

18.11.2016  
muutettu 22.9.2017 ehdotus  
muutettu 15.11.2017 (lausunnot ja muistutukset)**HERRAINKULMA  
ASEMAKAAVANMUUTOS**dnro 2662-2014  
asemakaavatunnus 23/2015

## SISÄLLYS

**Aloituskokous** viranomaisille 26.1.2016

Tiivistelmä muistiosta

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** lähetettiin osallisille 6.6.2016Mielipiteet  
- Tiivistelmä mielipidekirjeistä**Yleisötilaisuus** 26.10.2016

Tiivistelmä

**Mielipiteet luonnoksen hyväksymisen 12.12.2016 jälkeen****Asemakaavaehdotus pvm. 22.9.2017 nähtävillä (MRL 65 §) 2.–31.10.2017.**Muistutukset  
- Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet**Asemakaavaehdotus pvm. 22.9.2017 lausunnoilla 29.9.–31.10.2017.**Lausunnot  
- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet**Unto ja Jaakko Rantasen mielipide** 14.11.2017**TOK tj. Antti Sippola** 17.11.2017  
perustelut hotellikapasiteetin ja Marinan laajennusosan huoneluvun kasvattamiselle.

## Aloituskokous viranomaisille 26.1.2016 (OAS-vaiheen suunnitelmat)

Aloituskokouksessa olivat läsnä ympäristötoimialalta kaavoituksen lisäksi rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu, maisema-, miljöö- ja viheraluesuunnittelu, ja ympäristönsuojelu, tiedottaja sekä lisäksi Museopalvelut, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat, Turku Energia Sähköverkot Oy, Aluepelastuslaitos ja Kiinteistöliikelaitos.

ELY-keskus ilmoitti, että aloituskokous korvaa erillisen viranomaisneuvottelun, kun ELY-keskus ja museo ovat mukana.

### Herrainkulman uudisrakennus (Linnankatu 24)

Kansallisen kaupunkipuiston valmisteluvaiheessa on jo ollut tiedossa Linnankatu 24:n aloite uudisrakennukselle, eikä sen ole nähty olevan ristiriidassa kaupunkipuistorajauksen kanssa. Linnankatu 24 nykyiset rakennukset on suojeltu jo nykykaavassa. ELY:n kanta on, että uudisrakentaminen on mahdollista, kunhan julkinen kulkuyhteys säilyy.

### Läntinen Rantakatu 27 ja Poseidon (Linnankatu 28)

Sekä ELY:n että museon kantana on, että korttelin 3 kaikki rakennukset 1700-luvulta ovat lähtökohtaisesti suojeltavia. Nykyinen asemakaava on vanhentunut. Rakennusoikeus muodostuu sen mukaan, mitä tontille voidaan suojeluvaatimukset toteuttaen rakentaa.

Poikkeamishakemus v. 2012 Herrainpolun puoleisen pihasiiven korvaamista ja laajentamista varten kaatui ELY:n valitukseen.

Tontin vanhimmat kulttuurikerrokset alkavat viimeistään 1600-luvun puolivälistä. Kaikenlainen maaperään kajoaminen edellyttää muinaismuistolain mukaisia arkeologisia tutkimuksia erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti. Arkeologiset tutkimukset kuuluvat muinaismuistolain mukaisesti rakennushankkeen toteuttajan kustannettavaksi.

On myös harkittava kuuluuko Poseidon 50-luvun arkkitehtuurin suojeltaviin kokonaisuuksiin.

Kiinteistöliikelaitoksen edustaja kertoi myös, että korttelissa 3 on tarve muuttaa tontinrajoja vastaamaan nykytilannetta.

### Hotelli Marina

ELY:n edustaja kertoi, että Marinan edellisen kaavan aikana on ollut myös rakennussuojelulain mukainen prosessi vireillä, mutta tuolloin päädyttiin siihen, että kaavasuojaus on riittävä, koska se koski myös sisätiloja. Marinan täydennysrakentaminen liittyy Marinan arkkitehtoniseen arvoon ja sen suojeluun. Marina on pilareille nostettu rakennus ja sillä on ilmaa ympärillään. On kyseenalaista, että uudisrakennus tulee jokirantaan saakka. Uudisrakennuksen ei pitäisi olla liian samanlainen kuin Marina.

Maakuntamuseon kanta Marinan laajennukseen (jokirantaan saakka) on yksiselitteisen kielteinen. Marinan aiempaa kaavaa tehtäessä asiaa pohdittiin hyvin tarkoin ja päädyttiin siihen, että häiriöttömänä uudisrakennus voidaan toteuttaa Linnankadun puolelle. Marina vaatii ilmaa ympärilleen.

Myös rakennusvalvonnan kaupunkikuvallinen kanta oli, että Linnankadun puolella laajennus olisi luontevammin toteutettavissa, myös Poseidonin näkymien kannalta.

Miljö- ja maisemapuoli näki myös laajennuksen alaosassa olevan jokirantaan avautuvan liiketilan olevan positiivinen ja rantaa aktivoiva asia.

Arkkitehtonisen laadun varmistamisesta toteutusvaiheessa keskusteltiin esim. käyttämällä kaavavaiheen havainnekuvia rakentamistapaohjeena.

### **Häiriöt**

Kaavan valmistelussa on syytä tutkia rakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso.

Maaperän pilaantuneisuus: Marinan lähetyvillä on ollut koksi- ja kivihiilivarasto ja tontilla 13 autokorjaamo. Marinan pysäköintikellarin kohdalta maaperä on jo poistettu.

### **Maankäytösopimus**

Kiinteistöliikelaitos käynnistää maankäytösopimusneuvottelut kun kaavaluonnos on hyväksytty.

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 6.6.2016**

Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa keväällä 2016, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille kesäkuussa 2016.

### **OAS-vaiheen mielipidetivistelmä**

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaavoitusyksikköön saapunut kirjeitse yhteensä 21 mielipidettä ja ennakkolausuntoa, joista 14 kaava-alueen tai naapureiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä ja asukkailta. Loput Turkuseuralta, Turun polkupyöräilijöiltä, Turun Jokilaivat Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oyj:ltä, Hyvinvointitoimialan hallinnolta ja ennakkolausunnot Museopalveluilta ja Jaakko ja Unto Rantaselta.

Mielipiteissä kaivattiin kokonaissuunnitelmaa keskustaan, tiivistämisen hallitua toteuttamisselvitystä.

Ylioppilasteatterin aukiota toivottiin kehitettävän puistona, osana Turun kansallista kaupunkipuistoa, kuten Marinankin tonttia. Pyöräliikenteen turvallisuus ja sujuvuus pyydettiin ottamaan huomioon.

Linnankatu 24 uudisrakennussuunnitelmaa vastustettiin mm. naapurien näköalojen ja puiden häviämisen takia. Mahdollinen uudisrakennus tulisi sijoittaa mahdollisimman kauas nykyisistä naapuritonttien asuinrakennuksista.

Mielipiteissä vastustettiin myös Hotelli Marinan laajennusta, ja ehdotettiin nykykaavan säilymistä ennallaan. Mielipiteissä vedottiin monen asiantuntijan kannanottoihin asiasta jo kymmenen vuotta sitten, jolloin hotellin laajennusmahdollisuudet on tutkittu perin pohjin.

### **Kaupunkisuunnittelun vastine:**

Naapureiden, yhdistysten ja asiantuntijoiden mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon ja syksyllä 2016 on neuvoteltu hankkeiden hakijoiden ja suunnittelijoiden kanssa.

Hotelli Marinan laajennuksen suunnitelmaa ohjattiin enemmän Linnankadun varteen, pois Läntiseltä Rantakadulta. Näin Läntiselle Rantakadulle muodostuu pieni toiminnallinen aukio terasseineen. Hotelli Marinan laajennus on nyt myös puhtaasti vain hotellikäyttöä, ja asumiskäyttö laajennuksesta poistettiin.

Herrainkulman asuinkerrostalon välimatkaa molempiin naapureiden asuinkerrostaloihin kasvatettiin ja muotoiltiin ulokkeita sekä väritystä. Maanalaista pysäköintiä pienennettiin ja ajoluiska muutettiin autohissiksi, jotta As. Oy Kiiharin asuntojen edessä olevat puut voisivat säilyä.

## OAS-vaiheen mielipiteet yhdisteltynä

### As. Oy Wilenian asukkaat osoitteessa Linnankatu 22

Wilenian osakkaiden mielipide on, ettei Linnankatu 24 tontille laadittaisi lainkaan uudisrakentamista sallivaa asemakaavaa. Perusteluina mm.

- Ylioppilasteatterin aukio on kaupunkilaisten yhteisessä käytössä, joka nyt ollaan ottamassa yksityiseen käyttöön sen sijaan, että sitä kehitettäisiin edelleen viihtyisäksi puistoalueeksi.

- Turun Linnankadun ja Aurajokirannan täydennysrakentaminen esillä olleitten suunnitelmien mukaan muuttaa peruuttamattomasti kansallismaisemaa.

- Herrainkulma ja Ylioppilasteatterin aukio on kiinteä osa Turun kaupunkipuistoa, jota maankäyttö- ja ympäristölaki suojelee.

- D-talon asukkaiden kannalta uudisrakentaminen vie viheralueen, pimentää maiseman ja saattaa vaurioittaa naapuritontilla olevia vanhoja lehmuksia.

- D-talon asuntojen arvoon suunnitellulla uudisrakennuksella saattaa olla negatiivinen vaikutus.

Myös Asunto Oy Wilenian virallisen kannan muodostava asuntoyhtiön hallitus esittää Wilenian virallisena mielipiteenä, ettei tontille 853-7-2-14 tulisi kaavoittaa lisärakennusoikeutta.

”Suurimmat huolestamme liittyvät vaikutuksista alueen rakennuskannan ilmavuuteen ja naapuritontin museaaliseen ympäristöön. Aurajoen rannan rakennusten korkeus on systemaattisesti 5-7 kerrosta. Mahdollisesti näitä korkeampi rakennus erottuisi epäedullisesti muista rakennuksista ja sopisi huonosti Aurajokirannan kokonaisuuteen.

Wilenian rakennukset ovat tunnustetun arkkitehdin Pekka Pitkäsén suunnittelemlia ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Uudisrakentamisella ei saa synnyttää tilannetta, jossa Wilenian D-rakennus alistetaan suunnitellulle uudisrakennukselle.

853-7-2-14 tontille rakennettavan uudisrakennuksen enimmäiskorkeus tulisi kaavassa rajata siten, ettei se ainakaan ylitä Wilenian D-talon (Linnankatu 22) korkeutta. Uudisrakennuksen julkisivuväriytyksen tulee olla valkoinen tai ainakin sävyiltään vaalea. Rakennuksen etäisyys tontinrajasta tulee olla sellainen, ettei se haittaa D-talossa asuvien yksityisyyttä. Uudisrakennuksen rakennuttajan tulee istuttaa 853-7-2-14 tontilta rakentamisen takia mahdollisesti tuhoutuvien puiden tilalle korvaavat, mahdollisimman suuret ja aiempaa vastaavat uudet puut.”

### **As Oy Läntinen Rantakatu 21 asukkaat**

- Kävely-yhteys As Oy Läntisen Rantakadun 21 tontin lounaissivulta Linnankadulle ja Läntiselle Rantakadulle tulee säilyä kuin myös mahdollisuus henkilöauton tilapäiseen tavaroiden lastaukseen ja purkuun Linnankadun suunnalta. Tämä on tärkeä yhteys erityisesti erilaisten Aurajoen varrella järjestettävien markkinoiden aikaan, jolloin Läntiseltä Rantakadulta yhteys tontille on rajoitettu tai suljettu kokonaan.

