



” H e r r a i n k u l m a ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 23/2015
Diaarionumero 2662-2014

SELOSTUS
22.9.2017
muutettu 15.11.2017 (lausunnot ja muistutukset)
muutettu 28.11.2017 (KSYLK § 355)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 22. päivänä syyskuuta 2017 päivättyä ja 15.11.2017 muutettua (lausunnot ja muistutukset) sekä 28.11.2017 (KSYLK § 355) muutettua asema-kaavanmuutuskarttaa. **"Herrainkulma" (23/2015)**

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Korttelit ja tontit:	2. -13–14, 3. -4 ja 6, 36. -1	2. -13–14, 3. -4 och 6, 36. -1
Kadut:	Eskelinkatu (osa) Herrainpolku Linnankatu (osa) Läntinen Rantakatu (osa)	Eskilsgatan (del) Herrestigen Slottsgatan (del) Västra Strandgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Korttelit:	2 (osa), 3 ja 36	2 (del), 3 och 36
Kadut:	Eskelinkatu (osa) Herrainpolku Linnankatu (osa) Läntinen Rantakatu (osa)	Eskilsgatan (del) Herrestigen Slottsgatan (del) Västra Strandgatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset:
VII-3.- 7-8

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä,
os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, kolmeen Linnankadun ja Läntisen Rantakadun väliseen kortteliin ja katualueille. Näissä jokirannan kortteleissa kahdella tontilla on jäljellä 1700- ja 1800-luvun rakennuksia. Alueen keskiosassa, osoitteissa Linnankatu 28 ja 26, on vuosina 1955 ja 1977 rakennetut asuin-liikeyrrostalot. Lounaisreunassa sijaitsee vuonna 1973 rakennettu hotelli Marina, koillisreunassa toimii Ylioppilasteatteri.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut Hotelli Marinan tontilla tutkia nykykaavan mahdollistaman uudisrakennuksen laajentamista. Lisäksi kaavassa on tutkittu asuin- ja liikeyrrostalon rakentamisen mahdollisuutta Linnankatu 24 kohdalle siten, että nykyinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Humalistonkadulta Teatterisillalle säilyy.

Kaavamuutosalue sisältää myös näiden uudisrakennushankkeiden väliin jäävät tontit, joiden osalta on tarkoitus ajanmukaistaa mm. rakennussuojelun osalta vanhentunut asemakaava.

Kaavan tarkoitus on kehittää aluetta yleiskaavan ja Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035 tavoitteiden mukaisena keskustatoimintojen alueena. Kaava tukee myös kaupungin strategisia tavoitteita keskustan kehittämiseksi.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 30.11.2015, muut. 18.11.2016
2. Asemakaavaehdotuskartta pvm 22.9.2017, muut. 15.11.2017 (lausunnot ja muistutukset) ja 28.11.2017 (KSYLK § 355)
3. Tilastolomake pvm 22.9.2017
4. Vuorovaikutusraportti 18.11.2016, muut. 22.9.2017, muut. 15.11.2017 (lausunnot ja muistutukset)
5. Rakennushistoriaselvitys, Kaupunkisuunnittelu / Samuli Saarinen 22.9.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu yksityisiin asemakaavanmuutosanomuksiin.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 15.12.2015 § 389.

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 26.1.2016.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on lähetetty kirjeitse osallisille 3.6.2016 (sis. OAS 30.11.2015). Vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 2016 ja 2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin 19 mielipidettä.

Alustavia luonnoksia esiteltiin asukastilaisuudessa 26.10.2016. Alustavissa luonnoksissa oli jo otettu OAS-vaiheen mielipiteitä huomioon.

Mielipiteiden tiivistelmät ja vastine sekä aloituskokouksen ja asukastilaisuuden tiivistelmät on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 15.11.2016 luonnoksen pvm. 13.12.2016 § 318.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pvm 22.9.2017 pyydettiin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot 29.9. – 31.10.2017.

Asemakaavanmuutosehdotus 22.9.2017 oli nähtävillä 2.10. – 31.10.2017. Asemakaavaehdotuksesta tuli kuusi muistutusta.

2.2 Asemakaava

Linnankatu 24 tontilla kaavassa on ehdotettu uuden seitsemänkerroksisen 2500 k-m² asuin- ja liikekerrostalon rakentamista siten, että nykyinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Humalistonkadulta Teatterisillalle säilyy.

Läntinen Rantakatu 27 tontilla on ehdotettu mahdollisuutta purkaa osittain Herrainpolun puoleinen siipirakennus ja korvata se 3-kerroksisella uudisrakennuksella. Muut neljä 1700-luvun rakennusta ko. tontilla suojellaan, kuten myös v. 1955 rakennettu As. Oy Poseidonin asuinkerrostalo viereisellä tontilla Linnankatu 28 puolella.

Hotelli Marinan tontilla on ehdotettu nykykaavan mahdollistaman uudisrakennuksen laajentamista 2500 k-m²:stä 7070 k-m² ainoastaan hotelli- ja kongressikäyttöön.

Kaavamuutosalue sisältää myös näiden uudisrakennushankkeiden väliin jäävät tontit.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

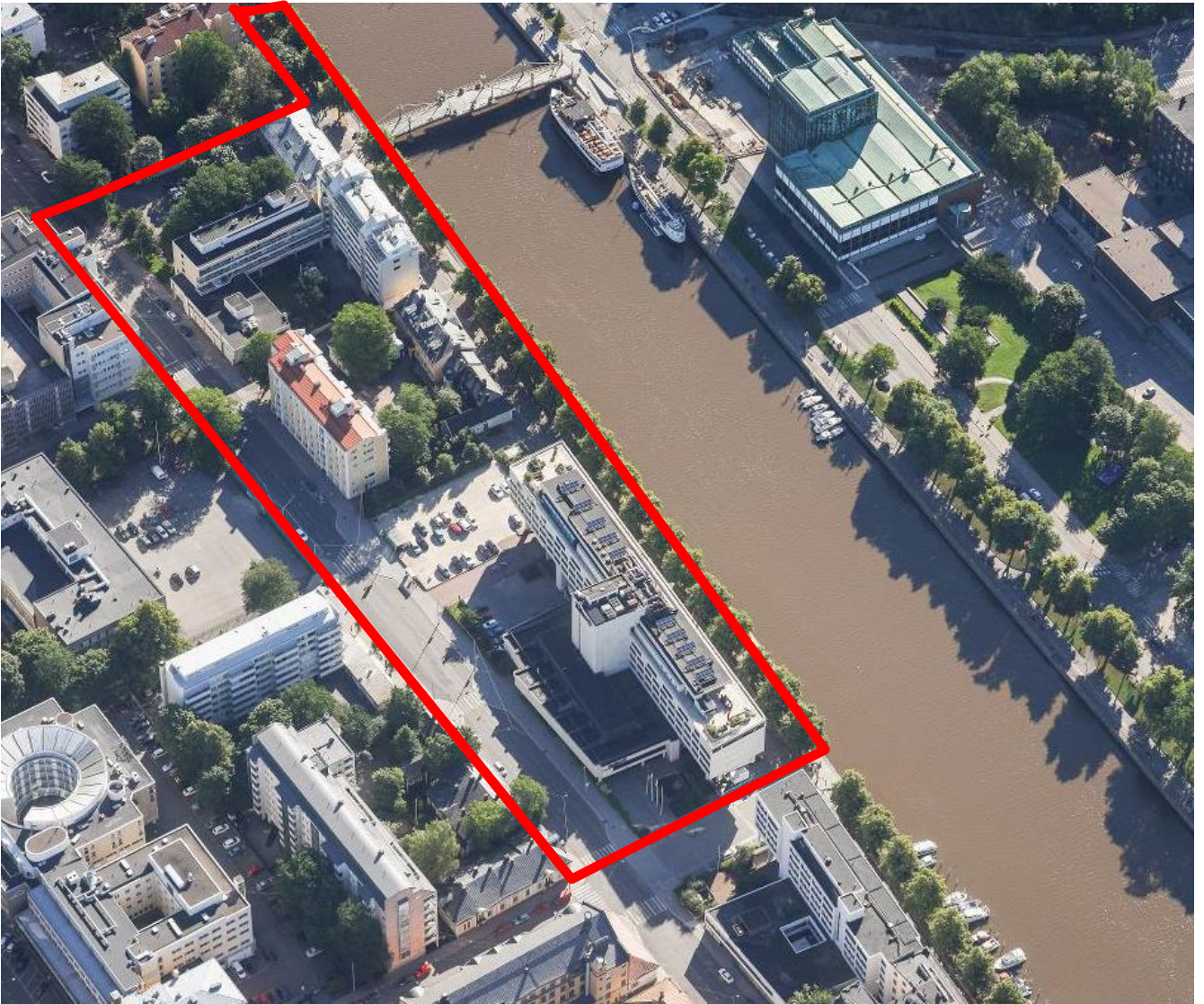
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan kolmeen Linnankadun ja Läntisen Rantakadun väliseen kortteliin ja katualueille. Näissä jokirannan kortteleissa kahdella tontilla on jäljellä 1700- ja 1800-luvun rakennuksia. Alueen keskiosassa, osoitteissa Linnankatu 28 ja 26, on vuosina 1955 ja 1977 rakennetut asuin-liikeyrrostalot. Lounaisreunassa sijaitsee vuonna 1973 rakennettu hotelli Marina, koillisreunassa toimii Ylioppilasteatteri.

