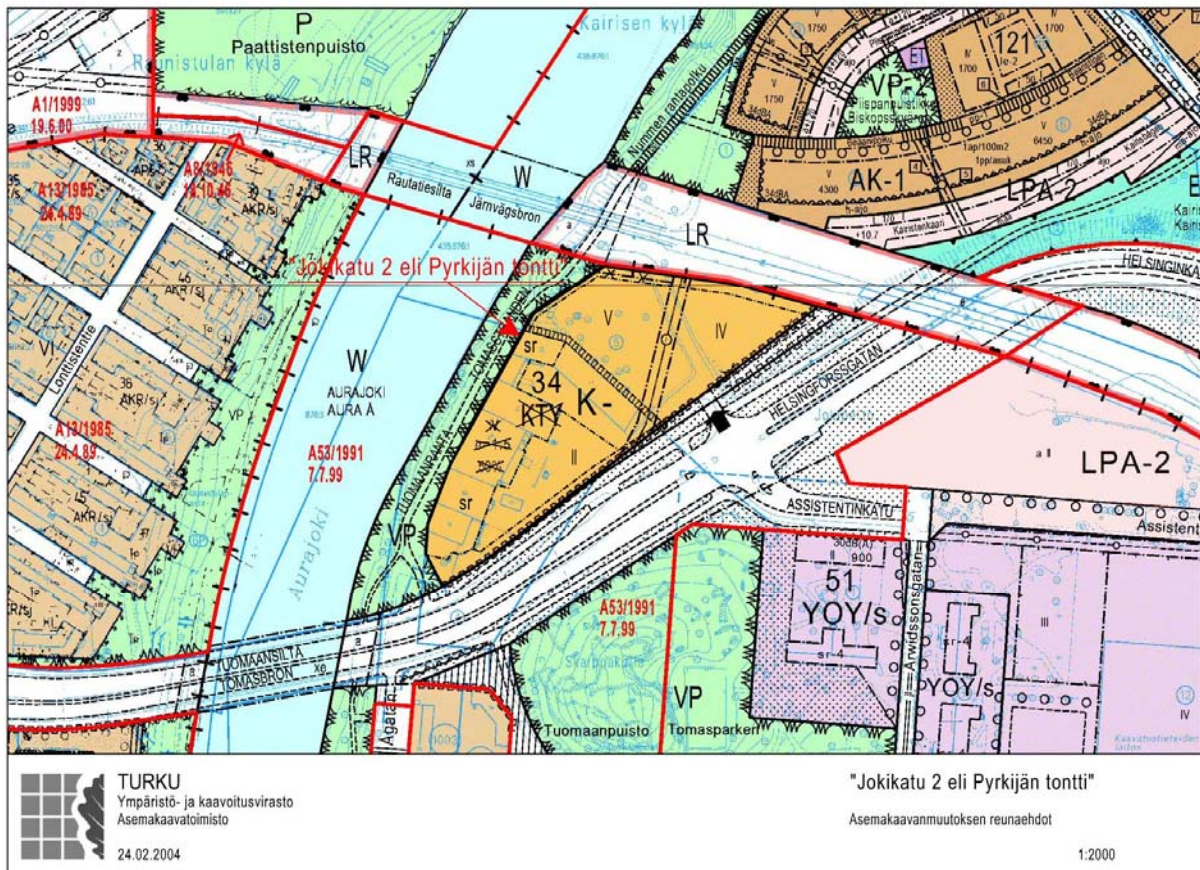
Rakennuksista tehty suojelualoite eteni hallinnossa ja sen käsittelyssä otettiin kantaa suojelun lisäksi maankäytön muihin reunaehtoihin (lausunto rakennusten suojelualoitteesta 12.4.2001). Asemakaavatoimisto valmisteli lausunnon kaavallisista reunaehdoista kiinteistön myyntiä varten. Asia eteni ympäristö- ja kaavoituslautakuntaan, mutta ei tullut kaupunginhallituksen käsittelyyn. Erityisesti päätöksenteossa oli esillä kysymys taiteilijoit-ten työtilojen turvaamisesta, joko Jokikadulla tai muualla.

Tilalaitos antoi 6.4.2004 lausunnon siitä, onko taiteilijoille osoitettavissa korvaavaa vuokratilaa. "Tilalaitoksella ei kuitenkaan ole velvollisuutta osoittaa uutta tilaa vuokralaiselle myynnin takia. Yleensä myyntitilanteessa myyntihetkellä voimassaolevat vuokrasopimukset siirtyvät uudelle omistajalle, eli vuokralaisia ei irtisanota. Tällä hetkellä ei Tilalaitoksella ole kovinkaan mittavassa määrin vapaita tiloja. Mikäli tilaa vapautuu, pyritään se vuokraamaan uudelleen mahdollisimman nopeasti."

Tiivistelmä ns. kaavallisista reunaehdoista 24.2.2004

- Teollisuusrakennusten suojele turvataan asemakaavan määräyksillä.
- Suojele tutkitaan yksityiskohdissaan antikvaaristen, teknis-taloudellisten ja toiminnallisten arviointien perusteella siinä laajuudessa, josta museoviranomaisten ja kaupungin välillä on sovittu 27.5.2002.
- Täydennysrakentamisen määrää arvioitaessa on otettava huomioon kaupunkivallinen sijainti ja ympäristön ominaisuudet; rakennusoikeus määritellään em. lähtökohdista.

- Alueella on maaperän saastuneisuutta.
- Tontin käyttötarkoitusta, erityisesti asumista, rajoittaa sen sijainti melualueella ja liikenteen eristämänä.
- Käyttötarkoituksessa on hyödynnettävissä yliopistojen läheisyys, näkyvyys Helsinginkadulle ja rannan maisemalliset arvot.
- Kaavallisten tavoitteiden määrittely ei sido kaupungin päätöksentekoa asemakaavaprosessissa. Jos tontti luovutetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymistä, tulee tämä ottaa huomioon luovutusehdoissa.
- Viitaten kaupunginhallituksen 9.9.2002 § 820 tekemään periaatepäätökseen, tulee laadittavassa asemakaavassa korttelialueelta osoittaa kulttuuritoimintaa (YY) palvelevaa toimintaa varten 1600-2000 k-m² taiteilijoiden työtiloja varten.