- Uudisrakennusten autopysäköinti tulee järjestää ehdottomasti rakenteellisena ja mitoitusnormin tulee olla riittävä.

- KOy Herrainkulman uudisrakennuksen korkeus ei saa ylittää viereisen Linnankatu 22:ssa sijaitsevan asuinrakennuksen räystääskorkeutta.

- KOy Hotelli Marinan laajennusosan korkeus ei saa ylittää hotelli Marinan räystääskorkeutta. Uudisrakennuksen tontin puusto olisi hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Yleisesti ottaen täydennysrakentaminen keskusta-alueella on kannatettavaa, koska se vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta ja palveluntarjontaa. Vanhoja arvokkaita alueita voidaan täydentää moderneilla uudisrakennuksilla.

### **Linnankatu 21 asukkaat**

Kaava tulisi säilyttää entisellään, jolloin tontille ei tulisi lisärakennuksia, seuraavista syistä:

1) Lisärakentaminen kyseiselle tontille Aurajokirannan läheisyyteen puita kaatamalla vähentää jokirannan viehättävyyttä, väljyyttä ja vihreyttä sekä slummiuttaa kyseistä aluetta.

2) Suunnitelman mukainen talon läpi kulkeva väylä tekee varsin omituisen vaikutelman, eikä paranna Turun yleisilmettä. Sitä ei pimeällä eikä hämärällä uskalla edes käyttää.

3) Nykyisen sosiaalikeskuksen sivussa Humalistonkadulta jokirantaan päin kulkeva "ränni" on jo nykyisinkin rauhaton, epäsiisti, virtsan hajuinen ja kerää alkoholisteja sekä huumeiden käyttäjiä. Muutossuunnitelma loisi rännille luontevan jatkeen epäsosiaalisen väen käyttöön.

4) Suunnitelman mukainen korkea rakentaminen heikentää näköalaa Linnankadun vastakkaisella puolella asuvien osalta.

5) Uusi hyvin erilainen rakennustyyli perinteiseen vanhaan ympäristöön pilaa nykyisen idyllin.

6) Mielestämme Linnankatu 24 tonttia tulee kehittää kaupunkilaisten virkistyskäyttöön lisäämällä puistomaisuutta.

Vastustamme kaavamuutossuunnitelmaa "Herrainkulman" osalta.

### **As Oy Kiikarin asukkaat** osoitteessa Linnankatu 26

Asunto Oy Kiikari ei ota osaa asemakaavan valmisteluun.

Puistomaisuus tonteilla säilytettävä, meidän tontin puolella olevat puut kärsivät rakentamisesta, uusia puita istutettava, mikäli puita joudutaan kaatamaan, uudisrakennuksen piha-alueelle myös istutettava uusia puita vasten Asunto Oy Kiikaria.

Etäisyys nykyisistä rakennuksista, mahdollisimman suuri etäisyys nykyisiin rakennuksiin, ikkunat ja parvekkeet sijoitettavat niin, että ne avautuvat joelle ja Linnankadulle päin, ei olemassa olevia rakennuksia kohden.

Kaavaluonnoksessa on ehdotettu ajoluiskaa Asunto Oy Kiikarin rajalle, joka on luiskalle ajoon ja erityisesti luiskalta poistumisen kannalta liikenteellisesti lähes mahdoton ratkaisu, tontin sisälle ajo pidettäisiin samana kuin nytkin.

Lisäksi mielestämme Kiinteistö Oy Hotelli Marinan tontille suunniteltu hotelli-rakennus on ylimitoitettu eikä suuren massan vuoksi sovellu Hotelli Marinan ja nykyisen vanhan rakennuksen väliin. Sortaa vanhoja rakennuksia. Rakennus voisi olla Linnankadun suuntainen.

Kulkurasite Läntiselle Rantakadulle, joka on kaavailtu meidän tontin puolelle, tulee siirtää Kiinteistö Oy Herrainkulman omalle tontille.

### **As. Oy Poseidon asukkaat** osoitteessa Linnankatu 28

Poseidonin osakkaat ovat yhtiökokouksessa päättäneet yksimielisesti vastustaa Kiinteistö Oy Hotelli Marinan aloitetta asemakaavan muuttamiseksi tontilla. Kyseiselle tontille on jo kaavoitettu keskustassa yleisesti hyväksytty täydennysrakentaminen. 11.12.2006 hyväksytystä kaavasta 35/2004 päästiin aikanaan yksimielisyyteen Asunto Oy Poseidonin sekä Salmela-Yhtiöiden kanssa. Asunto Oy Poseidonin pitää voida luottaa uuteen voimassa olevaan kaavaan, josta on sovittu naapurin kanssa.

Ehdotamme, että voimassa oleva asemakaava vuodelta 2006 säilyy muuttomattomana.

Em. aloitteen mukaan esitetään rakennusoikeuden lisäämistä n. 2.500 m<sup>2</sup>:stä n. 4.700 m<sup>2</sup>:iin eli 2.200 m<sup>2</sup>:llä (88 %). Suunniteltu ulkomailta kopioitu möhkälemäinen uudisrakennus olisi suojellun Hotelli Marinan rakennuksen korkeimman kohdan korkuinen ja tukkisi tehokkaasti Aurajoen ja Linnankadun välisen näköyhteyden. Uudisrakennus sijoittuisi huomattavasti lähemmäksi Läntistä Rantakatua kuin suojeltu hotellirakennus, peittäen sen näkemisen pohjoissuunnasta katsoen.

Edellisen lisäksi muodostuisi kahdeksan metrin päähän naapuritaloista sijoituvan uudisrakennuksen johdosta Herrainpolusta ahdas, pimeä kuilu, mitä mm. Kaavoitusyksikkö on vastustanut aiemmin.

Voimassa olevan asemakaavan (2006) valmisteluvaiheessa painottivat mm. Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Turun Museokeskus, että suunniteltua rakennusta ollaan sijoittamassa Turun kaupungin keskeiseen, kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen paikkaan. Marina Palacen hotellin kaupunkikuvallinen arvo liittyy suojellun rakennuksen hahmoon jokirannan avaralla tontilla.

Nyt jätetty hakemus rakennusoikeuden valtavasta lisäämisestä on perusteellisesti tuhoamassa useiden asiantuntijatahojen näkemykset tontin kaupunkikuvallisesta arvosta.

Taloyhtiön asukkaat kokevat suunnitellun musertavan massiivisen uudisrakennuksen heikentävän oleellisesti heidän yksityisyyttään ja asumisen viihtyvyyssarvoja. On myös täysin selvää, että hanke romahduttaisi kaikkien Poseidonin asuntojen arvoa. Erityisesti alenisi rakennuksen sataman puoleisen päädyn asuntojen arvo. Arkkitehdit Laitsalmi ja von Troil suunnittelivat 1954 Poseidonin rakennukseen suurimmat asunnot tähän pätyyn ja niiden päänäkymän olohuoneiden suurista ikkunoista sataman suuntaan. Nyt ollaan sijoittamassa niistä kahdeksan metrin päähän kahdeksan kerroksista rakennusta hulppeine parvekkeineen ja näköalaikkunoineen.

Poseidonin asukkaiden parissa on noussut vakavaan pohdintaan korvausvaateiden esittämisestä mahdollisen uudisrakennuksen toteutuessa ehdotetussa laajuudessa.

Asunto Oy Poseidon tulee kaikin laillisin keinoin vastustamaan lisärakennusoikeuden myöntämistä Hotelli Marinan tontille edellä esitetyn perusteella.

As Oy Poseidon on myös aiemmassa mielipiteessään v. 2015 pyytänyt mahdollisuutta muuttaa taloyhtiönsä ullakkotilat asunnoiksi sekä lisätä kaavaan mahdollisuus maanalaiseen pysäköintiin.

### **Kiinteistö Oy Läntinen Rantakatu 27**

Nykyisen asemakaavan mukaan LR27:n tontille on osoitettu viisikerroksinen asuin- ja liiketalo osittain nykyisen Läntisen Rantakadun varrella olevan "keltaisen kivitalon" paikalle. Keltainen kivitalo on täydellisen saneerauksen läpikäynyt arvokas talovanhus, jota ei tule purkaa kaavassa osoitetun asuin- ja liikerakennuksen tieltä. Näin ollen LR27 on kartoittanut nykyisen kaavan osoittaman rakennusoikeuden siirtoa sekä sen lisäksi tarvittavaa lisärakennusoikeutta tontin sisäpihan puolelle.

Marinan tontin kaavamuutoshankkeen rakennus on kooltaan niin massiivinen, että ollakseen toteutuskelpoinen, se vaatii rinnalleen mittasuhteiltaan symmetrisen rakennuksen LR27:n tontille. Oheisessa havainnekuvasarjassa tällainen rakennus on hahmoteltu LR27:n tontille. Ilman LR27:n uudisrakennusta jää tontin nykyinen rakennuskanta täysin alisteiseksi sekä "hukkuu" Marinan mahtipontisen uudisrakennuksen alle. LR27:n tontin käyttöä on näin ollen tehostettu samalla periaatteella kuin nyt käsitellyssä olevan asemakaava-alueen muillakin tonteilla tehdään.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 -mukaisesti Turun kaupunkikeskusta kasvaa sisäänpäin. Toimimme tämän ohjenuoran pohjalta myös LR27:n tontin osalta.

### **Rantanen Jaakko ja Unto**

(ennakkolausuntona 31.7.2014, alkuperäisen Marina Hotellin suunnittelijat)

Asiaan liittyvä problematiikka on meille varsin tuttua, koska vuosien mittaan yritimme useaan otteeseen hotellin johdon toimeksiannosta etsiä tapaa Marinan laajentamiseksi. Emme kuitenkaan löytäneet toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti tyydyttävää ratkaisua.

Nyt esille tuodut suunnitelmat eivät näytä tuovan mitään uutta ideaa ongelmakenttään. Pikemminkin ylimitoitettu kerrosala tuottaa lisävaikeuksia.

Laajennuksen lähtökohdat ovat niin hankalat, että ehdotuksen tekijä on ollut mahdottoman tehtävän edessä. Apua ei löydy arkkitehtonisesta kikkailusta tai muotiaiheiden käytöstä.

Lyhyesti sanoen ehdotettu lisärakentaminen turmelee Marinan perusajatuksen korjaamattomalla tavalla, jota on mahdoton hyväksyä. On pidettävä mielessä, että kerran tehtyä tämän suuruusluokan virhettä tuskin koskaan korjataan.

### **Museopalvelut**

(ennakkolausuntona 7.8.2014)

Hotelli Marinan tontin vuonna 2006 vahvistetun asemakaavan laadinnan aikana käytiin syvälinen arvo- ja periaatekeskustelu, joka nivoutui samaan aikaan, vuosina 2004–2005, toteutettuun hotelli Marinan peruskorjaukseen. Kaikki rakennetun ympäristön arvojen vaalimisesta vastaavat viranomaiset – Museovirasto, ELY-keskus ja Museokeskus – olivat lausunnoissaan yhtä mieltä siitä, että uudisrakentaminen tontille on hyväksyttävissä siinä tapauksessa, että se turvaa hotelli Marinan säilymisen alkuperäisessä käytössä ja että uudisrakennus sijoitukseltaan ja laajuudeltaan on sopusoinnussa rakennustaiteellisesti arvokkaaksi määritetyn hotelli Marinan suojelun tavoitteiden kanssa. Modernistisen arkkitehtuuriluomuksen ympärille edellytettiin jätettävän riittävästi tilaa, jotta sen veistoksellinen muotokieli pääsee oikeuksiin.