Suunnittelualueen pinta-ala on 2,8 ha. Alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa.



3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen maanpinnan korkeus vaihtelee +2,9 metristä +4,7 meren pinnasta laskettuna. Läntisellä Rantakadulla on puurivistö Aurajoen varrella.

Linnankatu 24:n ja As. Oy. Kiikarin pihalla on korkeaa hienoa puustoa, Linnankatu 28 (Poseidon) pihalla on myös yksittäisiä hienoja puita.

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Alueelle ei ole tehty erillistä luontoselvitystä.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Muinaismuistot

Kortteli kuuluu siihen keskustan osaan, jossa on potentiaalisia muinaisjäännöksiä. Aluetta koskee siksi arkeologinen tutkimusvelvoite.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavamuutoksen nimi Herrainkulma (Herrekanten) on peräisin 1600-luvulta Pietari Brahen ajalta. Alue käsitti Linnankadun varren korttelit nykyiseltä Koulukadulta Kauppiaskadulle. Tontit oli tarkoitettu aatelistolle, ritareille ja raatimiehille, mistä alue sai nimensä. 1700-luvulla tontit siirtyivät vähitellen porvaristolle.

Alue edustaa Turun varhaisinta reguloitua (säänneltyä) kaupunkia, jossa korttelit ja tontit ovat säännöllisiä ruutuja ja kadut suorina. Herrainkulman jokivarren tontit ovat olleet keskeisellä paikalla, sillä Aurajoki on ollut pitkälle 1900-luvulle saakka kaupallisesti ja liikenteellisesti aktiivista kaupunkialuetta. On kulttuurihistoriallisesti arvokasta, että Läntisen Rantakadun rakennuksissa on edelleen runsaasti kaupallista toimintaa. Tontit ovat niiden muodostamisesta saakka olleet kaupungin arvokkaimpia, ja tonttien kulttuurihistoria on tästäkin syystä poikkeuksellisen merkittävä. Myös tonttien kaikki edelliset omistajat ja tonttien käyttö liittyvät keskeisesti kaupungin historiaan ja kehitykseen.

Suunnittelualan rakennuskanta on kerroksellista ja rakennuksia on edustettuna hyvin monelta aikakaudelta 1700-luvun lopulta 1970-luvun modernismiin. Alueen koko rakennuskanta on arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti tasokasta riippumatta rakennusten iästä. 1950-luvulla alkoi kaupunkikeskustan uudistaminen, joka oli uhka lähes kaikille vanhoille rakennuksille, myös suunnittelualan koko rakennuskannan oli määrä korvautua. Tätä vaihetta vanhemmat rakennukset ovat ikänsä ja säilymisensä vuoksi kohteita, joiden säilymistä vastakin on syytä tukea kaavamääräyksiin. Uudempien rakennusten korkeatasoisuuden vuoksi myös näiden rakennusten suojelutarpeet on tutkittava osana asemakaavanmuutosta. Hotelli Marina Palace on 1970-luvun arkkitehtuurin merkkikohde ja se on suojeltu nykyisessäkin asemakaavassa.

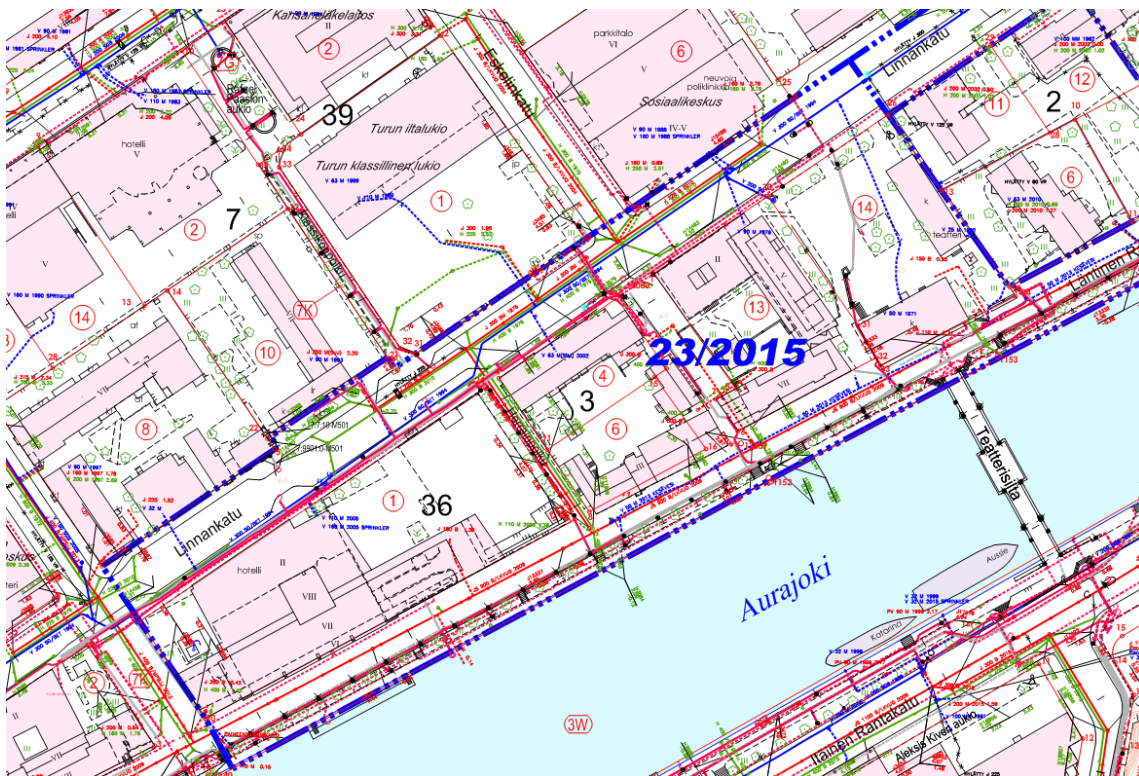
Suunnittelualaue on kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja historiallisesti erityinen ja kerroksellinen, kohteen kulttuurihistoriallinen todistusarvo on erittäin korkea.

Alueelta on tehty erillinen rakennushistoriallinen selvitys.