Kaavallisiin reunaehtoihin liittyvä maankäyttökaavio

Kaavanmuutos otettiin vuonna 2004 kaavoitusohjelmaan, vireille tulosta ilmoitettiin kirjeellä **1.7.2005**. Sitä ennen asemakaavatoimisto oli antanut arkkitehtiylloppilas Ilkka Soinille diplomityöaiheena tarkasteltavaksi Jokikadun kiinteistön kehittämisen määriteltyjen kaavallisten reunaehtojen mukaisesti. Ilkka Soini lähestyi myös yliopistopiirejä tarkoituksella selvittää, onko kiinteistölle käyttöä korkeakoulujen näkökulmasta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavanmuutoshankkeen aloituskokous viranomaisille pidettiin 25.8.2005. Kulttuuritoimesta aloituskokoukseen osallistui Wäinö Aaltosen museon ja Maakuntamuseon edustajat.

Kaupunginhallitus päätti muuttaa asemakaavan muutosluonnoksen sisältöä ennen kuin kiinteistö pantiin myyntiin ja edellytti, että asemakaavaehdotus työstetään mahdollisen ostajan kanssa yhteistyössä.

Luonnospäätöksen jälkeen parhaimman hyväksyttävän ostotarjouksen tehneen tahon (NCC / YH-Kodit) jatkettiin yhteistyössä Kiinteistölaitoksen, Tilalaitoksen ja Maakuntamuuseon kanssa sellaisen kaava- ja rakentamisratkaisun hiomista, joka täyttäisi kaavan laatimisedellytykset ja olisi taloudellisesti rakentamiskelpoinen. Näin laadittu asemakaavan muutosluonnos tuotiin luonnoksena uuteen käsittelyyn 19.6.2007 § 491 YKL.

Ehdotuksen laadinnassa on edelleen otettu huomioon rakennussuunnittelun perusteella esitetyt uudet tavoitteet.

Asemakaavaprosessin aikana ei ole esitetty kansalais- tai osallismielipiteitä. Lehdistössä on uutisoitu kiinteistöön kohdistuneista vapaitten ryhmittymien mielenilmaisuista.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaupunginhallitus teki 9.9.2002 päätöksen asemakaavan muutokselle asetettavista tavoitteista. Asemakaava laaditaan niin, että vaihtoehtojen 1 B ja 2 B (Tilalaitos / Ark tsto Sigge Oy, kuva s. 16) pohjalta laaditaan kaavaluonnokset 30.11.2002 mennessä. Samalla kaupunginhallitus teki periaatepäätöksen siitä, että taiteilijayhdistysten käyttöön varataan Jokikatu 2-6:sta tarvittavia tiloja.

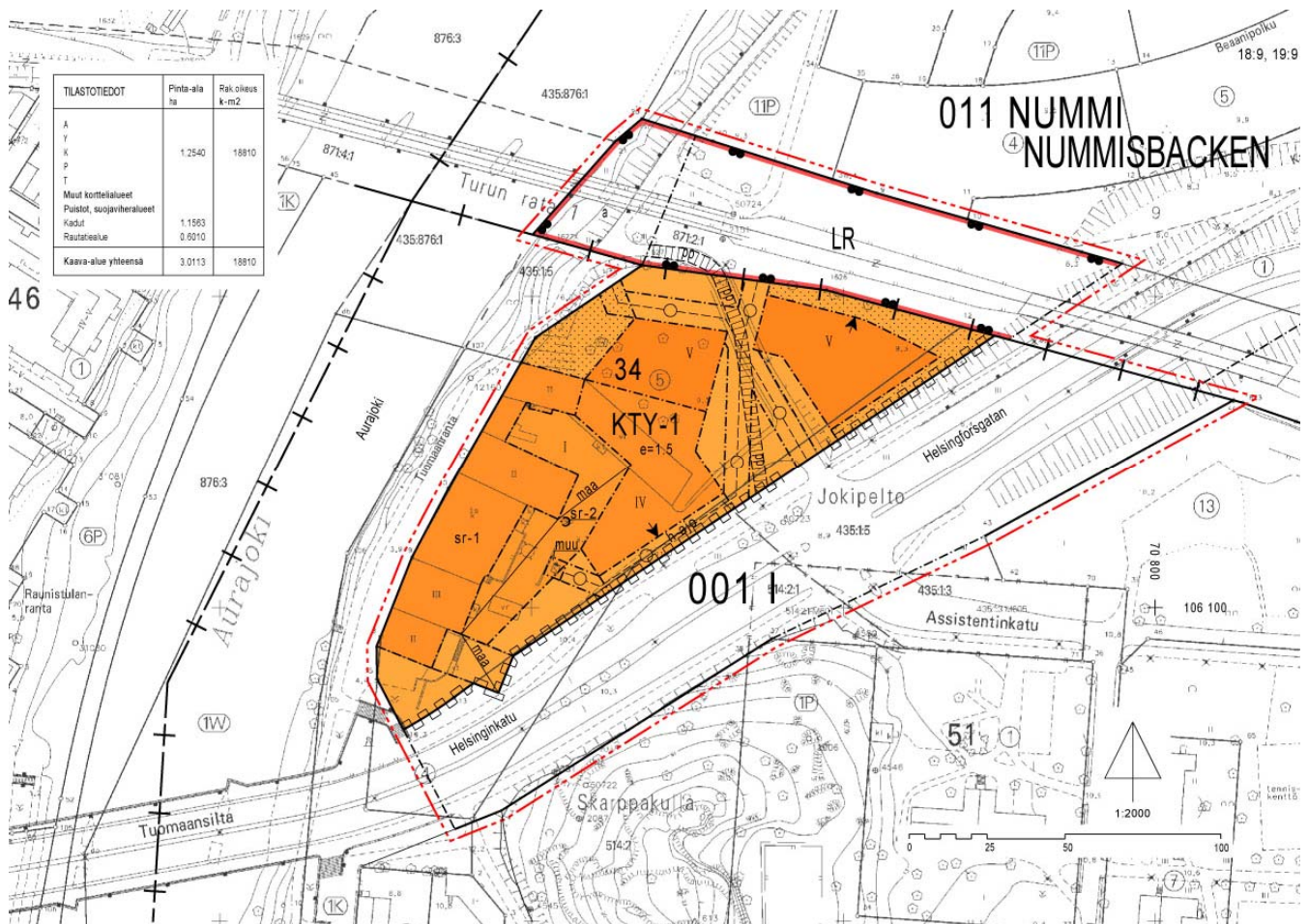
Asemakaavamuutoksen olennaisia ratkaistavia asioita:

- Aurajoen varren kansallismaisemassa, Koroistenniemeltä Tuomiokirkolle ulottuvalla tärkeällä maisema-alueella noudatettava rakentamisen laadun vaatimus ja erityisesti rakentamisen korkeus.
- Liikkumisen kannalta vaativalla paikalla sijaitsevan korttelin liikenteelliset ratkaisut, kevyen liikenteen liittymät verkkoihin ja tontin käytön edellyttämien autopaikkojen mitoitus ja sijoittelu.
- Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asumisen sallivaksi edellyttää asuntorakentamisen laatuvaatimusten määrittelyä suhteessa ympäristöhäiriöihin.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todetun rakennuskannan suojelun määrittely ja suhde täydentämiseen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavatoimisto valmisteli kuitenkin ensimmäisen varsinaisen kaavaluonnoksen vasta vuonna 2005 ark.yo Ilkka Soinin laatimien ennakkoselvitysten perusteella. Kaupunginhallituksen asettama aikataavoite ei näin toteutunut eikä asemakaavatoimisto esittänyt luonnoksessa paikalle asumista, rakennusoikeudeksi esitettiin tonttiteholuvun $e = 1,5$ mukaista kerrosalaa. Asemakaavatoimisto poikkesi kaupunginhallituksen päättämistä tavoitteista sillä perusteella, että paikan rakentaminen asuntotuotantopainotteisesti näytti tuottavan ylikorkeaa rakentamista Kh:n päättämällä kerrosalamäärillä. Kuvassa sivulla 16 on esitetty arkkitehtitoimisto Siggen laatima kaavio tontin täydennysrakentamisesta $e = 2,0$ tehokkuuden mukaisesti. Sivulla 17 on kaavakartan tapaan luonnosesityksen perusteluna laadittu suunnitelma siitä, miten tonttitehokkuudella $e = 2,0$ paikalle olisi rakennettavissa asuintaloja (vaihtoehtoon 1 B mukainen tavoite). Toimistorakennus on tilan käytön kannalta asuntorakennuksesta täysin poikkeava. Toimiston runkosyvyys voi olla 17 - 20 m, kuten kuvassa s:lla 16. Lisäksi toimistorakennuksissa voidaan käyttää auloiksi ja auditorioiksi sellaisia kerroksen osia, joihin ei saada luonnonvaloa. Asunnoissa huoneissa edellytetään ikkunoita ja asunnot pyritään suunnittelemaan niin, että ikkunat suuntautuvat rakennusrungossa useampaan kuin yhden julkisivun suuntaan. Hyvällä maisemapaikalla pyritään saamaan kaikille asunnoille mahdollisimman hyvät näkymät. Kuvassa s. 17 on hahmoteltu käytettävissä olevalle alueelle kaksi yhden portaan kerrostalon rakennusala sellaisilla mitoilla, joita todellisuudessa asuintaloiksi suunnitellaan. Lisäksi luonnostelmassa esitetään yksipuolista, muurimaista rakennusta Helsinginkadun varrelle suojaamaan pihaa melulta. Asuinta-

lossa ei voida taloudellisesti toteuttaa sellaisia rakennusoikeuteen luettavia tiloja, jotka eivät suoraan liity rakennettaviin ja myytäviin asuntoihin. Näin hahmotettuna tonttiteholuvun $e = 2,0$ mukaisella rakennusoikeudella yhden portaan taloista tulisi 14 kerrosta korkeita ja sivikäytävatalosta viisi. Lisäksi tontille tulisi koko tontin alalla autokansia kolmeen kerrokseen.



Asemakaavan muutosluonnos 11.9.2005

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt otsikossa mainitun alueen asemakaavamuuosluonnoksen ja lähettänyt luonnoksen kaupunginhallitukselle. Kaava-asian käsittely kaupunginhallituksessa jo luonnosvaiheessa on perusteltua, koska luonnos on ristiriidassa kaupunginhallituksen 9.9.2002 tekemän päätöksen kanssa. Koska kohteen myyntineuvotteluja on tarkoitus käydä luonnoksen pohjalta, on tästäkin syystä tarkoituksenmukaista, että kaupunginhallitus päätöksellään sitoutuu jo kaavaluonnokseen. Kaavaluonnos säilyttää olevan rakennuskannan Aurajoen varrella ja mahdollistaa n. 13.000 k-m²:n uudisrakentamisen.

Pöydältä 7.11.2005 § 827

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä laaditussa asemakaavamuuosluonnoksessa esitetyt reunaehdot laadittavan asemakaavamuuosluonnoksen pohjaksi muuttaen asunto- ja majoitustiloja koskevan asemakaavamääräyksen seuraavaksi:

”Pääkäyttötarkoitukseen liittyen voidaan alueelle rakentaa asuntoja ja majoitustiloja enintään 60 % kerrosalasta edellyttäen, että:

- ulkoseinien ääneneristävyys liikennemelua vastaan täyttää vähintään xx dBA
- asunnoille on järjestettävissä ulko-oleskelutiloja, joilla melutaso ei nouse yli 55 dBA siten järjestettynä, ettei korkeita meluaitoja rakenneta

- asuntojen porrashuoneesta on muulta liikenteeltä suojattu yhteys oleskelu-alueeksi varatulle pihalle
- asunnot eivät saa avautua pelkästään sellaisen julkisivun suuntaan, jolla melutaso ylittää 60 dBA
- asuntojen korvausilman ottoa ei saa sijoittaa kadun puolelle
- asunnot eivät saa avautua pelkästään pohjoiseen.”

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että kiinteistölautakunta valmistelee Jokikatu 2-6 kiinteistön myynnin asemakaavanmuutosluonnoksessa määritellyin reunaehdoin siten, että tarjouspyyntöihin sisällytetään ostajalle rasitteeksi enintään 2.000 ka-m²:n työtilojen osoittaminen noin 50 taiteilijan käyttöön kohtuullisella vuokratasolla, jonka mahdollisesta subventiosta on sovittava erikseen kulttuuritoimen kanssa ja että ympäristö- ja kaavoituslautakunta jatkaa kaavoituksen valmistelua kiinteistön myynnin jälkeen vuorovaikutteisesti yhteistyössä kiinteistön omistajan ja muiden osallisten kanssa.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä kaupunginhallituksen päätökseksi tulleen esittelijän tarkistettua päätösehdotuksen puolesta äänestivät Lehtinen, Eklund, Lundahn, Hovirinta, Artesola, Pitkänen, Orpo ja Randell.

De Annan Gustafssonin kannattamana tekemän ehdotuksen puolesta, että asuntoja ja majoitustiloja saadaan esittelijän alkuperäisen päätösehdotuksen mukaisesti rakentaa enintään 30 % kerrosalasta, äänesti lisäksi Achrén.