Eikä viereinen, 1700-luvun arkkitehtuuria edustava rakennuskokonaisuus, saanut joutua kerrostalomassojen puristukseen. Paikoitukseen käytettävän aukion tärkeäksi tehtäväksi nähtiin toimia erikorkuisten rakennusmassojen välittäjänä ja mahdollistaa puuston säilyminen tontin luonteenomaisena elementtinä.

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n kaavanmuutoksen tavoitteita visualisoiva rakennus on arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen ja jossain vähemmän herkässä ympäristössä se loisi varmasti innovatiivista ja korkeatasoista kaupunkikuvaa. Hotelli Marinan ja 1700-luvun puutalon väli ei kuitenkaan ole sille sopiva paikka. Orgaanisen, huomiota herättävän muotokielen ja raskaan, Läntiseen Rantakatuun kiinni työntyvän massan myötä se heikentää vanhojen arvosten kaupunkikuvallista asemaa.

Turun museokeskus katsoo, että vuonna 2006 voimaan tullut asemakaava, jossa Linnankadun varteen on varattu rakennusala 2500 k-m<sup>2</sup> kokoiselle uudisrakennukselle, on sopusoinnussa hotelli Marinan ja sen ympäristön suojelun tavoitteiden kanssa. Mikäli uudisrakennus hyödynnetään hotellitarkoitukseen, turvaa se myös mittakaavallisesti kilpailukykyisen hotellitoiminnan kehittämisen.

Turun museokeskus ei puolla Kiinteistö Oy Hotelli Marinan tontin asemakaavan muuttamista siten, että se mahdollistaa uuden, pääosin asuinkäyttöön tarkoitetun kerrostalon rakentamisen arkkitehtonisesti arvokkaan hotelli Marinan ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaan Asunto Oy Läntinen Rantakatu 27 rakennusten väliin. Mahdollisen uudisrakennuksen ala tulee rajata Linnankadun vastaiselle sivulle, osoittaa hotellikäyttöön ja toteuttaa siten, että se sopeutuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Museokeskus muistuttaa myös, että Kiinteistö Oy Marinan tontti kuuluu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaan kiinteään muinaisjäännykseen ”Turun kaupungin vanha asemakaava-alue” (mj. rek nro 853500004).



## **Turkuseura ry**

Turun keskusta, jonka keskeiselle alueelle Suomen pankin kaava sijoittuu, on erittäin arvokasta ja merkittävää aluetta sekä Turun kaupunkirakenteessa että valtakunnallisesti. Tällaista aluetta suunnitellessaan on suunnittelevan viranomaisen noudatettava erityistä huolellisuutta eikä tämä voi toteutua yksittäisiä asemakaavoja suunnitellen. Ennen yksittäisten asemakaavojen ja niiden muutosten suunnittelua on alueelle, mieluiten pääkeskustasoisten keskusta-toimintojen alueelle, tehtävä kokonaissuunnitelma.

Aurajokivarsi lähikortteleineen on yksiselitteisesti määritelty Turun kaupunkirakenteessa erittäin merkittäväksi alueeksi. Koska tämän tyyppisiä, muutos-paineiden alaisia kohteita on muuallakin Turun ydinkeskustassa useita, osin ehkä vanhentuneiden asemakaavojen seurauksena, olisi äärimmäisen tärkeää nyt tarkastella koko ydinkeskustan C-alueita kokonaisuutena, ei yksittäinen tontti / tontinomistajan tahtotila kerrallaan.

Turun ydinkeskusta tarvitsee selkeän näkemyksen / hyväksytyt suunnitelman ydinkeskustan kehittämisen tavoista: missä - ja ennen kaikkea miten - voisi tiivistää, täydennysrakentaa, miten liikenne sujuisi, miten kaupungin arvostettu vehreys pystyttäisiin silti säilyttämään, miten turvataan kaupungin historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo, elinkeinoelämälle toimintamahdollisuudet ja myös asukkaille viihtyisä ja toimiva asuinympäristö.

Aikaa kestäviä ratkaisuja olisi huomattavasti helpompi saavuttaa näin, ei arvuutteleamalla pala kerrallaan. Viime vuosina on jo tehty runsain mitoin erinomaisia, asiantuntevia selvityksiä Turun keskustan kehittämiseen liittyen monilla tahoilla, mm. Ympäristötoimialalla. Kaiken tämän tiedon pohjalta pitäisi nyt saada valmisteluun ja päätöksiin Turun ydinkeskustan kehittämisen keinot ja tavat.

Turkuseura ehdottaa, että nyt tehtäisiin vähintään pääkeskustasoisten keskusta-toimintojen alueelle (C) tiivistämisen hallittua toteuttamista varten vastaava selvitys kuin on "Turun korkean rakentamisen selvitys". Nämä selvitykset on hyvä liittää osaksi tekeillä olevaa yleiskaavaa. Ehdotamme vielä, että keskustan suunnittelemisesta järjestetään ensi syksynä yleisötilaisuus ja Turkuseura on halukas olemaan mukana sen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Turku ansaitsee korkealaatuista suunnittelua.

## **Turun polkupyöräilijät ry**

Turun polkupyöräilijät ry on tyytyväinen, että kaupunkia kehitetään ja täydennetään. Herrainkulman suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla ja sen eteläpuolella, jokirannassa, on yksi Turun merkittävimpiä pyöräväyliä ja siksi pyöräliikenteen sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelualueen läpi kulkevat pyöräväylät yhdistävät Läntisen keskustan sekä Humalistonkadun jokirantaan. Erityisesti tontin 853-7-2-14 pyöräväylä on merkittävä osa Rautatieasemalta Teatterisillalle ja sitä kautta koko Itäiseen keskustaan johtavaa väylää. Väylä vilkastuu entisestään kun Humalistonkadun pyöräliikenneväylät valmistuvat.

Turun polkupyöräilijät ry toivoo, että kaavoituksessa ja rakentajalle esitetyissä vaatimuksissa huomioidaan tarkkaan pyöräliikenteen sujuvuus ja turvallisuus ja että sen toteutumista seurataan erityisellä tarkkuudella. Riskit tämän tyyppisessä rakentamisessa ovat pyöräliikenteen ja jalankulun osalta suuret ja virheet vaikeita korjata.

Kaavan suunnittelussa tulisi ottaa huomioon seuraavat seikat:

- Näkemät: Ei kuolleita kulmia tai näkymiä tukkivia rakenteita, muureja, penkkejä tai pensaita, vaan hyvä näkyvyys joka suuntaan ja riittävän pitkälle. Väylän turvallisuus tulee voida todeta hyvissä ajoin molemmista suunnista. Ehdotamme Ylioppilasteatterin tontin rakennuksen alakertaan lasisia rakenteita parantamaan näkyvyyttä.
- Erottelu ja visuaalinen ohjaus: Väylän tulee rakenteeltaan ja materiaaleiltaan erotella selkeästi jalankulkijat ja pyörällä liikkuvat toisistaan. Selkeän visuaalisen ohjauksen ja rakenteellisen erottelun tulee alkaa hyvissä ajoin ennen väylää. Yo-teatterin tontin kohdalla erottelun tulee alkaa jokirannasta sekä VPK talon vierestä alkavalta väylältä. Hyvänä esimerkkinä toimivasta erottelusta esim. Väyhätori.
- Tilaa: Ei väylälle avautuvia ovia tai mainostauluja. Riittävän leveä väylä kahden pyöräilijän turvalliseen kohtaamiseen.

### **Turun Jokilaivat Oy**

Ravintolalaiva Katarina on sijainnut nykyisellä paikallaan, käytännössä vastapäätä yllämainittua kaava-aluetta, Aurajoen itäisellä rannalla vuodesta 1998. Nyt kaavaan ollaan hakemassa muutosta, jolla tontin rakennusoikeuden mukainen massa sijoittuisi Aurajoen puoliseen reunaan. Mikäli uudisrakennuksen korkeus tulee olemaan samalla tasolla kuin nykyinen Marina Palace, tulee se vaikeuttamaan olennaisesti omaa sekä naapurustomme liiketoimintaa.

Syynä tähän on suoran ilta-aurion valon estyminen omaan jokilaivaamme sekä välittömään naapuristoon. Välittömällä naapurustolla tarkoitamme lisäksi Kävelysillan sekä Itäisen Rantakadun aluetta, josta on syntynyt kaupunkilaiselle kesäiltoina erittäin mielekäs oleskelualue.

Esitämme näkemyksenämme, että uudisrakennus tulisi sijoittaa tontilleen mahdollisimman lähelle Linnankatua esitetyn haitan minimoimiseksi. Mikäli uudisrakennus sijoitetaan tontin Läntisen Rantakadun puoliseen reunaan, tulisi rakennuksen maksimikorkeus olla samalla tasolla kuin Linnankatu 26 sekä Marina Palacen välissä olevien rakennusten korkeus.

### **Telia-Sonera**

Asemakaavamuutoksen vaikutusalueelle sijoittuu huomattava määrä Telia-soneran telekaapeleita sekä kanavaputkia. Mikäli mahdolliset rakennustoimet tulevat vaatimaan kaapeleiden siirto- tai suojaustarpeita on niistä oltava hyvissä ajoin (vähintään 12 viikkoa) yhteydessä [production-desk@teliasonera.com](mailto:production-desk@teliasonera.com) osoitteeseen

### **Hyvinvointitoimialan hallinto**

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä os. Linnankatu 23, Eskelin kiinteistössä toimii mm. sosiaalitoimistot. Sekä asiakkaiden että työntekijöiden kannalta sujuvan kiinteistössä asioimisen takaamiseksi jalankulku- ja pyöräily-yhteyden olisi hyvä säilyä nykyisellään siten, että liikkuminen on jatkossakin sujuvaa Humalistonkadulta Teatterisillalle.

## Asukastilaisuus 26.10.2016 Puutarhakadun auditoriossa (alustavat luonnokset)

Keskustelutilaisuus Herrainkulman asemakaavamuutoksesta pidettiin 26.10.2016 Puutarhakatu 1:n auditoriossa. Tilaisuudessa alustavia suunnitelmia esittelivät arkkitehti Pauno Narjus LPR-arkkitehdeilta, arkkitehti Jussi Kaikkonen Schauman arkkitehdeilta, arkkitehti Kim Eklund SIGGE arkkitehdeilta ja kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen Turun kaupungin kaupunkisuunnittelusta.

Tilaisuuteen osallistui 48 henkilöä.

### **Alustavissa luonnossuunnitelmissa oli otettu huomioon OAS-vaiheen naapureiden, yhdistysten ja asiantuntijoiden mielipiteitä.**

Linnankatu 24 uudisrakennuksen (2500 kem<sup>2</sup>) välimatkaa molempiin naapureiden asuinkerrostaloihin oli kasvatettu ja ulokkeita sekä väriä oli muutettu. Maanalaista pysäköintiä oli pienennetty ja ajoluiska muutettiin autohissiksi, jotta As. Oy Kiikarin asuntojen edessä olevat puut voisivat säilyä.

Läntinen Rantakatu 27 tontille käytiin läpi vuosien aikana tutkittuja vaihtoehtoja, ja viimeisenä esiteltiin alustavana luonnoksena 3-kerroksista 410 kem<sup>2</sup> uudisrakennusta Herrainpolun puoleisen nykyisen siipirakennuksen paikalle ja 90 kem<sup>2</sup> paikoituskatosta pihalle.