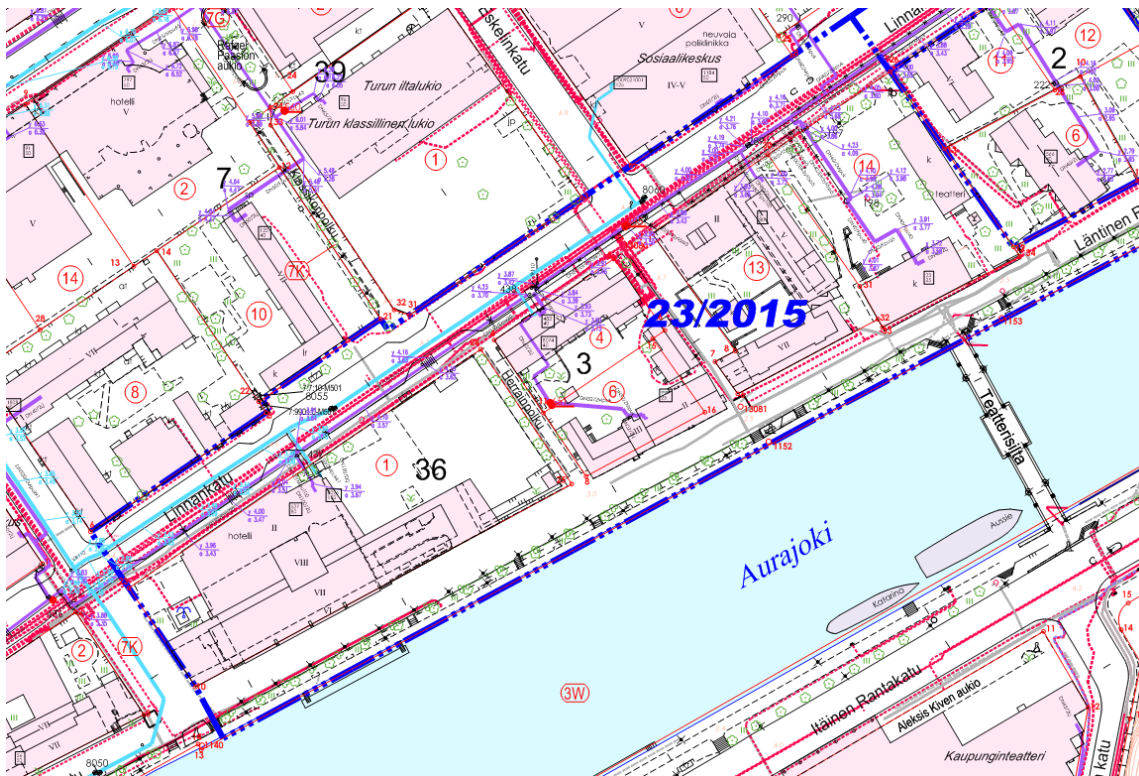


Tekninen huolto

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



Vesi- ja viemärijohdot, jätevesiviemäri (punainen), hulevesiviemäri (vihreä), vesijohto (sininen)



Sähkökaapelit (punainen), kaukolämpö (violetti) ja kaukocylmä (vaalean sininen)

Palvelut

Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä toimiva Marina-hotelli ravintoloineen, Sergio-ravintola, Linnankatu 24:ssa toimii Ylioppilasteatteri ja ”Kirjan talon” monet kulttuuriyhdistykset.

Liikenne

Aluetta sivuavat vilkasliikenteinen keskustakatu Linnankatu, jolla on myös joukkoliikennettä ja joukkoliikenteen pysäkit. Läntinen Rantakatu on vilkas kävely- ja pyörätie, jossa Teatterisillan kohdalla on kokonaan ajoneuvolla ajo kielletty. Läntinen Rantakatu toimii tällä hetkellä liikennemerkeillä varustettuna pihakatuna.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Linnankadun liikenne tuottaa alueelle melua, muita tunnistettuja ympäristöhäiriötä alueella ei ole.

Rakennettavuus

Alueen rakennukset on perustettu eri tavoin, mm. puupaaluilla, puu + betonipaaluilla ja teräsbetonipaaluilla.

3.1.4

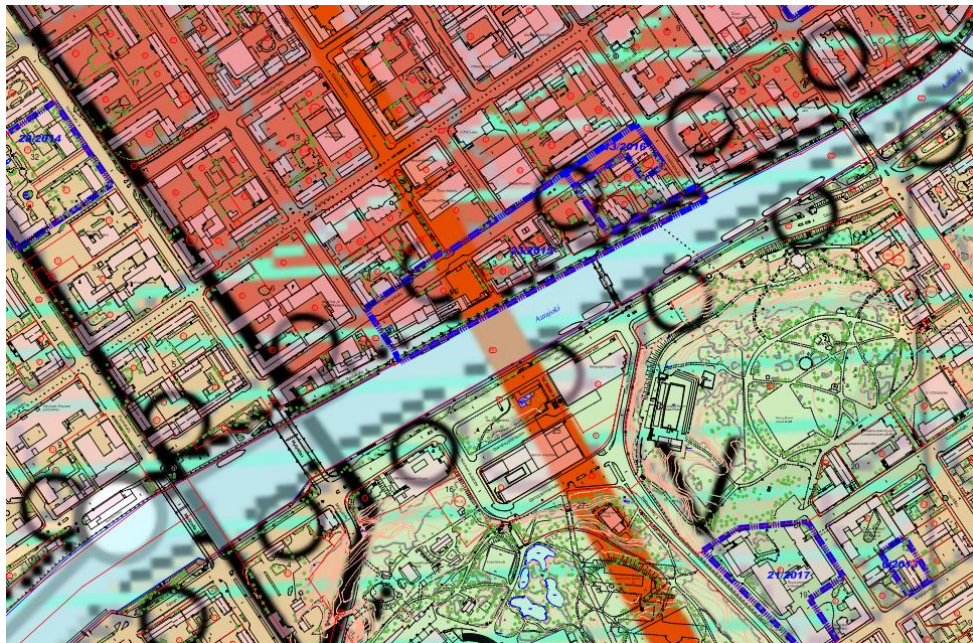
Maanomistus

Suunnittelualan tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja katualueet kaupungin omistuksessa.

3.2

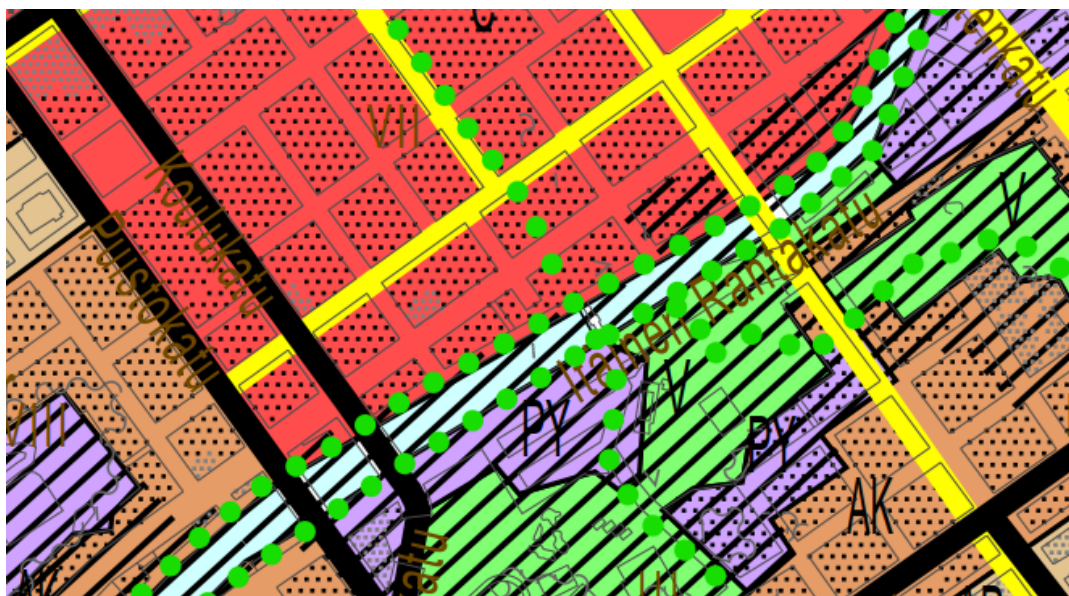
Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