Luonnos 8.6.2007

Korkeimman hyväksyttävän tarjouksen tehneen ostajaehdokkaan kanssa yhteistyössä muokattiin uusi luonnos, jonka ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 26.6.2007. Tarjouksen lähtökohtana oli 7-kerroksisten erillispistetalojen sijoittaminen joen ja radan varrelle ja pysäköintitalo Helsinginkadun varrelle. Suunnitelma perustui myös laajempaan vanhojen rakennusten purkamiseen, kuin mitä museoviranomainen ei olisi hyväksynyt. Uuden luonnoksen valmistelun yhteydessä on haettu uudelleen rajausta suojelulle. Maakuntamuseo on yhdessä Museoviraston kanssa katsonut mahdolliseksi, että itäisen tehdassiiven lisäksi voidaan uudisrakentamisen tieltä purkaa joen puolen itäisimmän osan julkisivun kolmas kerros. Museoviranomainen on todennut, että madaltaminen kerroksella ei vähentäne olennaisesti kokonaisuuden luonnetta. Ymmärrettävä ja todistusvoimainen kokonaisuus säilyy. Museoviranomainen ei ole ottanut tässä yhteydessä kantaa uudisrakentamisen määrään ja korkeuteen.

Käyttötarkoitus on AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Suunnitelman pohjana oli ajatus ns. senioriasuinrakennusten rakentamisesta alueelle ja tehdaskiinteistön muokkaamisesta rakennusliikkeen pääkonttoriksi. Uudisrakentamisessa on tavoitteena 12000 k-m² rakentamisen määrä asumiselle niin, että palveluasunnoissa tarpeelliset yhteistilat ja auton säilytystilat saadaan rakentaa rakennusoikeutta ylittäen. Korttelialueen kokonaisala on 12 871 m². Rakennusoikeuden kokonaismääräksi tulee 19 030 k-m² ja tonttitehokkuudeksi näin ollen 1,5. Kh:n asettamasta tavoitteesta on siten jääty 5800 k-m².

Rakennussuunnittelussa erillisten tornitalojen sijasta päädyttiin muurimaiseen rakentamiseen, joka noudattaa tontin rajan muotoa. Alkuperäisenä ajatuksena oli kerros kerrokselta Tuomaanrannan puolelta nouseva, porrastettu rakennusmassa, alin kerros luku rannalla kolme ja ylin Helsinginkadun varrella yhdeksän. Helsinginkadun suuntaisen rakennusalan korkeus pyrittiin pitämään mahdollisimman pienenä neljänä kerroksena.

VAIHTOEHTO 1

Vanha tehdaskiinteistö on lässä vaihtoehdossa pääosiltaan säilytetty. Pohjoisosan rakennuksesta 50-luvulla rakennettu jalko-osa on purettu, jotta Helsingintien katujulkisivu saadaan rajattua selkeämmäksi sekä suljettua näkyvät tehdasrakennuksen "lakapuhaimaiselle" julkisivulle.

Tontille on osoitettu 4 kpl pääasiassa 5-kerroksista uudisrakennusta toimisto käyttöön. Rakennukset A, B ja C on yhdistetty toisiinsa 1-kerroksisilla massoilla. Rakennusten väleistä avautuu rajattu näköaloja rautatieä korttelin sisäpihalle. Näin korttelin yleisilme saadaan ilmeväksi ja keveäksi.

Asiakaspysäköinti on järjestetty pihatasoon korttelin keskelle. Henkilökunnan pysäköinti on maanalaista pysäköintikannella.

Pinta - alat:

Rakennus A: 2 900 k-m²
Rakennus B: 4 000 k-m²
Rakennus C: 4 900 k-m²
Rakennus D: 6 800 k-m²