Hotelli Marinan 7-kerroksinen laajennus (5420 kem<sup>2</sup>) oli vetäytynyt hieman pois rannasta, enemmän Linnankadun varteen. Näin Läntiselle Rantakadulle muodostuisi pieni toiminnallinen aukio terasseineen. Hotelli Marinan laajennus esiteltiin nyt myös pelkästään vain hotellikäyttöä varten, ja asumiskäyttö oli poistettu laajennuksesta kokonaan. Herrainpolun suuntaan ei osoitettu parvekkeita, ja ylin kerros olisi sisäänvedetty.

Kongressitiloja varten alustavassa luonnoksessa oli esitetty lisäksi 1000 k-m<sup>2</sup> laajennus pilareilla 2. krs:ssa vanhan ja uuden osan välissä. Laajennuksen ensimmäinen kerros esitettiin korkeana, jolloin näkyvyys joelle säilyisi. Lisäksi vanhaan hotelliin liittyviä uusia 2-kerroksisia tiloja 220 kem<sup>2</sup>, eli yhteensä 6640 kem<sup>2</sup>. Nykyisessä kaavassa laajennuksen rakennusoikeus on 2500 kem<sup>2</sup>.

Keskustelu oli asiallista ja monipuolista.

Keskusteluun osallistui myös Kiinteistö Oy Hotelli Marinan aloitteen tekijä, kertoen mm. hotellin kannattavuudesta ja kongressitilojen tarpeesta.

Hankkeita vastustavien mielipiteiden lisäksi kuultiin myös muutama puolustava kannanotto. Varsinkin Hotelli Marinan laajennuksen vetäytymistä joen rannasta kannatettiin yleisesti, ja ehdotettiin laajennuksen vetäytymistä vielä enemmän Linnankadun varteen.

Alustavat luonnokset laitettiin myös internettiin kaavan sivuille.

Hotelli Marinan hankkeen aloitteen tekijä ja suunnittelijat ovat jatkaneet vuorovaikutteista keskustelua As. Oy. Poseidonin asukkaiden ja kaupunkisuunnittelun kaavoituksen kanssa asukastilaisuuden jälkeen, ja luonnos oli sen hetkinen lopputulos neuvotteluista.

## Luonnoksen hyväksymisen (KSYLK 12.12.2016 § 318) jälkeen tulleet mielipiteet

### Linnankatu 24 toimivat yhdistykset (12 yhdistystä)

Me Linnankatu 24 toimivat yhdistykset haluamme saattaa lautakunnan tietoon toimintamme laadun ja huolemme asemakaavaluonnoksen ongelmista.

Linnankatu 24 on elävä ja toimiva kulttuurikokonaisuus. Osoitteesta lähtee vuosittain satoja tapahtumia kaupungille ja niiden järjestämiseen vaadittava tarpeisto on säilössä osoitteessa, josta ne kuljetetaan autoilla eri tapahtumapaikkoihin. Osoitteen toimijat saavat ajoittain myös isoja postilähetyksiä. Lisäksi osoitteessa toimii Turun ylioppilasteatteri jossa järjestetään jopa 100 henkilön yleisötilaisuuksia. Jo mahdollisten pelastustapahtumien vuoksi olisi äärimmäisen tarpeellista säilyttää hyvät autoliikenneyhteydet tontille.

Kaavaluonnoksessa ei kuitenkaan ole varattu tontille Linnankatu 24 minkäänlaista ajotietä autoille. Toiveemme kaavan suhteen onkin autoliikenneyhteyden varmistaminen Linnankadulta. Tontille ajo olisi järjestettävä nykyisen kaltaisesti kahdesta paikkaa, erikseen kevyelle liikenteelle ja autoliikenteelle. Nähdäksemme tämän ei tarvitse vaikuttaa tontille rakennettaviin kerrosneliöihin. Emme myöskään oleta nykyisen kaltaisen pysäköinnin jatkumista, mutta väliaikaisesti on autolla kyettävä saapumaan tontille, tai kaikkien toimijoiden mahdollisuudet jatkaa toimintaansa osoitteessa heikkenevät merkittävästi.

Lisäksi kaavan mukainen liikennejärjestely tulee aiheuttamaan purkamisesta ja pakkaamisesta aiheutuvia vaaratilanteita Linnankadulle viikoittain.

### Linnankatu 24 ja jokiranta

#### Mielipide 23.8.2017

(allekirjoittajia 63 hlöä)

”Turun Aurajokimaisemaa ja historiallista kaupunkikuvaa uhkaavat rakennushankkeet pitää arvioida erityisen huolellisesti. Postimerkkikaavapolitiikka, jolla muutetaan arvokkaita keskustan aukioita rakennusmaaksi, on mielestämme lyhytnäköistä ja peruuttamatonta.

Ylioppilasteatterin aukio on yksi harvoja ja viimeisiä ydinkeskustan puistikoita. Se on Turun kansallinen kaupunkipuiston osa ja siten maankäyttö- ja rakennuslain suojelema. Sen luovuttaminen täydennysrakentamiselle tekisi puistikosta kerrostalon takapihan. Aukio on kaupunkilaisten yhteistä tilaa, joka nyt näyttää Turussa kokoajan hupenevan. Vaikka Ylioppilasteatterin aukio on tällä hetkellä luvanvaraisessa pysäköintikäytössä, sen käyttö- ja kehitysmahdollisuudet tulevaisuudessa ovat rajattomat. Siitä olisi mahdollista saada ydinkeskustan asukkaille ja matkailijoille vihreä ja viihtyisä keidas. Se voitaisiin herättää henkiin Vähätorin tapaan. Viihtyisyys ja elävä Aurajokimaisema on Turulle tärkeä vetovoimatekijä. Näillä perusteilla me tämän kaavamuutoksen piirissä asuvat henkilöt haluamme puolustaa ilmavaa ja viihtyisää asuinympäristöämme. Emme halua Turun ydinkeskustaan betoniviidakkoa.”

### Turkuseura 4.9.2017

Lähehtää uudelleen samansisältöisen mielipiteen kuin OAS-vaiheessa (kts. 9). Turkuseura ehdottaa, että nyt tehtäisiin vähintään pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueelle (C) tiivistämisen hallittua toteuttamista varten vastaava selvitys kuin on "Turun korkean rakentamisen selvitys". Nämä selvitykset on hyvä liittää osaksi tekeillä olevaa yleiskaavaa.

**Kaupunkisuunnittelun vastine Hotelli Marinan laajennuksesta:**

Hotelli Marinan laajennuksen suunnittelua on jatkettu luonnoksen hyväksymisen jälkeen, ja hankkeen aloitteen tekijä ja suunnittelijat ovat jatkaneet keskustelua sekä As. Oy. Poseidonin asukkaiden että kaupunkisuunnittelun kaavoituksen kanssa.

Ehdotuksessa hotelli Marinan laajennus on vetäytynyt lähes kokonaan Linnankadun varteen. Näin olemassa olevan suojellun Marina-hotellin ympärille jää ilmaa ja Poseidonin näkymät jokirantaan säilyvät.

Nykyhotellin 2. krs:een liittyen uudet kongressitilat ja 1. krs:n ravintola tulevat lähemmäksi Aurajokea. Jokirantaan avautuen muodostuu uusi julkinen aukio ravintoloineen ja kahviloineen tuoden kansalliseen kaupunkipuistoon kaivatua virkistyskäyttöä nykyisen parkkipaikkana toimivan betonikannen tilalle.

## Asemakaavamuutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 2. – 31.10.2017

Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin kuusi muistutusta.

### Muistutukset

#### As Oy Wilenia

Wilenia osakkaiden kanta on, ettei (Ylioppilasteatterin) tontille laadittaisi lainkaan uudisrakentamista sallivaa asemakaavaa. Perusteluina on samat asiat, jotka on esitetty aiemmin OAS-vaiheessa mielipiteenä:

- Ylioppilasteatterin aukio on kaupunkilaisten yhteisessä käytössä, joka nyt ollaan ottamassa yksityiseen käyttöön sen sijaan, että sitä kehitettäisiin edelleen viihtyisäksi puistoalueeksi.
- Turun Linnankadun ja Aurajokirannan täydennysrakentaminen esillä olleitten suunnitelmien mukaan muuttaa peruuttamattomasti kansallismaisemaa.
- Herrainkulma ja Ylioppilasteatterin aukio on kiinteä osa Turun kaupunkipuistoa, jota maankäyttö- ja ympäristölaki suojelee.
- D-talon asukkaiden kannalta uudisrakentaminen vie viheralueen, pimentää maiseman ja saattaa vaurioittaa naapuritontilla olevia vanhoja lehmuksia.
- D-talon asuntojen arvoon suunnitellulla uudisrakennuksella saattaa olla negatiivinen vaikutus.

Suurimmat huolestamme liittyvät vaikutuksista alueen rakennuskannan ilmavuuteen ja naapuritontin museaaliseen ympäristöön.

Rakennuksen korkeus:

Aurajoen rannan rakennusten korkeus on systemaattisesti 5-7 kerrosta. Mahdollisesti näitä korkeampi rakennus erottuisi epäedullisesti muista rakennuksista ja sopisi huonosti Aurajokirannan kokonaisuuteen.

853-7-2-14 tontille rakennettavan uudisrakennuksen enimmäiskorkeus tulisi kaavassa rajata siten, ettei se ainakaan ylitä Wilenian D-talon (Linnankatu 22) korkeutta.

Rakennuksen väri:

Wilenia rakennusten funktionaaliseen ilmeeseen kuuluu olennaisesti niiden valkoinen väri. Ko. tontille tehtävän uudisrakennuksen väriytyksen tulisi noudattaa samaa värimaailmaa. Tästä syystä asemakaavassa tulisi määrätä, että uudisrakennuksen julkisivuväriytyksen tulee olla valkoinen tai ainakin sävyltään vaalea.

Rakennuksen sijainti:

Rakennuksen etäisyys tontinrajasta tulee olla sellainen, ettei se haittaa D-talossa asuvien yksityisyyttä. Tästä syystä asemakaavassa tulisi määrätä riittävä minimietäisyys uudisrakennukselle.

Puut:

Kaavassa tulee määrätä, että uudisrakennuksen rakennuttajan tulee istuttaa rakentamisen takia mahdollisesti tuhoutuvien puiden tilalle korvaavat, mahdollisimman suuret ja aiempaa vastaavat uudet puut.

## **As Oy Kiikari**

Asunto Oy Kiikari:

- Puustomaisuus tonteilla säilytettävä, meidän tontin puolella olevat puut kärsivät rakentamisesta, uusia puita istutettava, mikäli puita joudutaan kaatamaan, uudisrakennuksen piha-alueelle myös istutettava uusia puita vasten Asunto Oy Kiikaria
- ulokkeen kaavamerkintä puuttuu Asunto Oy Kiikarin puolelta
- mahdollisimman suuri etäisyys nykyisiin rakennuksiin vähintään 10 metriä Asunto Oy Kiikarista kaikilta osin
- ikkunat ja parvekkeet sijoitettavat niin, että ne avautuvat joelle ja Linnan-kadulle päin, ei olemassa olevia rakennuksia kohden
- räystäskorkeudet näkyviin piirustuksiin
- tontille ajo pidettäisiin samana kuin nytkin eli Ylioppilasteatterin puoleises-ta tontin osassa ottaen huomioon liikennevalot ja liittymisliikenteen Linnan-kadulle
- mahdollinen ajoluiska samalla sivulle rakennuksen alle julkisivulinjan si-säpuolelle, ajoluiskaa ei piha-alueelle.