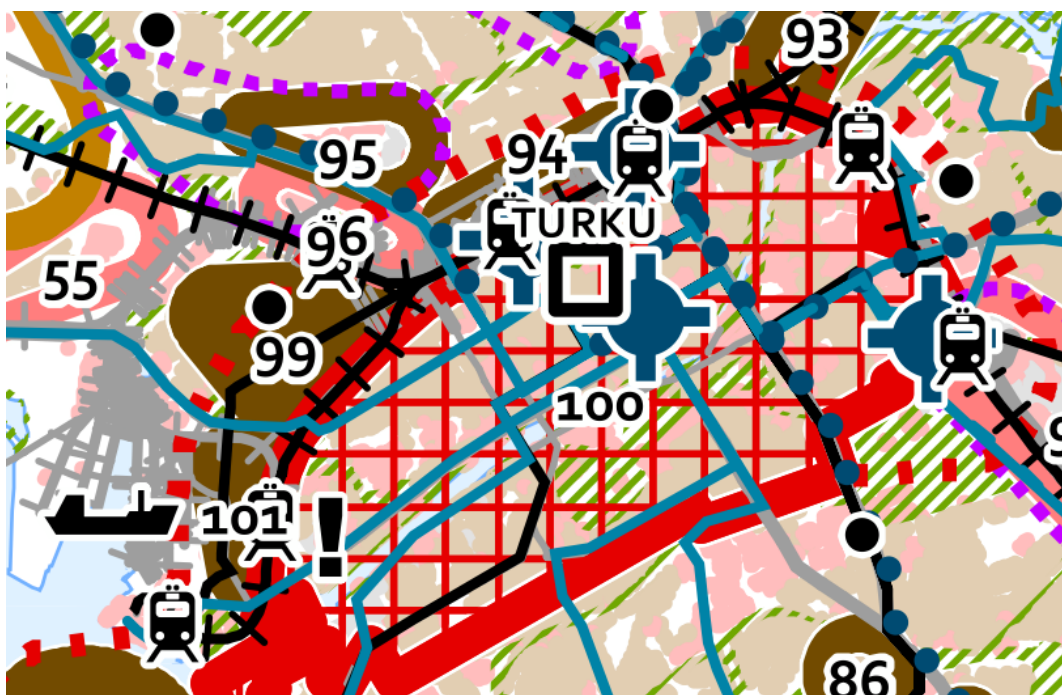
Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta C. Aurajoen vartta seuraa ulkoilureitti ja ranta on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Suunnittelualan itäosa on lisäksi kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä.

Turun yleiskaava 2020



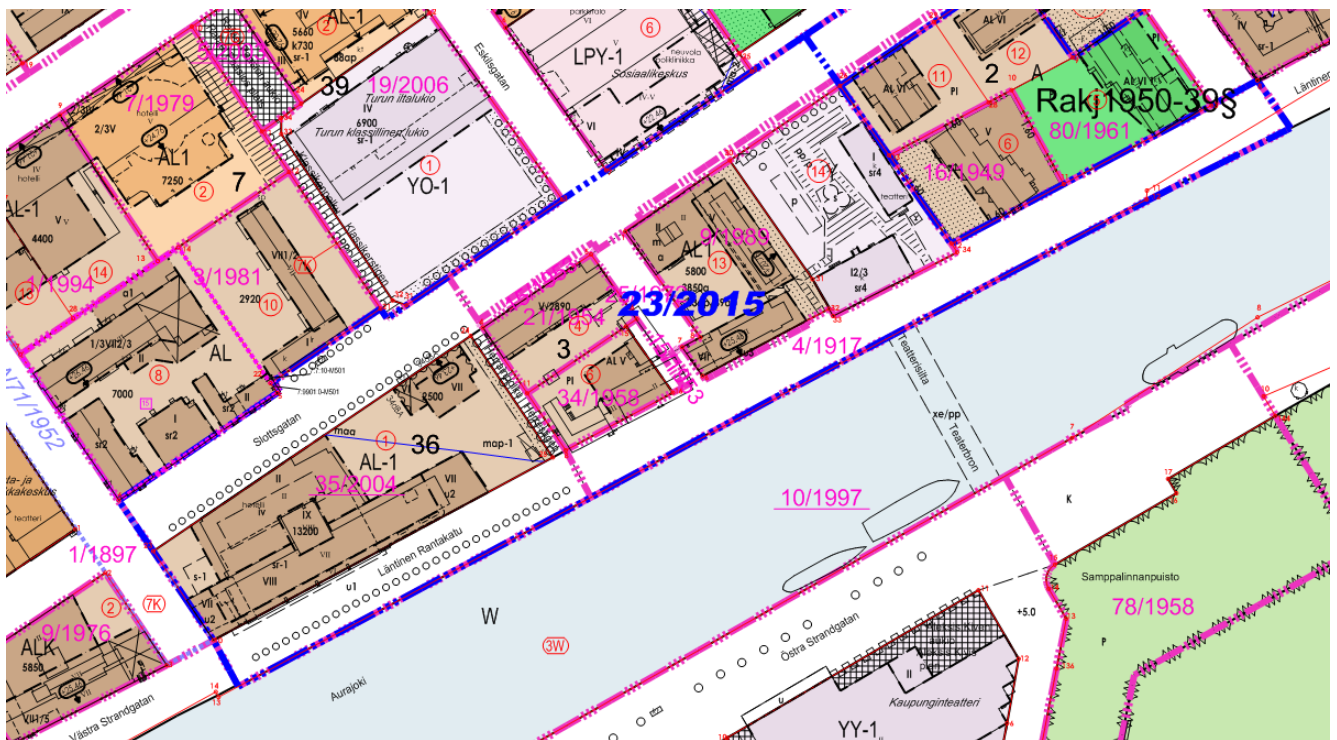
Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta. Sitä sivuaa Aurajoen varren pääviherysteys, joka haarautuu suunnittelualueen kohdalla luoteeseen kohti Humalistonkatua.

Rakennemalli 2035



Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen. Keskustan alueella tavoitellaan vuoden 2025 mennessä 4000 uutta asukasta, jalankulkuympäristön ja pyöräilyverkon kehittämistä sekä runkobussilinjaston ja pikaraitiotien ensimmäisen vaiheen linjojen toteuttamista.

Asemakaava



Linnankatu 24: Tontin 2.-14 asemakaava on vahvistettu vuonna 1991. Tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, rakennusoikeus on 1090 k-m². 1800-luvun rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojeltu merkinnällä sr4. Pihalle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu väylä Linnankadun ja Läntisen Rantakadun välille, lisäksi pihalta on osoitettava tilat polkupyöräilylle yleiselle pysäköinnille. Pihan keskellä on suojeltava puuryhmä.

Linnankatu 26: Tontin 2.-13 asemakaava on vahvistettu vuonna 1991. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liikerakennusten korttelialueeksi. Ne autopaikat, joita ei voida osoittaa korttelialueelta, tulee sijoittaa pysäköintilaitoksen tontille VII / 8 / 6. Tontin rakennusoikeus on 5800 k-m². Tontin itäkulmassa on kulkuyhteys ja sähköjohtorasitit.

Linnankatu 28: Tontin 3.-4 (As Oy Poseidon) asemakaava on vahvistettu vuonna 1954. Rakennusoikeus on 2890 k-m² enintään viisikerroksista asuin- ja liikerakennusta varten.

Läntinen Rantakatu 27: Tontilla 3.-6 on voimassa 1959 vahvistettu asemakaava, jossa tontille on osoitettu 1674 k-m² rakennusoikeutta viisikerroksiseen asuin-liiketaloon. Asemakaava on vanhentunut. Osa tontin rakennuksista sijaitsee osittain naapuritontilla ja osittain katualueella.

Linnankatu 32: Tontin 36.-1 (Hotelli Marina) asemakaava on vuodelta 2008, siinä tontti on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi hotellia varten. Hotellirakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaana. Tontilla sallitaan maanalaisen pysäköintihallin lisäksi 6-7 -kerroksisen asuin-, toimisto- ja liikerakennuksen uudisrakentaminen Linnankadun varteen.

Kulttuuriympäristön arvot ja suojelupäätökset

Kaava-alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävään Turun tuomiokirkon ja Turun historiallisen ydinalueen kulttuuriympäristöön (RKY). Ko. alue alkaa yhden korttelin päästä Kristiinankadulta kohti Tuomiokirkkoa.

Sen sijaan kaava-alueen hotelli Marinan tontti ja Ylioppilasteatterin tontti (Linnankatu 24) kuuluvat Turun kansalliseen kaupunkipuistoon, jonka Turun kaupunki ja ympäristöministeriö ovat 2013 perustaneet erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Puistoon sisältyy mm. Aurajoen ranta. Kansalliselle kaupunkipuistolle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, johon on kirjattu alueen kehittämisen tavoitteet. Linnankatu 24 hanke oli jo tuolloin vireillä, eikä uudisrakentamisen nähty olevan ristiriidassa Kansallisen kaupunkipuiston kanssa.