Uudisrakentaminen yhteensä: 18 600 k-m²

Säilytettävä kerrosala: n. 5 650 k-m²

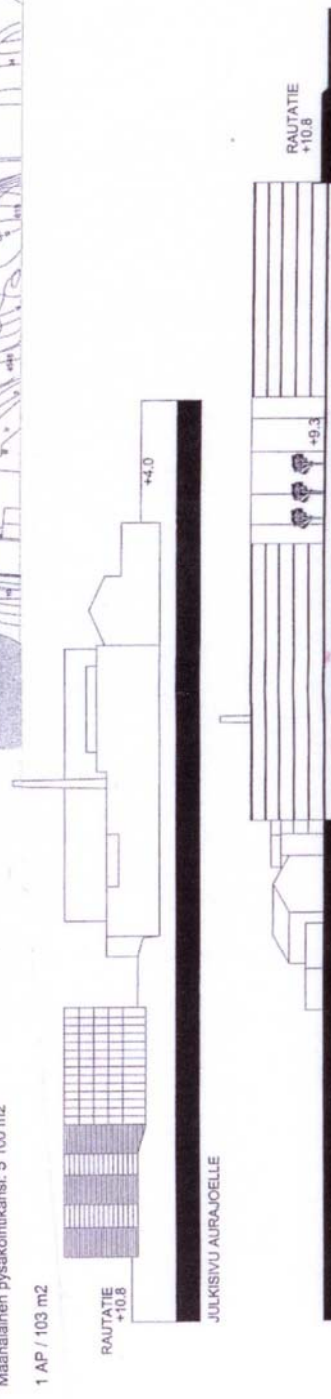
Kerrosala yhteensä: n. 24 250 k-m²

Tontin pinta-ala: 11 641 m²

e=2.0

Maanalaisten pysäköintikansi: 5 100 m²

1 AP / 103 m²

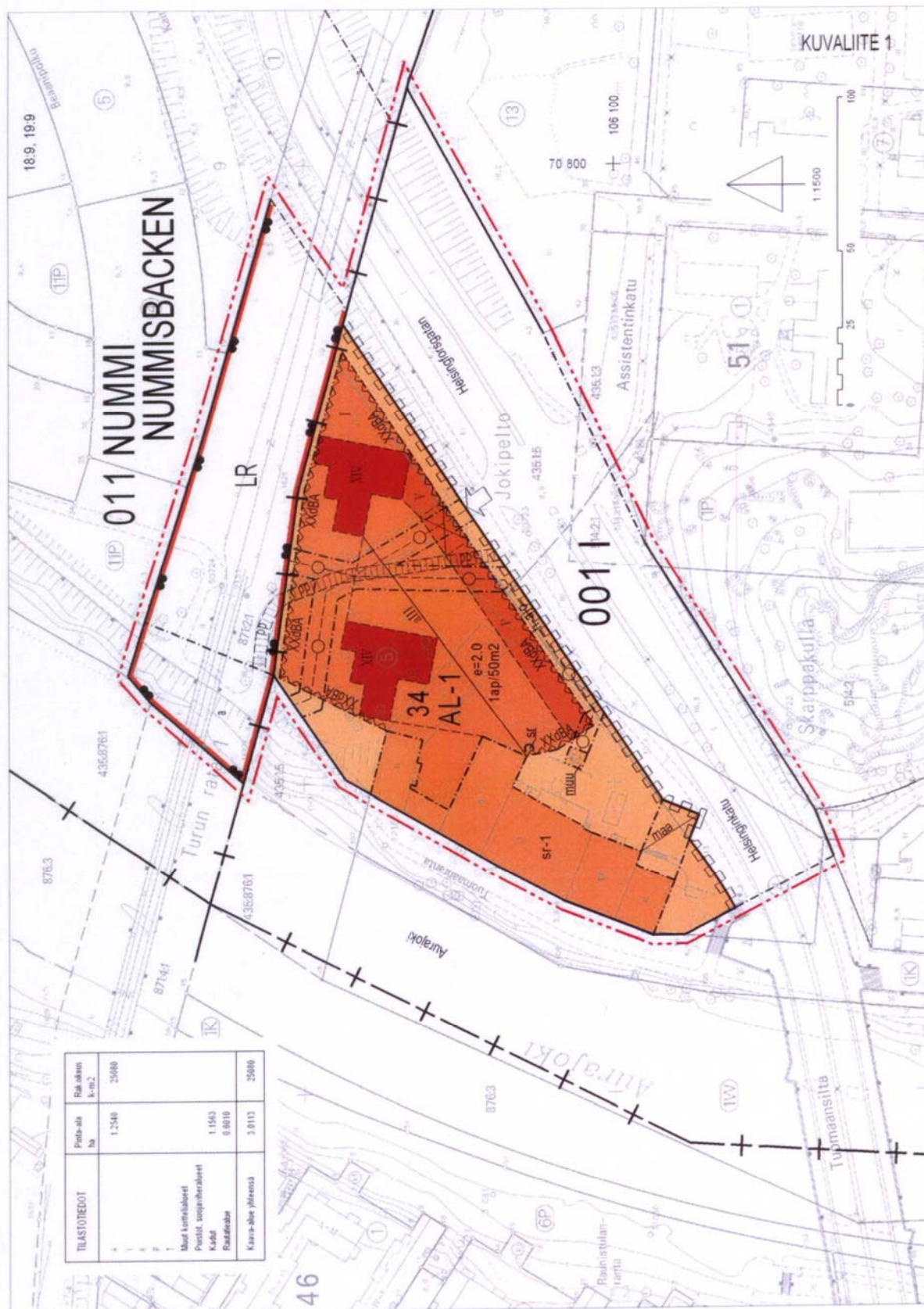


LEIKKAUS A

PYRKIÄ, JOKIKADUN KIINTEISTÖ, TURKU



ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY



Kh:n päätöksen 9.9.2001 liittyvä suunnitelma (s. 16) ja kaavoittajan käsitys siitä, millä tavalla asuntorakentamista voisi toteuttaa tavoitellun tonttitehokkuuden $e = 2,0$ mukaisesti

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Uuden asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen asemakaavanmuutosta on muokattu rakennussuunnittelun tarkentumisen mukaisesti. Alueelta on teetetty melu-, tärinä- ja maaperäselvitys. Meluselvitys on otettu huomioon paitsi rakennusten sijoittelussa, melumääräyksillä rakenteille. Tärinäselvityksen perusteella tonttia voidaan käyttää asuntorakentamiseen.

Vaikeutena alueen suunnittelussa on oikean autopaikkamäärän arvioiminen. Kortteli sijoittuu alueelle, jossa ei ole yhtään kadunvarsipaikkoja tai muuta pysäköintireserviä. Toimistotilat vaativat riittävän autopaikkamäärän, koska työn luonteeseen kuuluu liikkuminen seudullisesti. Vuorovaikutteisen suunnitteluprosessin tuloksena asemakaavaluonnokseen on ehdolla autopaikkanormi:

1 ap / 60 k-m² toimisto- ja liiketilaa

1 ap / 150 k-m² palveluasuintilaa

1 ap / 80 k-m² asuintilaa

Kaupunkikuva

Rakennuskulttuurin säilymisen kannalta merkittävin tavoite on Aurajoen rannan tehdasjulkisivun säilyminen. Museoviranomainen ei ole puoltanut Tuomaansillan korvalla olevan matalamman rakennusosan korottamista.

Uudisrakentaminen toteutuu säilytettävien julkisivujen jatkeena joen rannan maisemassa terassimaisesti kohoten aina 9-kerroksiseksi huipuksi Helsinginkadun rautatiealikulun nurkalla. Rakennuksen hahmo on suunnittelun edetessä pelkistynyt niin, että kerrosluvun vaihtelua on vähemmän kuin luonnosvaiheessa. Asuntosuunnittelun tavoitteena on tarjota edelleen mahdollisimman paljon asuntoja jokimaiseman suuntaan. Rauhallisempaa otetta rakennuksen kokonaishahmossa on pidetty kuitenkin esteettisesti paremmin hallittavana. Helsinginkadun suuntainen viisikerroksinen asuntosiipi suojaa korttelin sisään jäävää asuntopihaa liikennemelulta. Autokatoksen julkisivu määrittelee Helsinginkadun katuviertä tavalla, joka edellyttää siltä erityistä arkkitehtonista laatua. Vuorovaikutteisessa suunnittelussa on esitetty useitakin kiinnostavia ideoita pitkän, suoran aitamaisen rakenteen toteuttamiseksi. Kaavamääräyksessä edellytetään, että autokatoksen julkisivu tulee rakentaa melumuurin tapaan tiiviinä rakenteena ja sen julkisivun tulee olla soveltuva arvokkaalla tavalla korttelin yleisilmeeseen.

Museoviranomainen on neuvotteluissa ja aiemmissa kannanotoissa todennut, että alueen uudisrakentamisen korkeus ei tule ylittää Nummenrannalla rakennettavaa korkeutta n. 5 kerrosta. Aurajoen varsi on kansallismaisemaa Tuomiokirkon ja Koroistenniemen historiallisesti arvokkaan henkisen näköyhteyden välillä. Nummenrannan asemakaavanmuutoksen käsittelyssä pidettiin alueelle esitettyä tornia liian paljon maisemaa hallitsevana ja se jätettiin suunnitelmasta pois.