### **Kaupunkisuunnittelun vastine Linnankatu 24 uudisrakennuksesta:**

Herrainkulman uudisrakennuksen välimatkaa molempiin naapureiden asuin-kerrostaloihin on kaavaprosessin aikana kasvatettu ja ulokkeita muotoiltu, mahdollisimman hyvin naapurit huomioon ottaviksi.

Välimatka molempiin naapureihin on suurimmaksi osaksi vähintään 10 metriä. Ainoastaan As Oy Kiikarin puoleisen kaksikerroksisen toimistosiiiven kohdalla uudisrakennuksen uloke tulee lähemmäksi yhden kulman verran.

Kaavaan lisätään määräys ikkunoiden ja parvekkeiden avautumisesta pihan / joen suuntaan ja parvekkeiden varustamisesta näkösuojin.

Kaavan määräyksiin lisätään julkisivun värimääräys: tulee olla pääosin vaale-an sävyinen.

Puista on jo merkitty kaavaan säilytettäväksi Ylioppilasteatterin päädyissä olevat suuret puut, määräys uusien puiden istutuksesta lisätään määräyksel-lä.

Maanalaista pysäköintikellaria on piennetty ja ajo kellariin on mahdollista hoi-taa myös autohissillä, jotta As. Oy Kiikarin asuntojen edessä olevat puut voi-sivat säilyä.

### **Asunto Oy Läntinen Rantakatu 21**

esittää muistutuksena Herrainkulman kaavaan saman kuin on kirjattu mielipi-teenä 18.11.2016 vuorovaikutusraportissa:

- Kävely-yhteys As Oy Läntisen Rantakadun 21 tontin lounaissivulta Linnan-kadulle ja Läntiselle Rantakadulle tulee säilyä kuin myös mahdollisuus henki-löauton tilapäiseen tavaroiden lastaukseen ja purkuun Linnankadun suunnal-ta. Tämä on tärkeä yhteys erityisesti erilaisten Aurajoen varrella järjestettä-vien markkinoiden aikaan, jolloin Läntiseltä Rantakadulta yhteys tontille on ra-joitettu tai suljettu kokonaan.

- Uudisrakennusten autopysäköinti tulee järjestää ehdottomasti rakenteellise-na ja mitoitusnormin tulee olla riittävä.

- KOy Herrainkulman uudisrakennuksen korkeus ei saa ylittää viereisen Linnankatu 22:ssa sijaitsevan asuinrakennuksen räystääskorkeutta.

- KOy Hotelli Marinan laajennusosan korkeus ei saa ylittää hotelli Marinan räystääskorkeutta. Uudisrakennuksen tontin puusto olisi hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Yleisesti ottaen täydennysrakentaminen keskusta-alueella on kannatettavaa, koska se vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta ja palveluntarjontaa. Vanhoja arvokkaita alueita voidaan täydentää moderneilla uudisrakennuksilla

### **As Oy Linnankatu 21**

esittää muistutuksena Herrainkulman kaavaan saman kuin on kirjattu mielipiteenä 18.11.2016 vuorovaikutusraportissa:

Kaava tulisi säilyttää entisellään, jolloin tontille ei tulisi lisärakennuksia, seuraavista syistä:

1) Lisärakentaminen kyseiselle tontille Aurajokirannan läheisyyteen puita kaatamalla vähentää jokirannan viehättävyyttä, väljyyttä ja vihreyttä sekä slummiuttaa kyseistä aluetta.

2) Suunnitelman mukainen talon läpi kulkeva väylä tekee varsin omituisen vaikutelman, eikä paranna Turun yleisilmettä. Sitä ei pimeällä eikä hämärällä uskalla edes käyttää.

3) Nykyisen sosiaalikeskuksen sivussa Humalistonkadulta jokirantaan päin kulkeva "ränni" on jo nykyisinkin rauhaton, epäsiisti, virtsan hajuinen ja kerää alkoholisteja sekä huumeiden käyttäjiä. Muutossuunnitelma loisi rännille luontevan jatkeen epäsosiaalisen väen käyttöön.

4) Suunnitelman mukainen korkea rakentaminen heikentää näköalaa Linnankadun vastakkaisella puolella asuvien osalta.

5) Uusi hyvin erilainen rakennustyyli perinteiseen vanhaan ympäristöön pilaa nykyisen idyllin.

6) Mielestämme Linnankatu 24 tonttia tulee kehittää kaupunkilaisten virkistyskäyttöön lisäämällä puistomaisuutta.

Vastustamme kaavamuutossuunnitelmaa "Herrainkulman" osalta.

### **Kaupunkisuunnittelu:**

Kansallisen kaupunkipuiston valmisteluvaiheessa on jo ollut tiedossa Linnankatu 24:n aloite uudisrakennukselle, eikä sen ole nähty olevan ristiriidassa kaupunkipuistorajauksen kanssa.

Kulkureittiä Linnankatu 24 uudisrakennuksen läpi on määrätty kaavaehdotuksessa mahdollisimman julkiseksi ja turvalliseksi vähimmäisleveyksineen yms.

Katso myös kaupunkisuunnittelun vastine OAS-vaiheen mielipideyhdistelmääni.



## As Oy Poseidon

vastustaa

1)

Hotelli Marinan nykykaavan mahdollistaman uudisrakennuksen laajentamista, ts. rakennusoikeuden lisäämistä nykyisestä 2500 k-m<sup>2</sup>:stä 7000 k-m<sup>2</sup>:iin ainoastaan hotelli- ja kongressikäyttöön.

Suunniteltu v. 2006 kaavaa laajempi uudisrakennus sijoittuu Turun kaupungin keskeiseen, kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen paikkaan. Rakennusoikeuden valtava lisääminen tuhoaa Poseidonin käsityksen mukaan Marinan tontin kaupunkikuvallisen arvon.

Vaikkakin asemakaavamuutosehdotus on Marinan osalta parantunut merkittävästi vuoden 2014 alkutilanteesta, kun Marinan korkea rakennusmassa on siirretty Linnankadun suuntaiseksi, kaavaitu uudisrakennus herättää edelleen joukon kysymyksiä mm. pysäköinnin toteuttamisen, meluhaitan torjumisen ja puuistutusten säilyttämisen suhteen. Erityisen tärkeää on, että esim. tehdyt puuistutukset Herrainpolun varrella säilyvät.

Poseidonin asukkaat kokevat uudisrakennuksen heikentävän heidän yksityisyyttään ja asumisen viihtyvyydsarvoja ylipäättäen.

Poseidon toteaa eräänlaisena oikeusturvakysymyksenä, että voiko kaavoitukseen enää luottaa, mikäli kaavoja ryhdytään uusimaan (= muuttamaan) näinkin lyhyin väliajoin siitä, kun edellinen kaava on vahvistettu.

2)

Läntinen Rantakatu 27:n tontilla mahdollisuutta purkaa Herrainpolun puoleinen siipirakennus ja korvata se 3-kerroksisella uudisrakennuksella (410 k-m<sup>2</sup>) sekä pihalle rakennettavaa pysäköinti- ja jätehuoltokatosta (90 k-m<sup>2</sup>).

Poseidonin käsityksen mukaan sen ja LR27:n kesken on voimassa rekisteröity sopimus vuodelta v. 1958 yhteisestä jakamattomasta pihamaasta, jonka sopimuksen käsillä oleva asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksyminen, joka pitää sisällään omakotitalon sekä auto- ja jätekatoksen rakentamisen yhteiselle pihamaalle, täysin rikkoisi. Tätä Poseidon ei voi hyväksyä.

Uudisrakennus rikkoo myös mm. kokonsa vuoksi sen kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaan ympäristön, johon se on nyt suunniteltu.

3)

Poseidonin käsityksen mukaan sen omistaman rakennuksen suojelumääräys kaavassa ei ole tarpeellinen.

Poseidon itse ehdottaa, että sille mahdollistettaisiin kaavassa ullakkorakentamisen lisäksi rakennuksen korkeuden lisääminen kokonaan uudella asuinkerroksella, asuinkerrokset nousisivat nykyisestä viidestä seitsemään.

Tämä mahdollisuus on yhdenmukainen kaavaehdotuksessa todetun tavoitteen – keskustan alueella vuoteen 2025 mennessä 4000 uutta asukasta – kanssa. Tämän lisärakentamisen jälkeenkin Poseidonin rakennus tulisi olemaan edelleen matalampi kuin suunniteltu Marinan uudisrakennus.

Poseidon ehdottaa vielä, että sille mahdollistettaisiin pysäköintipaikkojen rakentaminen maan alle. Tämä mahdollisuus voisi samalla ratkaista ongelman LR 27:n yhteiselle piha-alueella suunnittelema Poseidonin nyt vastustamasta auto- ja jätehuoltokatosrakennuksesta, jolloin viihtyisä piha-alue säilyisi koskemattomana.

Poseidon haluaisi mahdollisuuden varata 2-3 autopaikkaa Eskelin pihakadulta, sekä 2 pysäköintipaikkaa Poseidonin rakennuksen kulmauksessa kohdalla Linnankatu-Eskelinkatu, koska Poseidonilla on tällä hetkellä piha-alueella ainoastaan yksi parkkipaikka käytössään.

### **Kaupunkisuunnittelu:**

1)

Hotelli Marinan laajennuksen suunnittelua on jatkettu luonnoksen hyväksymisen jälkeen, ja hankkeen aloitteen tekijä ja suunnittelijat ovat jatkaneet keskustelua sekä As. Oy. Poseidonin asukkaiden että kaupunkisuunnittelun kaavoituksen kanssa.

Ehdotuksessa hotelli Marinan korkea laajennus on vetäytynyt kokonaan Linnankadun varteen. Näin olemassa olevan suojellun Marina-hotellin ympärille jää ilmaa ja Poseidonin näkymät jokirantaan säilyvät.

Nykyhotellin 2. krs:een liittyen uudet kongressitilat ja 1. krs:n ravintola tulevat lähemmäksi Aurajokea. Jokirantaan avautuen muodostuu uusi julkinen aukio ravintoloineen ja kahviloineen tuoden kansalliseen kaupunkipuistoon kaivatua virkistyskäyttöä nykyisen parkkipaikkana toimivan betonikannen tilalle.

2)

Läntinen Rantakatu 27

Purettavaksi ehdotetulla rakennuksella on eittämättä arvoja, ja asia on ristiriitainen, mutta maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen kaupunkisuunnittelu katsoo, että siipirakennus voidaan korvata kaavaehdotuksessa esitetyllä uudisrakennuksella. Purettavaksi ehdotettu rakennus on myös vähiten arvokas suojelunäkökulmasta arvioituna.

Tontilla on jo paljon suojeluvuorotetta ja tämä mahdollistaa osittaisen uudisrakentamisen ja auton säilytyksen suojassa = tontin käytön laadullinen parantaminen.

Läntinen Rantakatu 27 tontilla suojellaan tällä kaavalla nykyisin kadulla olevat rakennukset, joten tontille ei päästä muuta kautta kuin Poseidonin pihan kautta.

3)

Suojelutavoitteet on tehty yhteistyössä Turun museokeskuksen kanssa, ja Poseidonin suojelumääräys koskee enimmäkseen julkisivuja, sisätiloissa porrashuoneen alkuperäiset materiaalit ja pintakäsittelyt tulee pyrkiä säilyttämään. Pihasivulle on myös annettu museon puolelta lupa sijoittaa lapeikkunoita.

Kaavassa on jo mahdollistettu pysäköintipaikkojen rakentaminen maan alle. Liikennesuunnittelu ei näe hyvänä määritellä pihakadulle kaavassa autopaikkoja. Eskelin pihakatu on myös vilkas pyörä- ja kävelykatu, jolloin pysäköintipaikoilta peruuttaminen aiheuttaisi turvallisuusriskin.