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

Alueelta on asemakaavalla suojeltu Linnankatu 24 olemassa olevat rakennukset, sekä Hotelli Marina.

Kaava-alueelta on laadittu erillinen rakennushistoriallinen selvitys.



Kuva 1960-luvulta, jolloin Wilenia on jo rakennettu.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turulle uudistetun rakennusjärjestyksen 25.9.2017 § 192. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue käsittää korttelin 2 tontit 13 ja 14, korttelin 3 tontit 4 ja 6, korttelin 36 kokonaan, sekä osan Linnankadun, Läntisen Rantakadun, ja Eskelinkadun katualueista, sekä Herrainpolun.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 29.8.2017.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Linnankadun ja Kristiinankadun kulmassa on vireillä ”Kristiinankatu 2 - Suomen Pankin” kaavamuutos (13/2016), joka on ollut nähtävillä ja lausunnoilla 7.8.- 5.9.2017.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kiinteistö Oy Herrainkulma on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi omistamalaan tontilla os. Linnankatu 24. Aloitteessa esitetään asemakaavan muuttamista siten, että tontin Linnankadun puoleiselle sivulle voitaisiin sijoittaa asuin- ja liikerakennus. Yleiselle jalankululle varattu alue tontin kautta on aloitteen mukaan tarkoitus säilyttää, autopaiikat sijoitettaisiin maan alle ja tontilla sijaitsevat säilytettäväksi osoitetut puut on tarkoitus korvata uusilla.

Myös Kiinteistö Oy Läntinen Rantakatu 27 ja As Oy Poseidon ovat ilmoittaneet tarpeista tarkistaa asemakaavaa omien tonttiensa osalta. Nämä tontit on otettu kaavanmuutokseen mukaan osin kaavateknisistä syistä ja osin suojelutarpeiden selvittämiseksi ja näin ollen yleisen edun vuoksi.

Kiinteistö Oy Hotelli Marina on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi omistamalaan tontilla os. Linnankatu 32. Aloitteessa esitetään asemakaavan muuttamista siten, että hotelli- ja asumistoiminnot ja niihin liittyvä kaupallinen ja ravintolatoiminta voisi laajeta hotellirakennuksen koillispuolelle ulottuen Linnankadulta Läntisen Rantakadun varteen.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 15.12.2015 § 389.

Aloituskokous viranomaisille on pidetty 26.1.2016.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry,

Lisäksi osallisia ovat kaupunkisuunnittelu, ympäristönsuojelu, suunnitteluyksikkö/liikenne- ja katusuunnittelu sekä maisema- ja miljöösuunnittelu, rakennusvalvonta, seudullinen joukkoliikenne, Kiinteistöliikelaitos, Turun Vesihuolto Oy, sivistys-, vapaa-aika- ja hyvinvointitoimialat, Turun museokeskus, Turun Seudun Kuntatekniikka Oy, Turku Energia, Turku Energia Sähköverkot Oy, TeliaSonera Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto sekä päättäjät.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksissa 2016 ja 2017. Ilmoitus vireilletulosta sekä 30.11.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 3.6.2016.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 30.11.2015 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 3.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatiin 19 kirjallista mielipidettä.

Alustavia luonnoksia esiteltiin asukastilaisuudessa 26.10.2016. Alustavissa luonnoksissa oli jo otettu OAS-vaiheen mielipiteitä huomioon.

Asukastilaisuudessa esitellyt alustavat luonnokset ja asukastilaisuuden esitykset ovat olleet internetissä kaupungin sivuilla nähtävillä asukastilaisuuden jälkeen.

Mielipiteiden tiivistelmät ja vastine sekä aloituskokouksen ja asukastilaisuuden tiivistelmät on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 15.11.2016 luonnoksen pvm. 13.12.2016 § 318.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta pvm 22.9.2017 pyydettiin maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot 29.9. – 31.10.2017. Asemakaavanmuutosehdotuksesta antoivat lausunnon Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun kaupungin vanhusneuvosto, Turkuseura, ja kaupunkikuvatyöryhmä. Rakennusvalvonnan ja liikennesuunnittelun kanssa käytiin keskusteluja. Lausuntojen sisältö ja vastineet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Asemakaavanmuutosehdotus 22.9.2017 oli nähtävillä 2.10. – 31.10.2017.

Asemakaavaehdotuksesta tuli 6 muistutusta. Muistutusten sisältö ja vastineet on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaava-alueen ja olemassa olevien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot ja suojelutavoitteet

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti ja historiallisesti erityinen ja kerkollinen, kohteen kulttuurihistoriallinen todistusarvo on erittäin korkea.

Museopalvelut ja ELY-keskus ovat antaneet sekä ennakkolausuntoja että aloituskokouksessa lähtökohtia suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten suojelutavoitteista:

Linnankatu 24

Linnankatu 24 nykyiset rakennukset on suojeltu jo nykykaavassa. ELY:n kanta on, että uudisrakentaminen on mahdollista, kunhan julkinen kulkuyhteys säilyy.

Läntinen Rantakatu 27

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. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee mitoittaa alisteiseksi vanhalle kokonaisuudelle.

Museo on jo v. 2012 ko. tontin poikkeamishakemuksen yhteydessä lausunnossaan vastustanut Herrainpolun puoleisen siipirakennuksen purkamista. Siipirakennus on alun perin ulottunut Linnankadulle saakka ja se on katkaistu 1950-luvulla asuinkerrostalo Poseidonin rakentamisen yhteydessä.

Herrainkulman alueelle tyypilliseen tapaan tontit ulottuivat ennen läpi korttelin Läntiseltä Rantakadulta Linnankadulle. Päärakennukset sijaitsivat joen puolella ja talousrakennukset sekä puutarhat Linnankadun puolella.

Hotelli Marina

Kaikki rakennetun ympäristön arvojen vaalimisesta vastaavat viranomaiset – Museovirasto, ELY-keskus ja Museokeskus – olivat ennakkolausunnoissaan yhtä mieltä siitä, että uudisrakentaminen tontille on hyväksyttävissä siinä tapauksessa, että se turvaa hotellin Marinan säilymisen alkuperäisessä käytössä ja että uudisrakennus sijoitukseltaan ja laajuudeltaan on sopusoinnussa rakennustaiteellisesti arvokkaaksi määritetyn hotellin Marinan suojelun tavoitteiden kanssa. Modernistisen arkkitehtuuriluomuksen ympärille edellytettiin jätettävän riittävästi tilaa, jotta sen veistoksellinen muotokieli pääsee oikeuksiin. Eikä viereinen, 1700-luvun arkkitehtuuria edustava rakennuskokonaisuus, saa joutua kerrostalomassojen puristukseen.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

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

Linnankatu 24 tontin uudisrakentamiseen liittyy kulttuuripalvelujen kehittäminen ja avoimaisen tontin kehittäminen avoimena ja julkisena kaupunkipihana.

Läntinen Rantakatu 27 tontin osalta tavoitteena on ajanmukaistaa nykyinen asemakaava suojelutavoitteineen ja tontin rajoineen. Nyt tontin rakennukset sijaitsevat osittain katualueella, ja niiden suojelun sijaan vanhentuneessa asemakaavassa on viisikerroksinen asuinkerrostalo.

Hotelli Marinan laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa mittakaavaltaan kilpailukykyinen hotellitoiminnan kehittäminen, joka voi täyttää myös kansainväliset laatukriteerit.