Suojeltavan rakennusryhmän ”pihan puoli” on avautunut Helsinginkadun varrelle pääjulkisivuksi tavalla, joka ei ole rakennusten alkuperäisen käytön eikä tilanmuodostuksen kannalta perusteltua pitää suojeluarvona. Pihan puolelle on osoitettu rakennusala osittain rakennusteknisesti tuhoutuneen rakennusosan uudelleen rakentamiseksi ja täydennyksosan rakentamiseksi palvelemaan säilytettävän rakennuksen uutta tilamuodostusta. Vanha tehtaan piippu on määrätty suojelluksi pihatilassa kaupunkikuvallisin perustein.

0-vaihtoehto

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat tarkentuneet pitkän valmisteluprosessin aikana. Vaihtoehtona on aina pidettävä myös sitä, että asemakaavaa ei muuteta, kun asemakaava ei sillä tavalla ole vanhentunut, että se uhkaisi kaupungin kehitystä. Voimassa olevan asemakaavan perusteella arvokkaina pidetyt rakennukset voivat säilyä ilman erityistä suojelumääräystäkin. Kaava sallii yhteensä 17 460 k-m² toimitila- tai opetustilan rakentamisen. Voimassa oleva asemakaava ei salli alueen käyttöä asumiin. Kerrosluku sallii enintään neljän kerroksen rakentamisen, mutta ennen vuotta 2000 vahvistuneena kaavan alueella sallitaan maan päällinen kellari. Tontti ei ole kiinnostanut ostajia nykyisellä kaavalla. Kaupungissa ei ole pulaa toimistotonteista. Näin se rasittaa kaupungin taloutta tuottamattomana maaomaisuutena.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muokata korttelin I-34 kaavan määräyksiä rakennussuojelun huomioon ottaen asumisen sallivaan suuntaan. Tontin rajoja on muutettu ympäristön rakenteitten sallimissa puitteissa niin, että muodostuvan tontin pinta-ala lisääntyy katumaan kustannuksella 1165 m².

5.1 Kaavan rakenne

Korttelialueelle on yksi käyttötarkoitus, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue ja se muodostetaan asemakaavanmuutoksella kahdeksi tontiksi, joista toiselle sijoittuvat suojellut ja täydennettävät vanhat rakennukset ja toinen on kokonaan uudisrakennettava tontti.

Rakennusoikeus määritellään uudisrakentamisen rakennusalalle 12 000 k-m² sekä uudelleen rakennettaville suojelurakennuksiin liittyville rakennusaloille yhteensä 1810 k-m². Suojelumääräyksellä sr-1 rajatuissa rakennuksissa on kerrosalaan luettavaa tilaa noin 5460 m² (bruttoala 6115 m²). Suojelurakennuksissa ei ole näytetty rakennusoikeutta lukuun, jotta se ei ole esteenä rakennusten mahdollisimman tehokkaalle käytölle. Rakennusoikeus on se, mitä rakenteiden sisään mahtuu suojelumääräyksiä noudattaen. Näin alueen kokonaisrakennusoikeus on 19 270 k-m², joka tarkoittaa tonttitehokkuutta $e = 1.5$.

Uuden muodostuvan korttelialueen pinta-ala on 1,2806 ha. Helsinginkadun rajalla on katu rakennettu niin, että rajaa on voitu siirtää kadun luiskan reunaan. Tuomaanrannalla on tontin rajaa siirretty n. 3 m suojeltavien rakennusten julkisivusta irti. Näin jokirannan puolella olevien tiloihin voidaan avata esim. kahviloita niin, että julkisivun edessä voidaan omalla tontilla pitää ulkotarjoilua tai rakentaa katoksia suojelumääräysten puitteissa. Tuomaanrannan pyörätie on n. 10 m päässä rakennusten julkisivusta.

Korttelin läpi kulkee nykyisellään rakennettu pyörätie Assistentinkadun risteyksestä rautatiesillan alittavalle rantapolulle. Tämä julkinen yhteys tulee toteuttaa uudisrakennusala kiertäen radan vieritse (pp/h).

Hulevesiviemäri on siirretty korttelialueen läntisimpään päähän, jossa sille on varattu rasi-tealue. Alueella oleva muuntamo puretaan ja korvataan uudella muuntamolla, jolle on varattu oma korttelialueensa ET-1 Tuomaansillan korvalle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suojeltavan tehdaskompleksin täydennysrakentamisella on tarkoitus parantaa suojeltavien rakennusosien toiminnallista käyttökelpoisuutta ja luoda Helsinginkadun suuntaan uusi, mielenkiintoinen ja maankäytön muutosta kuvaava julkisivu. Asuntorakentamisen julkisivujen laadulle asetettavat määräykset ovat olleet erityisen tarkastelun kohteena. Toisaalla on vaatimus rakentamisen taloudellisuudesta. Julkisivumääräys on muokattu asuun: ”Rakennuksen julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja”, luonnoksessa 8.6.2007: ”Julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja”. Julkisivuille ei ole määritely muita ympäristöstä lähteviä laatumääräyksiä.

Asumisen laatuun tähtäävät rakenteelliset melumääräykset. Kovin melutaso osuu radan suuntaisen julkisivuun, jossa eristysvaatimus on 38 dBA. Helsinginkadun varrella on melun lisäksi liikenteen päästövaikutus sellainen, että asuntojen tulee suuntautua pääasiassa pihan suuntaan. ”Asunnot eivät saa suuntautua pelkästään Helsinginkadulle. Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.” Rakennussuunnittelussa Helsinginkadun vartta on suunniteltu ns. sivukäytävätaloksi. Kaupunginhallituksen hyväksymän ensimmäisen luonnoksen asumista koskevissa ehdoissa rajoitettiin yksinomaan pohjoiseen suuntautuvien asuntojen rakentamista. Tätä määräystä ei kuitenkaan ole otettu ehdotukseen mukaan rakennussuunnittelun vaikeuden takia.

Suunnittelutoimisto esittää lausunnossaan, että jos rakentamisaika on pitkä, tulisi asunto-rakentaminen aloittaa Helsinginkadun varrelta, jotta liikennemelulta suojattu piha toteutuu. Korttelialueen rakentaminen on haasteellista, eikä hankeosapuolen mukaan tällaista vaatimusta voida täyttää järkevästi (lisäys 7.11.2008).