## Meidän Turku – Vårt Åbo ry

1)

Yhdistys pitää huonona hallintomenettelynä sitä, että näinkin merkittävässä asemakaava-asiassa ei laadita useampia luonnoksia vaan tehdään vain sellainen asemakaava, jonka kiinteistönomistajat haluavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on kaavoitusmonopoli.

2)

Turun kaupunginvaltuusto päätti 5.5.1997 eli 20 vuotta sitten, että keskustan kehittämisen edistämiseksi laaditaan keskustan osayleiskaava. Keskustan osayleiskaava oli vireillä vielä vuoteen 2002 asti, jonka jälkeen kaavoitusosasto hautasi hankkeen. Kuntalain mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on panna täytäntöön kaupunginvaltuuston päätökset. Kaavoitusvirkamiehillä, kaupunginjohtajalla tai kaupunginjohtajalla ei ole valtuuksia olla panematta niitä täytäntöön ja muuttaa kaupunginvaltuuston päätöstä.

Tietävästi vireillä oleva ”keskusta-alueen tarkempi tarkastelu” koko kaupungin yleiskaavatyön yhteydessä ei vastaa kaupunginvaltuuston päätöstä, koska yleiskaava ja osayleiskaava ovat tarkkuudeltaan ja juridisesti erillisiä asiakirjoja. Turun kaupunginvaltuusto ei päättänyt 5.5.1997, että yleiskaavatyön yhteydessä tarkastellaan keskusta-aluetta.

Niin kauan kuin Turun kaupunginvaltuuston yksimielinen päätös osayleiskaavan laatimisesta on täytäntöön panematta, yhdistys pitää jokaista keskusta-alueen merkittävää asemakaavaa, kuten kyseistä Herrainkulman asemakaavaehdotusta, laittomana.

3)

Yhdistys ei ymmärrä, miksi asemakaavaselostuksessa viitataan MAL-malliin mutta ei keskustan osayleiskaavan puuttumiseen.

4)

Kaavan ratkaisu, jossa 1700-luvun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuskokonaisuuden siipirakennus uhrataan uudisrakennuksen alle, on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Sekä ELY:n että museon kanta on, että korttelin kaikki rakennukset 1700-luvulta ovat lähtökohtaisesti suojeltavia. Museo on jo vuonna 2012 ko. tontin poikkeamishakemuksen yhteydessä lausunossaan vastustanut Herrainpolun puoleisen siipirakennuksen purkamista.

Asemakaavaselostuksessakin todetaan:

*”Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja historiallisesti erityinen ja kerroksellinen, kohteen kulttuurihistoriallinen todistusarvo on erittäin korkea.”*

5)

Vaikka yhdistys pitää hyvänä rakenteellista paikoitusta, se suhtautuu skeptisesti maanalaisen paikoituksen järjestämiseen Läntisen Rantakadun ja Linnankadun väliseen usean kymmenen metrin jokisaveen. Asemakaavatyössä ei ole edes selvitetty alueen maanperäolosuhteita.

6)

Marinan laajennus on massiivinen, jättää 1700-luvun rakennukset alisteiseen asemaan eikä ole toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hyvä ratkaisu. Lisäksi kaavalla sallitaan asuminen hotellialueella, mikä on monin tavoin huono ratkaisu. Sen vuoksi rakennusoikeuttakin on ilmeisesti lisätty yli hotellin tarpeen.

Kuten OAS-raportissa todetaan, alkuperäisen Marinan suunnittelijat Jaakko ja Unto Rantanen vastustavat hotellin laajennusta:

*”Asiaan liittyvä problematiikka on meille varsin tuttua, koska vuosien mittaan yritimme useaan otteeseen hotellin johdon toimeksiannosta etsiä tapaa Marinan laajentamiseksi. Emme kuitenkaan löytäneet toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti tyydyttävää ratkaisua.*

*Nyt esille tuodut suunnitelmat eivät näytä tuovan mitään uutta ideaa ongelmakenttään. Pikemminkin ylimitoitettu kerrosala tuottaa lisävaikeuksia. Laajennuksen lähtökohdat ovat niin hankalat, että ehdotuksen tekijä on ollut mahdottoman tehtävän edessä. Apua ei löydy arkkitehtonisesta kikkailusta tai muotiaiheiden käytöstä.*

*Lyhyesti sanoen ehdotettu lisärakentaminen turmelee Marinan perusajatuksen korjaamattomalla tavalla, jota on mahdoton hyväksyä. On pidettävä mielessä, että kerran tehtyä tämän suuruusluokan virhettä tuskin koskaan korjataan.”*

7)

Linnankatu 24:n uudisrakennusratkaisu on myös monin tavoin huono. Uudisrakennus pimentää korkeampana naapureiden pihat, jättää suojellut rakennukset alisteiseen asemaan ja pimentoon, luo käsittämättömän pyörätieyhteyden uudisrakennuksen pihan ja porttikongin läpi. Pyörätieyhteys on suorastaan vaarallinen, kun tullaan Rantakadulta Linnankadulle, koska porttikongista ei näe liikennettä.

On vaikeaa ymmärtää, miksi toriaukiona ja parkkipaikkana pitkään toimineelle alueelle halutaan ylipäätään rakentaa ja varsinkin näin massiivisesti. Rakennus ei sovellu alkuunkaan tontille. Kiinteistölle on todella hankalaa sijoittaa mitään lisärakennusta, kun siellä ovat kaksi kulttuurihistoriallista rakennusta suojellaan.

Paras ratkaisu olisi puiston kaavoittaminen aukiolle ja mahdollisesti matalan ja pienen, korkeintaan 3-kerroksen (liike)rakennuksen kaavoittaminen tontille siten, että Linnankadun puoleinen osa tontista säilyy pääosin avoimena.

8)

AL-1 -alueella sallitaan ullakkorakentaminen, mikä on suuri riski suojeltaville rakennuksille. Asiaa ei ole edes arvioitu asemakaavaprosessissa.

9)

Ainoa hyvä asia asemakaavaehdotuksessa on se, että kaikki kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset 1700-siipirakennusta lukuun ottamatta on asemakaavallisesti suojeltu. Hämmäntävää on se, että Marinaa pidetään enemmän suojelemisen arvoisena kuin 200 vuotta vanhaa arvorakennusta.

10)

Kaiken kaikkiaan asemakaavaehdotuksessa ei ole lainkaan arvioitu uudis- ja lisärakennusten soveltuvuutta tonteille ja ympäristöön. On vain pyritty väkisin tunkemaan tonteille niin paljon lisärakennusoikeutta kuin tontinomistajat ovat halunneet.

Paras paikka (asunto)uudisrakennukselle alueella on Klassikon koulun tontti, joka on tällä hetkellä pääosin asfaltti-autokenttä. Koska kiinteistö kuitenkin lie-nee kaupungin omistuksessa, sitä ei haluta kehittää.

11)

Tämä postimerkkiasemakaavaehdotus edustaa erityisen huonoa hallintomenettelyä, koska samassa korttelissa on vireillä toinenkin asemakaavahanke, Suomen Pankin tontin jalostaminen. Maankäytön suunnittelun kokonaisuus on maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti kateissa.

### **Kaupunkisuunnittelu:**

Asemakaava toteuttaa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta ja lisäämällä monipuolisten keskustatoimintojen rakentamista alueella.

Valtuuston hyväksymä tavoite on kehittää keskustan asemaa kaupunkilaisten yhteisenä, elävänä ja viihtyisänä olohuoneena parantamalla korkeatasoisia julkisia kaupunkitiloja ja kävelypainotteisia alueita erityisesti jokirannassa ja Kauppatorin lähikortteleissa, lisäksi valtuuston hyväksymänä tavoitteena on vahvistaa kaupunkikeskustan toimivuutta ja elinvoimaa täydennysrakentamisella.

Asemakaavaehdotus toteuttaa myös alueen kaupunkikuvallisia, arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja suojellen kahdeksan rakennusta, joista neljää ei ole ennen kaavalla suojeltu, sekä antaen määräyksiä uudisrakennusten rakentamisesta.

Kaava-alueelle on vuodesta 2011 – 2012 lähtien tutkittu erilaisia vaihtoehtoluonnoksia täydennysrakentamiselle, Läntinen Rantakatu 27 tontilla jo 1990-luvulta lähtien.

#### **Läntinen Rantakatu 27**

Purettavaksi ehdotetulla rakennuksella on eittämättä arvoja, ja asia on ristiriitainen, mutta maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen kaupunkisuunnittelu katsoo, että siipirakennus voidaan korvata kaavaehdotuksessa esitetyllä uudisrakennuksella. Purettavaksi ehdotettu rakennus on myös vähiten arvokas suojelunäkökulmasta arvioituna.

Tontilla on jo paljon suojeluvaihtoehtoja ja tämä mahdollistaa osittaisen uudisrakentamisen ja auton säilytyksen suojassa = tontin käytön laadullinen parantaminen.

Hotelli Marinan nykyinen piha toimii parkkipaikkana ja näyttää keskeneräiseltä. Ehdotuksessa hotelli Marinan laajennus on vetäytynyt lähes kokonaan Linnankadun varteen. Näin olemassa olevan suojellun Marina-hotellin ympärille jää ilmaa ja Poseidonin näkymät jokirantaan säilyvät.

Nykyhotellin 2. krs:een liittyen uudet kongressitilat ja 1. krs:n ravintola tulevat lähemmäksi Aurajokea, joten jokirantaan muodostuu uusi julkinen aukio ravintoloineen ja kahviloineen tuoden kansalliseen kaupunkipuistoon kaivattua virkistyskäyttöä nykyisen parkkipaikkana toimivan betonikannen tilalle.

Kansallisen kaupunkipuiston valmisteluvaiheessa on jo ollut tiedossa Linnankatu 24:n aloite uudisrakennukselle, eikä sen ole nähty olevan ristiriidassa kaupunkipuistorajauksen kanssa.

Kulkureittiä Linnankatu 24 uudisrakennuksen läpi on määrätty kaavaehdotuksessa mahdollisimman julkiseksi ja turvalliseksi kaavamääräyksiin.

## Asemakaavamuutosehdotus lausunnoilla 29.9. – 31.10.2017

Asemakaavamuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turun Vesihuolto Oy, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupungin vanhusneuvosto, Turkuseura ja kaupunkikuvatyöryhmä.

Rakennusvalvonta lähetti s-postiviestin ja liikennesuunnittelun kanssa käytiin keskusteluja.

### Varsinais-Suomen ELY-keskus

Muutos perustuu vaihtoehtotarkasteluun ja vaikutusarviointiin.

Linnankatu 24

Yleisesti ELY-keskus pitää ongelmallisena lapeikkunoiden sallimista historiallisiin rakennuksiin. ELY-keskuksella ei ole ehdotukseen tontin osalta muutoin lausuttavaa.

Linnankatu 32 (Hotelli Marina)

Laajennus on pyritty sovittamaan siten, että se ei heikennä olevan hotellilaajennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa.

ELY-keskus katsoo, että ehdotetulla hotellin laajennusosalla ei ole erityistä vaikutusta Aurajokivarren maiseman kannalta.

Läntinen Rantakatu 27

Purettavaksi ehdotetulla rakennuksella on erityistä historiallista arvoa osana tontin huomattavan vanhaa rakennuskantaa ja -kokonaisuutta. Rakennuksen purkamisen perusteeksi ei ole erityistä syytä. ELY-keskus katsoo, että sen tilalle esitetyllä uudisrakentamisella olisi vaikutusarvion mukaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden arvoa heikentävä vaikutus.