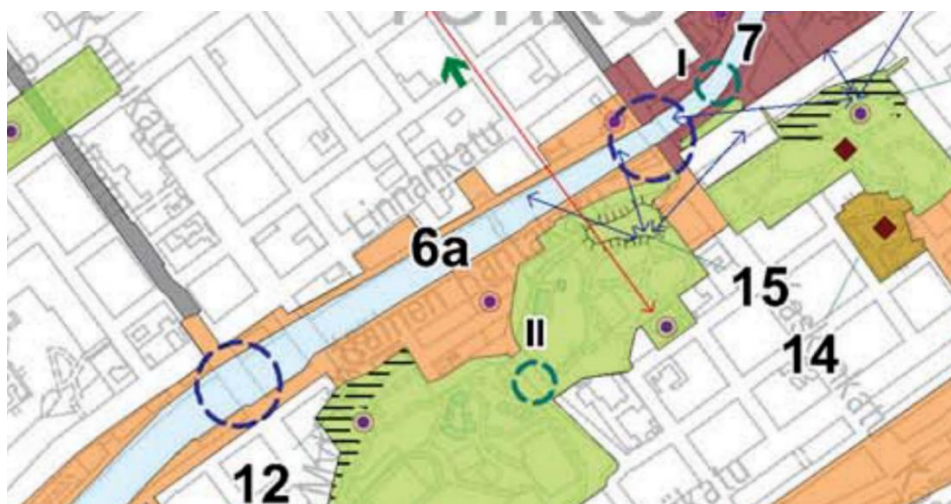
Kansallinen kaupunkipuisto

Kansallisessa kaupunkipuistossa ovat mukana Hotelli Marinan ja Linnankatu 24 (Herrainkulma) tontit. Nämä tontit on katsottu olevan mm. kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten, sosiaalisten ja virkistysellisten arvojen puolesta siihen sopivia.

Linnankatu 24 uudisrakennushanke oli jo tiedossa Kansallisen kaupunkipuiston valmistelun aikana. Tuolloin katsottiin, että kulttuuritarjontaa ja kaupunkikuvaa kehittävät sekä kevyen liikenteen yhteydet huomioon ottavat suunnitelmat eivät ole ristiriidassa kaupunkipuiston tavoitteiden kanssa.

Hotelli Marinan laajennuksen tavoitteena on tuoda jokirantaan elävä julkinen kaupunkitila terasseineen ja antaa tilaa alkuperäiselle Marina hotellille vetäytyen enemmän Linnankadun varteen taka-alalle.

Koko kaavaprosessin ajan on käyty neuvotteluja ympäristöministeriön kanssa ja pidetty Kansallinen kaupunkipuisto -hankkeesta vastaavat ajan tasalla kaavatilanteesta.

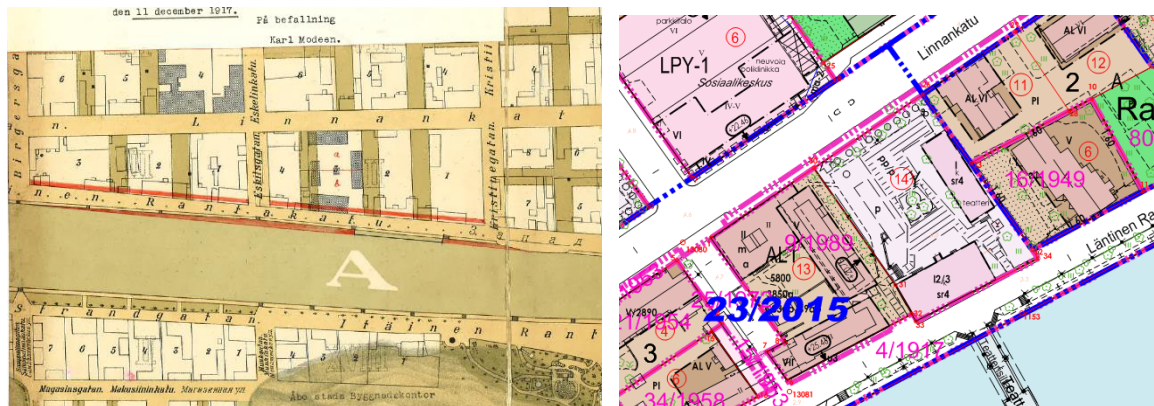


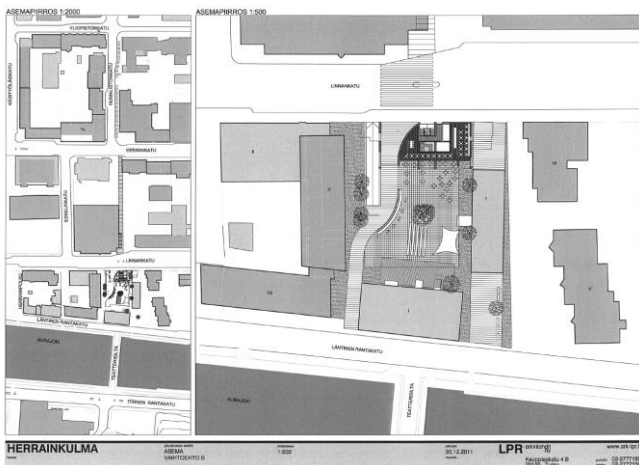
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

Linnankatu 24

Linnankatu 24 uudisrakennushanke on ollut vireillä jo Kansallisen kaupunkipuiston valmistelun aikana 2008. 1800-luvun rakennukset ovat jo nykykaavassa suojeltu.

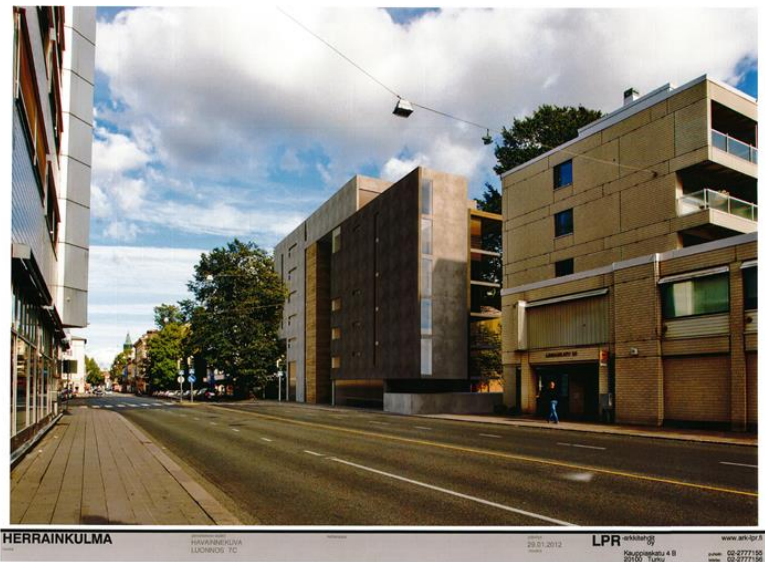
Alhaalla vasemmalla v. 1917 asemakaavamuutos, jossa ko. tontilla oli vielä 4 rakennusta. Oikealla nykyinen asemakaava, jossa on jalankulku- ja pyöräilyreitti pyöräpaikkoineen.





Linnankatu 24 tontin täydennysrakentamista on tutkittu vuodesta 2011 alkaen. Alustavissa luonnoksissa Linnankatu 24 tontille on tutkittu mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien vaihtoehtoja.

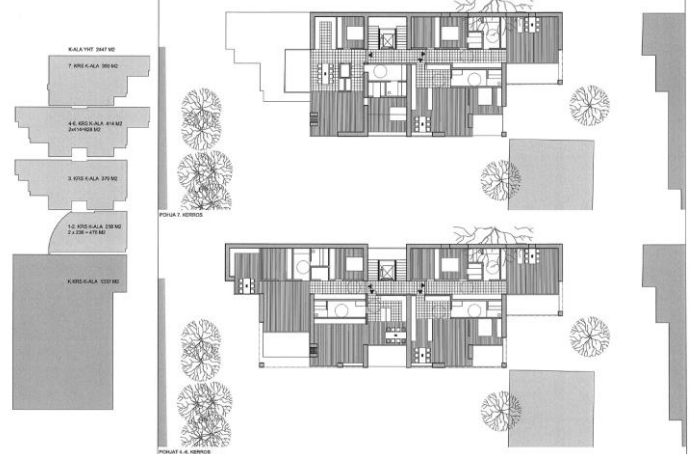
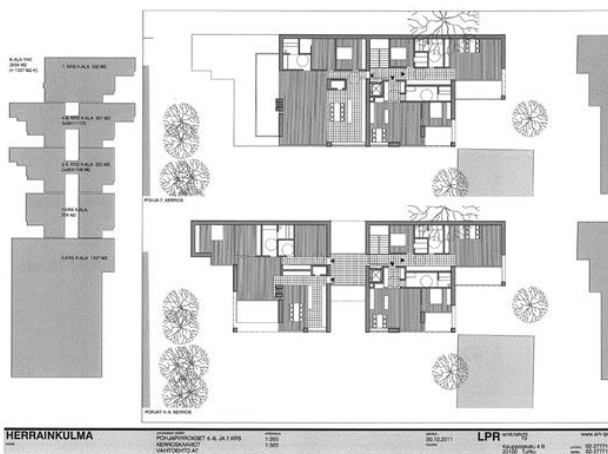