Autopaikkojen rakentamisesta ja sen tuomasta vaikeudesta on arvio kohdassa 4.5. Kaavan määräyksellä on otettu kantaa siihen, että korttelialueella on sallittava yhteisjärjestely naapuritonttien kesken rajan yli ajoyhteyksien, autopaikkojen, yhdyskuntateknisten johtojen ja huoltoliikenteen, jalankulun, ulko-oleskelutilojen sekä yhdyskäytävien rakentamiseksi. Suunnitelmassa on ollut senioriasunnoista sisäyhteyden saaminen mahdollisesti toimistotilojen ravintolaan.

Koska autopaikkojen rakentaminen määrittelee rakentamisen tapaa tällä paikalla, on mahdollinen tontin rajan ylittäminen sallittu määräyksellä: ”Tonttien välisellä rajalla saadaan kellarissa jättää palomuuuri rakentamatta sillä edellytyksellä, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin.”

Kaavamääräyksellä sallitaan rakentaa rakennusoikeutta ylittäen yhteiskäyttö- tai aputiloja sillä tarkoituksella, ettei niiden lukeminen rakennusoikeuteen ole esteenä niiden toteuttamiseen mahdollisimman laadukkaasti. Rakennusten korkeus ja sijainti Aurajoen kulttuurimaisemassa edellyttävät, että kattorakenne suunnitellaan erityistä huolellisuutta noudattaen. ”Merkityn kerrosluvun lisäksi rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoa. Ilmanvaihtohuoneen tulee soveltua julkisivujen ja vesikaton yleiseen ilmeeseen.”

5.3 Aluevaraukset

AL-1: asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Käyttötarkoituksen määrää ei ole asemakaavamääräyksellä säädelty. Autopaikkainnormin kytkeminen käyttötarkoitukseen ohjaa käyttötarkoitusta jossain määrin. Kaava ei tällaisena kuitenkaan estä lähes koko alueen käyttämistä asumiseen tai toisaalta toimistorakentamiseen.

ET-1: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelia enintään 25 m² suuruista muuntamoita varten.

VP: Puisto-merkintä käsittää Aurajoen ja korttelin välisen Tuomaanrannan. Ranta on jo voimassa olevassa asemakaavassa määritelty puistoksi.

Rautatiealue LR ja Aurajoen vesialueen osa on rajattu asemakaavanmuutoksesta pois sillä perusteella, että Ratahallintokeskus ei lausunnossaan puoltanut ohjeellisen polkuyhteyden osoittamista rata-alueelle, vaan totesi, että alueen käytöstä voidaan sopia muuten (muutos 7.11.2008).

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavanmuutoksen ensisijaisena tavoitteena on pidettävä sitä, että alue voidaan myydä valtaosin asumiskäyttöön. Tontti ei ole mennyt kaupaksi nykyisellä käyttötarkoituksella ja maankäyttö on näin jäänyt vajaatehoiseksi. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset tulee siten arvioida tämän käyttötarkoituksen näkökulmasta. Asumisen lisääminen keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä on kaupungin kestävä kehityksen tavoitteiden mukaista. Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä ja kevyen liikenteen reittien varrella aivan ydinkeskustasta. Aurajokimaisema on sen merkittävin vahvuus asumispaikkana. Eristyneisyys ja liikenteen melun sekä päästöjen luomat rajoitukset ovat alueen suurimmat haitat. Asumiselle varattu kerrosala, 12000 ynnä yhteis- ja aputilat, merkitsee niin suuren yksikön rakentamista, että korttelille voidaan luoda oma, erityinen identiteettinsä. Laskettuna asumisväljyydellä 1 asukas/ 40 k-m² asukasluvuksi tulisi 300 asukasta.

Suojeltavat rakennukset ja niiden käyttö mahdollisesti toimi- ja liiketiloina luo alueelle oman paikan hengen ja kaupunkimaista tuntua asumiselle. Työpaikkoja voidaan alueelle tuoda sadasta kahteensataan (1 tp/ 25-30 k-m²). Autopaikkojen vuoroittaiskäyttö saattaa olla järjestettävissä. Autopaikkojen rakentaminen tontille maan alle saattaa ulottua myös asuntotontin oleskelupihaan alle. Tämän takia alueelle on lisätty tätä tarkoittava määräys pihamaa ja poistettu istutettavan alueen määräys.

Rakentamisen määrä, kerrosalataavoite ja käyttötarkoitus, rakennusrungon syvyys asuinrakentamisessa, tuottavat ympäristöstään huomattavasti korkeampaa ja muurimaista rakentamista. Rautatien suuntaisen rakennusalan kerrosaluku on yhdeksän. Rautatien pohjoispuolelle rakenteilla olevalla Nummenrannan alueella kerrosaluku on viisi. Poikkeuksellisen korkeuden voidaan katsoa olevan perusteltu ”porttiaihe” kantakaupunkiin saavuttaessa Helsinginkadun ja Karjaan radan risteyksessä.

Liikenteellinen vaikutus kohdistuu jo olevan valoristeyksen liikennemäärään. Kevyen liikenteen väylät kulkevat Helsinginkadun vartta Tuomaansillalla Lonttistentien risteykseen sekä Tuomaanrannalla sillan ja rautatien ali. Siitä huolimatta saattaa maantasossa olla houkutusena ylittää Helsinginkatu Tuomaanpolun - Piispankadun suuntaan. Rakennetun pyörätien kulku Assistentinkadun risteyksestä rautatiesillan alittavalle väylälle muuttuu ja joutuu kulkemaan tontin omilla pihaväylillä tavalla, joka saattaa tuottaa harmia sekä asukkaille että pyöräliikenteelle. Väylälle on tilaa kapeimmillaan rautatiealueen rakennusalan välillä vain neljä metriä. Itse aidattu rata on toki tätä kauempana.

Kaava-alueelta siirretään hulevesiviemäri ja muita vanhoja johtoja. Muuntoa rakennetaan uudelleen kadun varrelle.

Ympäristönsuojelutoimisto on ennen ensimmäistä kaavaluonnoksen laadintaa määritellyt tontin osan Tuomaanrannan varrella, jolla on hyvä jalojen lehtipuitten kasvusto. Nyt tehdyllä kaavaratkaisulla tämä puusto kaadetaan.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

AL-1 -korttelialueen rakentamista määrätään seuraavasti:

Korttelialueelle saadaan rakentaa kaksi kellarikerrosta ja korttelialueella saadaan autopaikat rakentaa maan alle. Selitys: Koko tontin alaa saadaan käyttää autopaikkojen rakentamiseen maan alla. Samaa tarkoittava määräys on pi-maa-määräys kartalla. Kellari tarkoittaa tilaa, joka on kerroksia muodostavan rakennuksen alla. Pihan alla oleva tila on maanalaista tilaa ja luetaan rakennusoikeuteen toisin kuin maanalainen kellari. Pihakanen tulee täyttää pelastustien mitoitus ja kantavuus (lisäys 7.11.2008).