ELY-keskus pitää kaavaehdotusta muutoin asianmukaisesti valmisteltuna. Linnankadun varteen osoitetut uudisrakennukset on suunniteltu kaupunkikuvaan sopiviksi. Alueen kulttuuriympäristön merkityksen takia ELY-keskus pitää tärkeänä ehdotukseen sisältyvää rakennusten suojelua, joka perustuu asianmukaisiin selvityksiin.

### Kaupunkisuunnittelu:

Läntinen Rantakatu 27

Purettavaksi ehdotetulla rakennuksella on eittämättä arvoja, ja asia on ristiriitainen, mutta maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen kaupunkisuunnittelu katsoo, että siipirakennus voidaan korvata kaavaehdotuksessa esitetyllä uudisrakennuksella. Purettavaksi ehdotettu rakennus on myös vähiten arvokas suojelunäkökuilmasta arvioituna.

Tontilla on jo paljon suojeluelvoitetta ja tämä mahdollistaa osittaisen uudisrakentamisen ja auton säilytyksen suojassa = tontin käytön laadullinen parantaminen.

### Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

Turun museokeskus katsoo, että kaikki ennen vuoden 1827 suurpaloa pystytetyt rakennukset, huolimatta niihin myöhemmin tehdyistä muutoksista tai arkkitehtuurin anonyymiudesta, tulee säilyttää ja suojella Turun historiallisen kaupunkikuvan ja rakennuskannan historiallisesta jatkuvuudesta kertovina avainkohteina.

Paroni Gustav Koskullin nykyisen Herrainpolun ja Läntisen Rantakadun kulkumuksessa sijaitsevalle tontille 1700-luvun lopulla rakennuttaman talon siipiosan vaatimaton ulkoasu on arvo, joka syventää käsitystä Turun säätyläisten ja porvariensa omavaraisesta asuinmiljööstä.

Ajallisesti ja tyylillisesti monikerroksinen, laadukas rakennusperintö muodostaa tärkeän perustan 800-vuotisjuhliin suunnittelevalle Turun kaupungin imagolle.

Museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus ”Herrainkulma” turvaa em. vuonna 1787 rakennetun siipirakennuksen käsittelyä lukuun ottamatta kaava-alueen rakennusperinnön ja ominaisuutensa vaalimiselle asetetut tavoitteet.

Museokeskus esittää, että suojelurajaus laajennetaan kattamaan koko olemassa oleva rakennus. Siipiosan paikalle esitetyn III-kerroksisen uudisrakennuksen ala on mahdollista siirtää tontin sisäosaan ympäristön arvoja oleellisesti heikentämättä.

Lisäksi Museokeskuksella oli muinaisjäännös (sm) -merkintään liittyvä lausunto. Osalla Linnankatu 36 korttelin piha-alueella tarvitaan sm-merkintä, suu-  
rimmaksi osaksi pihan alle on kaivettu kahteen kerrokseen maanalainen py-  
säköinti.

#### **Kaupunkisuunnittelu:**

Läntinen Rantakatu 27

Purettavaksi ehdotetulla rakennuksella on eittämättä arvoja, ja asia on ristiriitainen, mutta maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen kaupunkisuunnittelu katsoo, että siipirakennus voidaan korvata kaavaehdotuksessa esitetyllä uudisrakennuksella. Purettavaksi ehdotettu rakennus on myös vähintään arvokas suojelunäkökulmasta arvioituna.

Tontilla on jo paljon suojeluelvoitetta ja tämä mahdollistaa osittaisen uudisrakentamisen ja auton säilytyksen suojassa = tontin käytön laadullinen parantaminen.

Kaupunkisuunnittelu on lisännyt muinaisjäännöksen (sm) merkinnän kaivamattomalle tontin osalle, korttelissa 36.

Aiemmin on sovittu yhdessä Museokeskuksen kanssa, että kaavamääräyksissä käytetään korttelikohtaista muinaisjäännösmerkintää.

#### **Kaupunkikuvatyöryhmä**

Uudisrakennusten julkisivuissa ei saa olla näkyviä saumoja, ja rakennusten katolle sijoittuvien rakenteiden ja laitteiden laatuun ja ulkonäköön on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lisäksi korttelissa 3 sijaitseva vanha rakennus (Läntinen Rantakatu 27 siipirakennus) tulisi ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään.

#### **Kaupunkisuunnittelu:**

Kaupunkisuunnittelu on lisännyt ko. julkisivujen ja kattolaitteiden määräykset.

#### **Rakennusvalvonnan kommentit s-postilla ja keskustelu:**

KL-1: VII -uudisrakennusmassan laajuutta ja kerroslukua olisi syytä harkita pienemmäksi. Peittää olemassa olevaa hotellin julkisivua kohtuuttomasti. Toisaalta ainakin rakennusmassan avoimutta / läpinäkyvyyttä (näkyvyys kadulta sisäänkäyntiin) on syytä korostaa kaavamääräyksellä kadun tasolla.

VII-kerroksisen rakennuksen IV-konehuonekerros tulisi ohjata tehtäväksi integroituna alla olevaan kerrokseen.

Rakennusvalvonta oli huolissaan myös hotellin huollon toimimisesta.

### **Kaupunkisuunnittelu:**

Kaupunkisuunnittelu on päätyntä kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun seuraavin perustein:

Hotellin toimivuus edellyttää tiettyä laajuutta, ja nyt on haluttu siirtää se Aura-jokirannasta pois Linnankadulle päin. Tämä on myös kasvattanut korkeutta, joka jää lähestulkoon ympäristön rakennusten korkeuksien tasolle. Kahdeksas kerros tulee rakentaa sisäänvedettynä, mikä kadulta katsottuna madaltaa rakennusta. Kattomaailma tulee suunnitella hallitusti kaavamääräysten mukaan.

Hotelli Marinan nykyinen piha toimii parkkipaikkana ja näyttää keskeneräiseltä. Jokirantaan mahdollistetaan kaavamutoksella uusi julkinen aukio ravintoloiheen ja kahviloineen tuoden kansalliseen kaupunkipuistoon kaivattua virkistyskäyttöä nykyisen parkkipaikkana toimivan betonikannen tilalle.

Kaupunkisuunnittelu on lisännyt KL-1 kaavamääräykseen maantasokerroksen avoimuutta ja läpinäkyvyyttä koskevia määräyksiä.

Hotellin huolto tapahtuu suurimmaksi osaksi tällä hetkelläkin Linnankadun puolelta ja näin tullaan toimimaan jatkossakin.

Hotellilaajennuksen jätehuolto on tällä hetkellä suunniteltu tapahtuvaksi Her-rainpolun vieressä hotellin omalla tontilla Linnankadulta käsin, mikä saattaa olla turvallisuusriski pyörä- ja kävelyliikenteen kanssa. Laajennuksen jätehuoltoa tutkitaan myös tapahtuvaksi imu-jätejärjestelmällä. Ajoneuvo- ja saattoliikenne hotellille toimii Ursininkadun ja Linnankadun kautta, myös hotellin pysäköintilaitokseen.

Läntiselle Rantakadun kautta tulee liinavaatehuoltoa tekemään n. kerran viikossa isompi rekka, joka ei mahdu vanhan hotellin toiseen kerrokseen liittyvien kongressitilojen ali.

### **Varsinais-Suomen Pelastuslaitos**

Tontin 14 sisäpihalle pääsy varmistettava. Pelastuslaitos ehdottaa, että polkupyöräilylle ja jalankululle varattu katu toteutetaan pelastusajoneuvolle soveltuvana. Pihakaduille on säilytettävä raskailla pelastusajoneuvoilla ajettavuus.

Pihakansille on edellytetty raskaan pelastusajoneuvon kestävyyttä.

Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

### **Kaupunkisuunnittelu:**

Tontin 14 sisäpihalle päästään Linnankadulta ko. reittiä pitkin. Pihakansille on jo merkitty kaavaan pelastusajoneuvon kestävyysvaatimus.

Pelastustoimen vedenottopisteet huomioidaan vesi- ja viemärisuunnitelmissa.



## Kiinteistöliikelaitos

”Herrainkulma” asemakaavanmuutoksen 23/2015 johdosta tulee tonteille VII-36-1, VII-2-14 ja VII-3-6 huomattavaa arvonnousua, joten kiinteistönomistajien ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuskorvauksilla kiinteistönomistajat osallistuvat alueen yhdyskuntarakennekustannusten rahoittamiseen. Tarvittavista maankäyttösopimuksista tullaan laatimaan erillinen esitys.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu puurivi Linnankadun varteen Marina Hotellin edustalle Linnankadun Aurajoen puoleiseen reunaan. Puiden istutusalueella katupinnan alla on päävesijohto, hulevesiviemäri, sähkökaapeleita, kaukolämpöjohto, teleoperaattorien kaapeleita ja katuvalaistus, joten käytännössä puiden istuttaminen katualueen joen puoleiselle osalle on mahdotonta. Kiinteistöliikelaitos esittää, että merkintä puurivin istuttamisesta poistetaan asemakaavasta.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on Aurajoen rantamuuri osoitettu suojeltavaksi merkinnällä s-3. Suojelumerkinnän (s-3) osoittaminen vain osalle Aurajoen rantamuureja voi johtaa tilanteeseen, jossa suojelumerkintä vaikeuttaa jokialueen kehittämistä kokonaisuutena esimerkiksi joukkoliikenteen tarpeisiin. Aurajoki rantoineen on jo valtioneuvoston vuonna 1995 tekemällä päätöksellä osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurimaisemaksi, joten s-3 merkintä on tarpeeton ja saattaa turhaan vaikeuttaa Aurajoen ranta-alueiden kehittämistä.

## Kaupunkisuunnittelu:

Aurajoen rantamuurin suojelua on muutettu seuraavaksi: Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava rantamuuri. Historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rantamuuri. *Alueella olevia rakenteita, rantapenkereitä, tukimuureja, kivetyksiä, tms. tulee hoitaa ja alueella mahdollisesti tapahtuvat muutostyöt tulee toteuttaa alueen historiallisen arvon mukaisesti.* Puuriviston hoidossa ja uusimisessa on noudatettava hyvää historiallisten puistojen hoitokäytäntöä niin, että otetaan huomioon sen erityisen merkittävä maisema-vaikutus.

Puurivistö Linnankadulla on jo nykykaavassa, sen on mahdollisuus toteutua tulevaisuudessa.

## Turun Vesihuolto Oy

Turun Vesihuolto Oy:n verkostot tulee huomioida asemakaavanmuutoksessa.

## Turku Energia

Kaavamuuosalueen tontilla 14 (Linnankatu 24) sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) jakokaappi sekä mahdollisesti maanalaisia kaapeleita. Tarve näiden siirtämiseksi tulee ilmoittaa TESV:lle hyvissä ajoin.

## Turkuseura

Turun ydinkeskusta tarvitsee selkeän näkemyksen / hyväksytyyn suunnitelman ydinkeskustan kehittämisen tavoista: missä - ja ennen kaikkea miten - voisi tiivistää, täydennysrakentaa, miten liikenne sujuisi, miten kaupungin arvostettu vehreys pystyttäisiin silti säilyttämään, miten turvataan kaupungin historiallinen ja kaupunkikuvallinen arvo, elinkeinoelämälle toimintamahdollisuudet ja myös asukkaille viihtyisiä ja toimiva asuin ympäristö.