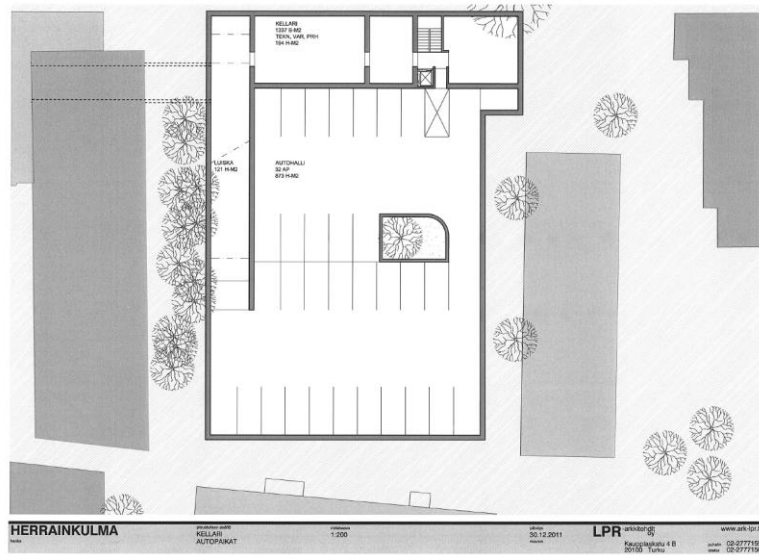


HERRAINKULMA
 HERRAINKULMA
 LUONNOS 1C
 20.01.2013
 LPR
 www.lpr.fi
 00 2777155
 00 2777156

Alustavissa luonnoksissa on myös tutkittu mm. erilaisin ulokkein etäisyyttä naapuritaloista, jotta naapureiden asuntojen näköalat häiriintyisivät mahdollisimman vähän ja olemassa olevat puut voisivat säilyä.

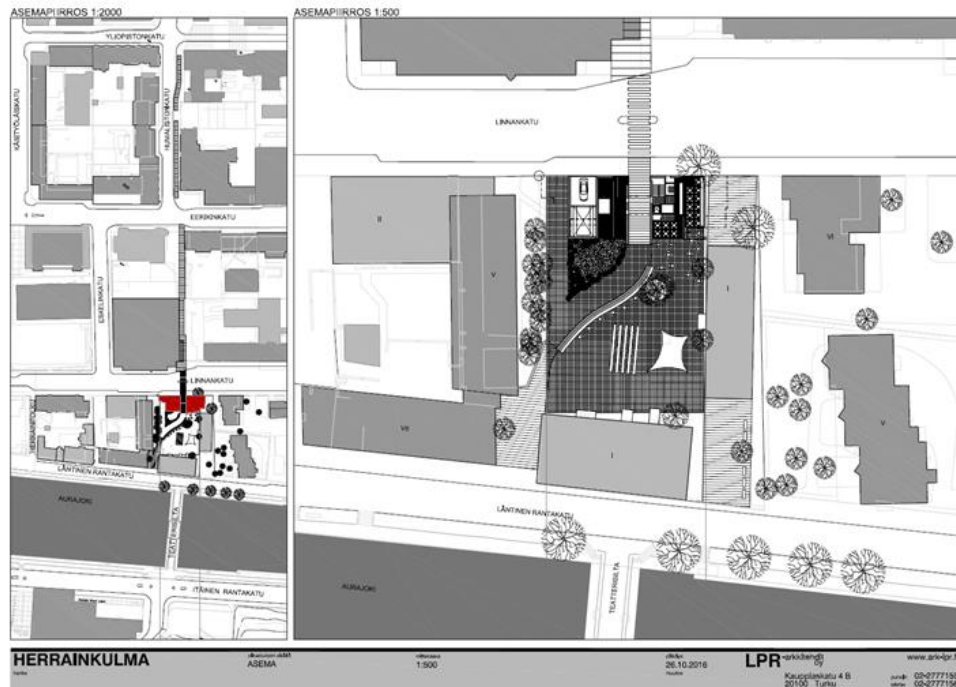
Luonnosvaiheessa näitä kehiteltiin vielä eteenpäin.





Alustava luonnos maanalaisesta kellarista v. 2011 suunnitelmassa. Tämä maanalainen autokellari pienennettiin alla olevassa luonnosvaiheen suunnitelmassa, jotta suurin osa As. Oy Kiikarin puista voi säilyä.





Linnankatu 24 tontin uudisrakentamiseen on liittynyt koko luonnossuunnittelun ajan myös kulttuuripalvelujen kehittäminen ja aukiomaisen tontin kehittäminen avoimena ja julkisena kaupunkipihtana.

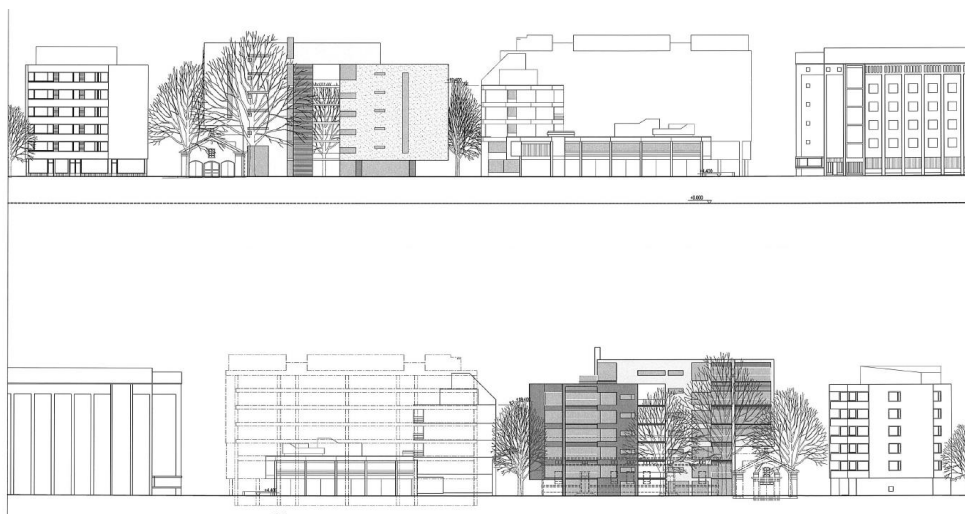
Näitä luonnoksia esiteltiin 26.10.2016 yleisötilaisuudessa.

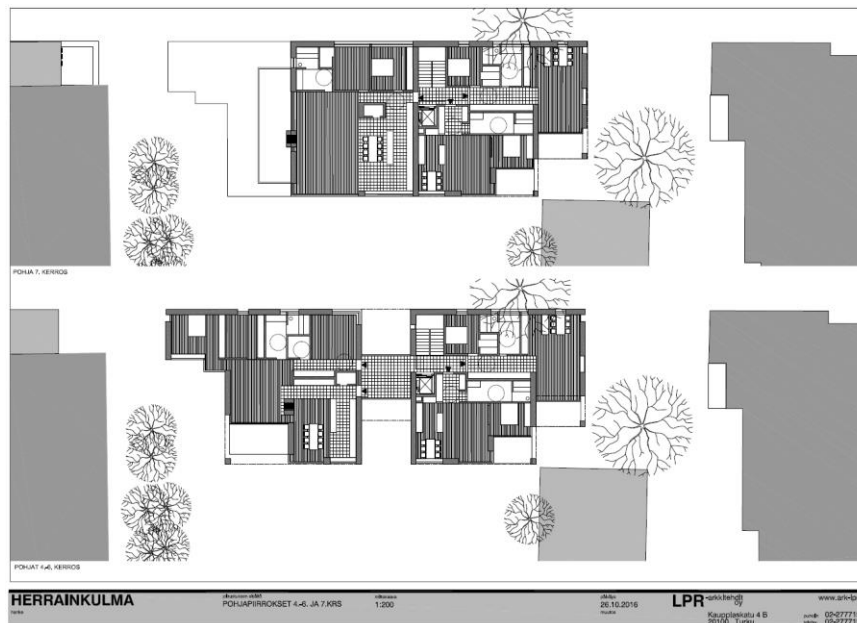
Ehdotuksessa on päädytty jo luonnoksessa olleeseen uudisrakennuksen rakennusalaan, jossa ulokkeilla on kevennetty uudisrakentamista naapurirakennuksiin päin.