Asunnot eivät saa suuntautua pelkästään Helsinginkadulle. Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta. Ks. kohta 5.4

Autopaikkoja tulee rakentaa:

1 ap / 60 k-m² toimisto-

1 ap/ 150 k-m² palveluasunto-

1 ap/ 80 k-m² asuntotilaa.

Vierailijoille tulee varata riittävä määrä merkittyjä autopaikkoja. Mahdolliset valokatteiset tilat eivät mitoiteta autopaikkoja. Ks. kohta 4.5.

Ehdotuksen valmistelu on perustunut suunnitteluosapuolen tavoitteeseen rakentaa alueelle ns. senioriasuntoja. Kaava ei rajoita asuntojen laatua, koska seniorihankkeen toteutuminen saattaa olla epävarmaa eikä tontin käyttöä asumiseen voine rajoittaa erityisryhmille. Mikäli hanke toteutuu palveluasumisen tyyppisesti, autopaikkoja saadaan tästä perustellusta syystä rakentaa vähemmän (1 ap /150 k-m²) kuin vapaasti käytettävien asuntojen kohdalla. Toimistorakentamisessa autopaikka on tontin sijainti huomioon ottaen erityinen kilpailuvaltti eikä autopaikkoja ole syytä alimitoitaa. Rakennussuunnittelua määrittelee pitkälti autopaikkojen sijoittelu, niiden mahtuminen tontille. Ympäristössä ei ole mitään käytettävissä olevaa yleistä tilaa pysäköinnille eikä Helsinginkadun varrella voi edes pysähtyä.

Korttelialueella on sallittava yhteisjärjestely naapuritonttien kesken rajan yli ajoyhteyksien, autopaikkojen, yhdyskuntateknisten johtojen ja huoltoliikenteen, jalankulun, ulko-oleskelutilojen sekä yhdyskäytävien rakentamiseksi. Tonttien välisellä rajalla saadaan kellarilla jättää palomuuuri rakentamatta sillä edellytyksellä, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin. Määräykset tähtäävät siihen, ettei korttelin jako kahteen tonttiin, mikä palvelee kiinteistön omistusta ja hallintaa, ole esteenä järkevälle tilan käytölle ja yhteisesti toteutettaville rakenteille.

Korttelialueella saa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen rakentaa:

- *katetut yhdyskäytävät ja avoimet katokset*
- *porrashuoneet yli 15 m² ylittävältä osalta kerrostasolla*
- *asuntojen yhteiskäyttöön tulevat varasto- ja palvelutilat ensimmäisessä kerroksessa*
- *ilmanvaihtokonehuoneet kerroksissa*
- *auton säilytystilat maan alla ja kerroksessa*
- *keskitetyn jätehuollon vaatimat tilat*

Ks. kohta 5.2

Merkityn kerrosluvun lisäksi rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoa. Ilmanvaihtohuoneen tulee soveltua julkisivujen ja vesikaton yleiseen ilmeeseen. Ks. kohta 5.2

Rakennuksen julkisivussa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Ks. Kohta 5.2

Korttelialueelle tulee rakentaa Helsinginkadun varrelle asuinpihaa suojaava melueste. Julkisivun tulee soveltua arvokkaalla tavalla korttelin yleisilmeeseen. Ks. kohta 5.2 ym.

Helsinginkadun varrella olevan pihatilan melutasoa ei saada vastaamaan oleskelupihan melutasoa eikä rakennuksen parvekkeitakaan ole tarkoitus suunnata kadulle päin. Sisääntulopihan suojaaminen melusteella lisää kuitenkin asumisympäristön laatua. Meluisassa ympäristössä, jossa meluton paikka löytyy rajalliselta alueelta, on osittainkin melutason laskeminen toisaalla viihtyisyyttä lisäävä panostus.

Suojelumerkinnot

sr-1 *Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.*

MRL 57 § 2 momentin nojalla määrätään, ettei rakennusta saa purkaa. Sellaiset rakenteet, jotka ovat aiemman toiminnan perusteella saastuneet, voidaan korvata uudella. Saastuneisuus tulee osoittaa tutkimuksella (lisäys 7.11.2008). Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat Aurajoen puolen julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Helsinginkadun puolen julkisivulle saa rakentaa rakennusalaan ylittäen katoksia ja ulkopuolisia portaita.

Määräys on muokattu tätä rakennuskompleksia silmällä pitäen. Ks. kohta 3. Ympäristöhäiriöt / Pilaantuneisuus ja rakennusten kunto. Alun perin suojeltavaksi ajateltu rakennusosa, ”autotalli”, on korvattu kolmikerroksisen rakennuksen rakennusalaan. Se vastaa mittasuhteiltaan tontilla nyt olevaa rakennusta, joka on painunut ja rakenteiltaan vaurioitunut. Rakennusala jatkuu Pyrkijän tehdasrakennuksen julkisivun eteen siipinä, jolla voidaan rakentaa sisääntulohalli pihan puolelle. Kulttuurilautakunta on lausunnossaan edellyttänyt, että suojeltavien rakennusten katoille ei tulisi sallia ilmanvaihtolaitteita. Tämä edellyttäisi laitteiden sijoittamisen sellaiseen tilaan, josta hankeosapuoli on suunnitellut pääkäyttötarkoituksen mukaista, vuokrattavaa käyttötilaa. Se ei kerta kaikkiaan käy (lisäys 7.11.2008).

sr-2 *Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennuksen osa. MRL 57 § 2 momentin nojalla määrätään, ettei rakennuksen Aurajoen puolen julkisivun kahta ensimmäistä kerrosta saa purkaa. Siinä tehtävät muutokset tulee soveltaa rakennuksen teolliseen ilmeeseen ja tyyliin. Julkisivun ja sitä tukevan rakennuksen rungon sallimissa puitteissa saadaan rakennusalaan rakentaa rakennusoikeusluvun osoittama määrä uutta kerrosalaa.*

sr-3 *Suojeltava rakenne osoittaa vanhan tehtaan piipun. Piippua voidaan käyttää uudistettavan ilmastoinnin poistoputkena.*

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä suojeltavien rakennusten korjauksella jo ennen asemakaavan muutoksen vahvistumista.

Turussa 14. päivänä elokuuta 2008
Muutettu 7.11.2008

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Iina Paasikivi

Liite 1. Tilastolomake

Liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3: Kuva suojeltavien rakennusten pohjapiirroksista