Aikaa kestäviä ratkaisuja olisi huomattavasti helpompi saavuttaa näin, ei arvuutteleamalla pala kerrallaan. Viime vuosina on jo tehty runsain mitoin erinomaisia, asiantuntevia selvityksiä Turun keskustan kehittämiseen liittyen monilla tahoilla, mm. Ympäristötoimialalla. Kaiken tämän tiedon pohjalta pitäisi nyt saada valmisteluun ja päätöksiin Turun ydinkeskustan kehittämisen keinot ja tavat.

Turkulaisia ja turkulaisuutta edustavana yhdistyksenä Turkuseura suhtautuu luonnollisesti positiivisesti kaikkiin kaupungin vetovoimaisuutta lisääviin toimenpiteisiin. Yksi keskeisiä vetovoimatekijöitä ja identiteettimme perusta, Turun ihmisläheisen mittakaavan lisäksi, on varmasti pitkä kaupunkihistoriamme ja erityisesti kaupunkimme keskuspuistona toimiva Aurajoki.

#### Hotelli Marinan laajennus

Tämän kokoluokan uudisrakentamisen ratkaisu on peruuttamaton ja hankkeen sijainti Turun kaupunkikuvassa sellainen, että virheratkaisuihin ei ole varaa. Turkuseura esittää, että asia tutkittaisiin vielä kertaalleen olemassa olevan kaavan puitteissa.

#### Läntinen Rantakatu 27

Turkuseura pyytää vielä selvittämään, voidaanko piha-alueella Eskelinkadun varrella olevan puutalon vierustalla sijaitseva erittäin merkittävä ja suuri lehtipuu säilyttää?

#### Linnankatu 24

Esitetyn uudisrakennuksen muotokieli, näin toteutuessaan, on mielenkiintoinen, joskin rakennuksen korkeutta olisi hyvä tarkentaa matalammaksi. Huolta on syytä kantaa myös yksityisen ja julkisen rajauksen toimivuudesta, kun alueen halki kulkee yksi Turun tärkeimmistä kevyenliikenteen reiteistä.

### **Kaupunkisuunnittelu:**

Läntisen Rantakatu 27 pihalla oleva suuri lehtipuu vahingoittaa juurillaan tällä kaavalla suojeltavaksi tarkoitettua rakennusta, joten valitettavasti puuta ei voi säilyttää.

Kaava-alueelle on vuodesta 2011 – 2012 lähtien tutkittu erilaisia vaihtoehtoluonnoksia täydennysrakentamiselle, Läntinen Rantakatu 27 tontilla jo 1990-luvulta lähtien.

Hotelli Marinan nykyinen piha toimii parkkipaikkana ja näyttää keskeneräiseltä. Ehdotuksessa hotelli Marinan laajennus on vetäytynyt lähes kokonaan Linnankadun varteen. Näin olemassa olevan suojellun Marina-hotellin ympärille jää ilmaa ja Poseidonin näkymät jokirantaan säilyvät.

Jokirantaan muodostuu uusi julkinen aukio ravintoloineen ja kahviloineen tuoden kansalliseen kaupunkipuistoon kaivattua virkistyskäyttöä nykyisen parkkipaikkana toimivan betonikannen tilalle.

Kulkureitti Linnankatu 24 uudisrakennuksen läpi on määrätty kaavaehdotuksessa mahdollisimman julkiseksi ja turvalliseksi kaavamääräyksiin.

## Turun Vanhusneuvosto

Lausuntonaan vanhusneuvosto haluaa aluksi muistuttaa, että Turussa asuu noin 38 000 eläkeläistä ja 75 vuotta täyttäneiden väestöosuus on maan keskiarvoa korkeampi. Yhä suurempi osa vanhenevasta turkulaisväestöstä haluaa asua kaupungin keskustassa, lähellä palveluja ja jokiympäristöä. Tältä perustalta rakennuskannan tiivistäminen lisäämällä kyseisten korttelien rakennusoikeutta merkittävästi on perusteltua. Asemakaavamerkinnot mahdollistavat niin liikehuoneistojen kuin erilaisten asuntotyyppienkin rakentamisen. Vanhusneuvosto toivookin, että ennen rakentamisen alkamista vanhusneuvostoa kuultaisiin uudelleen, jotta erilaiset näkökannat tulisivat julki mm. esteettömyyden osalta, niin asuntojen sisällä kuin asuntoihin pääsemisen osalta, näissä kun näyttää olevan puutteita lainsäädännöstä huolimatta.

Vanhusten, vammaisten ja muiden liikkumisrajoittuneiden osalta on tärkeitä, miten kadunrakentaminen toteutetaan. Tällä hetkellä suunnittelun kohteena olevalla alueella on useita liikkumista estäviä tai vaikeuttavia rakenteita. Myönteistä on se, että kaavassa osoitetaan edelleen kevyen liikenteen väylä Humalistonkadulta rantaan asti. Vanhusneuvosto edellyttää, että tämä väylä parannetaan siten että se antaa liikkumismahdollisuuden vanhoille ihmisille myös rollaattoreilla ja pyörätuoleilla.

Hotellin laajennusta vanhusneuvosto pitää perusteltuna. Turku kehittyy koko ajan kasvavana matkailu- ja kokouskaupunkina. Yhä suurempi osa näistä ryhmistä tulee olemaan iäkkäitä ihmisiä. Tämän takia vanhusneuvosto toivoo, että hotellilaajennuksen suunnittelussa otetaan erityisesti huomioon vanhojen ihmisten liikkumisen rajoitteet.

Kaava-alueella on muutamia historiallisesti tärkeitä rakennuksia. Uudisrakentamisen ohella kaavamääräyksiin on varmistettava näiden rakennusten säilyminen. Myös näissä kohteissa on tällä hetkellä useita vanhusten ja vammaisten liikkumista estäviä kohtia. Näitä on korjattava samanaikaisesti uudisrakentamisen kanssa.

### **Kaupunkisuunnittelun muut muutokset kaavakarttaan**

Kaupunkisuunnittelu keskusteli liikennesuunnittelun kanssa mm. kaavaehdotuksen autopaikkojen määräyksestä: ”Osan autopaikoista saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 400 m:n säteellä tontista.” Tämä määräys päätettiin poistaa kaavasta, koska sen toteutumista on vaikea valvoa. Tällä hetkellä Hotelli Marinan tontin alle on jo tehty pysäköintitilat kahteen kerrokseen.

Linnankatu 24 uudisrakennuksen tarvitsemat pysäköintipaikat mahtuvat tontille kaavan mahdollistamaan maanalaiseen pysäköintiin, vaikka sitä on pienennetty, jotta As Oy Kiikarin tontilla olevat suuret puut voivat säilyä.

Linnankadun tulevan liikennemäärän melulaskelma tehtiin liikennesuunnittelun meluasiantuntijan toimesta ja se pienensi julkisivujen ääneneristävyyssvaatimuksia 36:sta dB:stä 34 dB:iin.

### **Unto ja Jaakko Rantanen (mielipide 14.11.2017)**

Olemme aikaisemmin v. 2014 ottaneet kriittisesti kantaa Marinan tontin lisärakentamiseen. Jo vuosia sitten mm. pienoismallein tekemämme tutkimukset hyvään lopputulokseen pääsemiseksi olivat tuloksettomia. Pidimme tehtävää näillä edellytyksillä äärimmäisen vaikeana.

Nyt näkemämme uusi kaavaehdotus osoittaa, että emme olleet niinkään väärässä. Positiivista ehdotuksessa on se, että uudisrakennusmassa on siirretty Linnankadun varteen. Samalla on kuitenkin asia pilattu tekemällä rakennusvoilyymistä liian suuri ja luonteeltaan massiivinen.

Rakennusta tulisi madaltaa kerroksella tai mieluummin kahdella. Kävi miten kävi, uudismassassa olisi käytettävä mahdollisimman neutraalia ja säästävää muotokieltä ja sileitä pintoja. Olisi myös tutkittava, mitenkä poikkeavalla värityksellä ja tummuusasteella uudisosa saataisiin riittävästi erottumaan alkuperäisestä Marinan itsenäisestä kappaleesta.

2-kerroksinen paviljonkimainen massa, joka on sijoitettu Marinan ja korkean uudisosan väliin, tukkii kömpelösti senkin vähän vapaa-alueen, joka olisi tarpeen eräänlaisena hengitystilana.

Olemme huolissamme siitä, että Marinan miljöö saa umpikorttelimaisen luonteen, kun sen pitäisi olla väljä ja puistomainen.

### **Kaupunkisuunnittelu:**

Kaupunkisuunnittelu on päätyntynyt kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun seuraavin perustein:

Hotellin toimivuus edellyttää tiettyä laajuutta, ja nyt on haluttu siirtää se Aurajokirannasta pois Linnankadulle päin. Tämä on myös kasvattanut korkeutta, joka jää lähestulkoon ympäristön rakennusten korkeuksien tasolle.

Kahdeksas kerros tulee rakentaa sisäänvedettynä, mikä kadulta katsottuna madaltaa rakennusta. Kattomaailma tulee suunnitella hallitusti kaavamääräysten mukaan.

Hotelli Marinan nykyinen piha toimii parkkipaikkana ja näyttää keskeneräiseltä. Jokirantaan mahdollistetaan kaavamutoksella uusi julkinen aukio ravintoloineen ja kahviloineen tuoden kansalliseen kaupunkipuistoon kaivattua virkistyskäyttöä nykyisen parkkipaikkana toimivan betonikannen tilalle.

### **TOK tj. Antti Sippola 17.11.2017**

Perustelut hotellikapasiteetin ja Marinan laajennusosan huoneluvun kasvattamiselle.

Turun Osuuskauppa on mukana Turun alueen elinvoimaisuuden kehittämässä ja tukemassa alueella käynnissä olevaa positiivista rakennemuutosta, jonka myötä työpaikat ja investoinnit alueella lisääntyvät. Tämä heijastuu suoraan myös majoitusalan kysyntään.

TOK:n hotellihanke tukee matkailualan toimintaedellytyksiä ja tekee Varsinais-Suomesta entistäkin houkuttelevamman matkailukohteen. Matkailu on tällä hetkellä nopeimmin kasvava teollisuuden ala ja kasvaa 4-5 prosentin vuosivauhdilla. Tämä asettaa odotuksia sille, että alueen hotelli- ja huonekapasiteetti vastaa tarpeisiin myös tulevaisuudessa. Riittävä ja kasvava majoituskapasiteetti Turussa on edellytys menestymiseen kilpailtaessa kansainvälisistä ja kansallisista kongressi- ja muista tapahtumista.

On myös fakta, että Turun hotellikapasiteetti pienenee toukokuussa 2019 jo tehtyjen päätösten perusteella 300 huoneella, kunnes tilalle tulee vuoden 2021 aikana 155 huonetta.

Marinan laajennusosan kohdalla suurempi huonemäärä mahdollistaa energia-  
tehokkaamman toiminnan ja pienentää muun muassa logistiikan aiheuttamaa  
hiilijalanjälkeä. Toisaalta suurempi huonemäärä auttaa hallitsemaan hotellin  
kiinteitä kuluja, jolla on suoravaikutus huonehintoihin. Riittävä kapasiteetti on  
viime kädessä kuluttajan etu.

Turun kaupungin strategiassa painotetaan tehokkaan täydennysrakentamisen  
tärkeyttä kaupungin elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden kehittämiseksi.  
Tutkitusti myös potentiaaliset kaupunkimatkailijat arvostavat urbaaneja kau-  
punginäkymiä yöpymisensä yhteydessä.

Edellä mainittuihin perusteluihin pohjautuen hotellikapasiteetin kasvattaminen  
Turussa ja Marinan laajennusosan huonemäärän lisääminen 100 huoneesta  
125 huoneeseen on mielestämme perusteltua.