Näin mahdollisimman monet olemassa olevat puut naapureiden rajoilla voisivat säilyä, ja uudisrakennus häiritseisi naapureiden näkymiä mahdollisimman vähän.

Ehdotus mahdollistaa joko autohissin tai luiskan autokellariin.

Julkisivut Linnankadulle ja pihalle päin.





4-6. krs ja 7. krs.

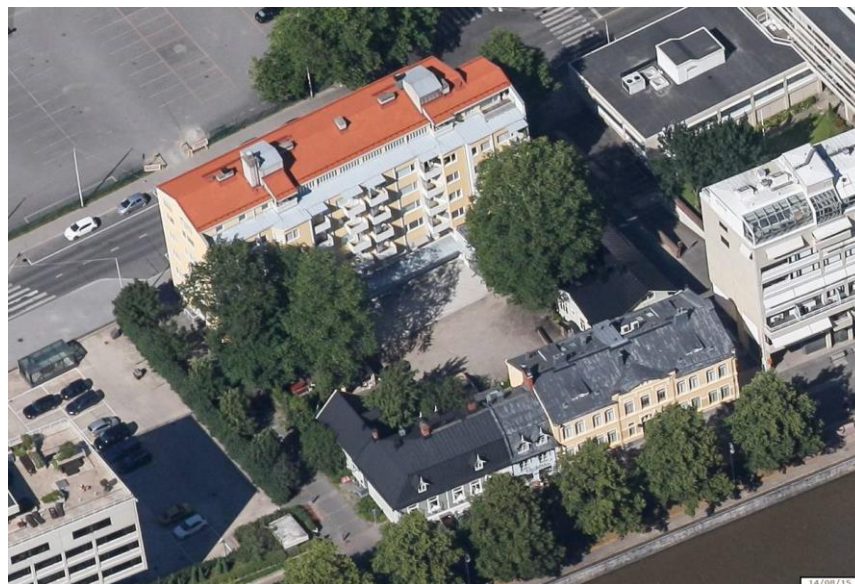
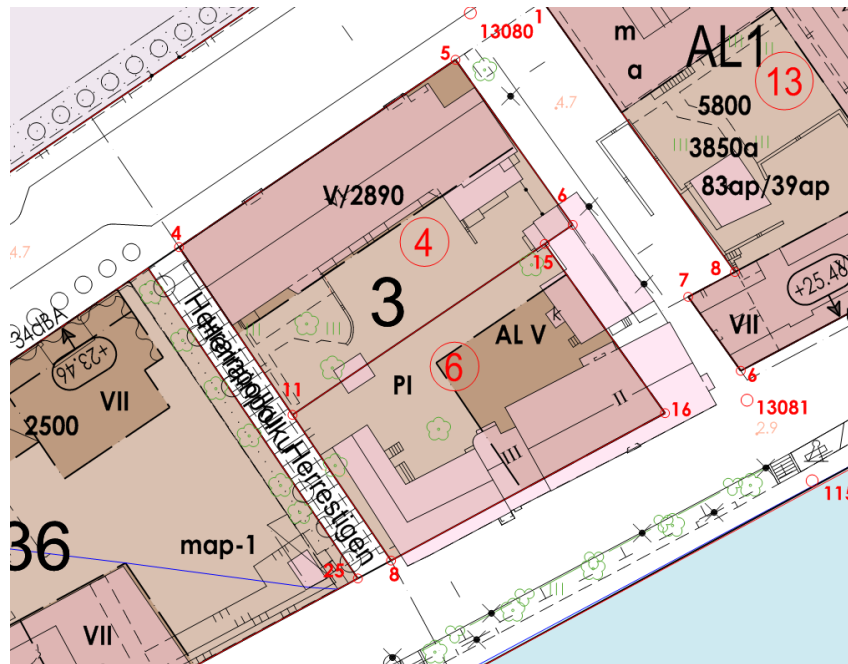


Läntinen Rantakatu 27

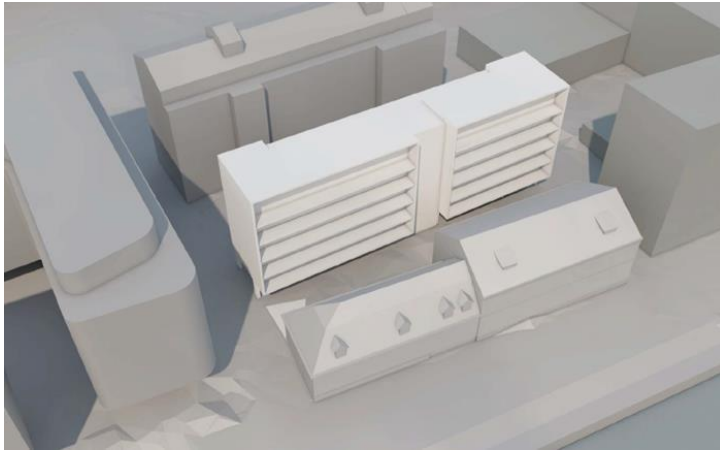
Läntinen Rantakatu 27 tontin täydennysrakentamista on tutkittu niin, että jokivarressa sijaitsevat arvokkaat restauroidut rakennukset voivat säilyä. Jo 1990-luvulla on ollut vireillä kortteli 3 koskeva asemakaavanmuutos, joka on rauennut. Vuonna 2012 asiaa on tutkittu poikkeamisluvalla, joka kaatui ELY:n valitukseen.

Nykyinen asemakaava ei suojele 1700-luvun rakennuksia:

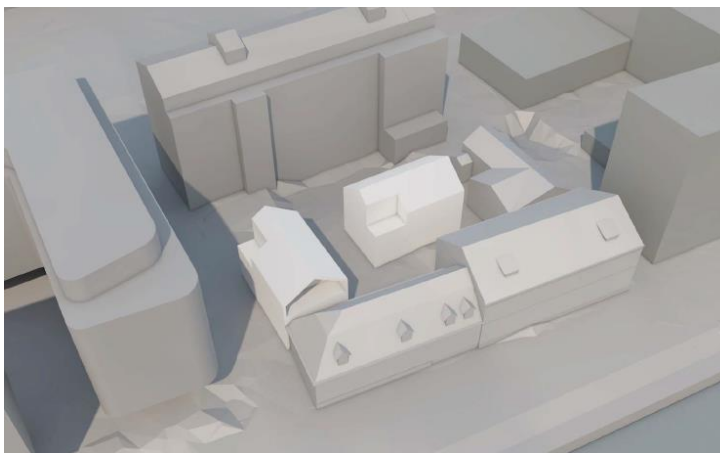
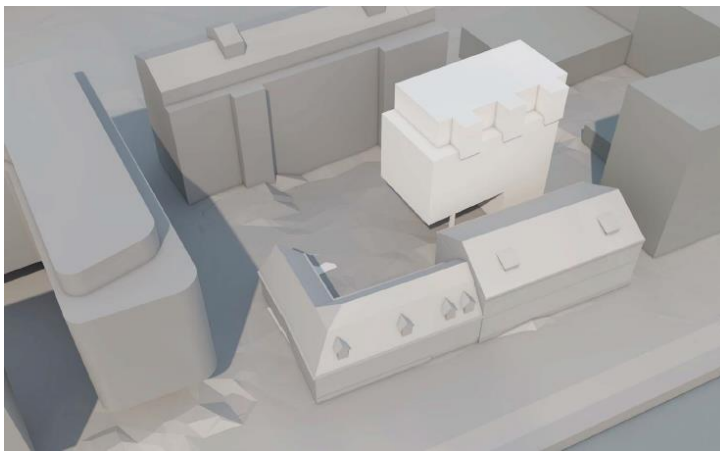
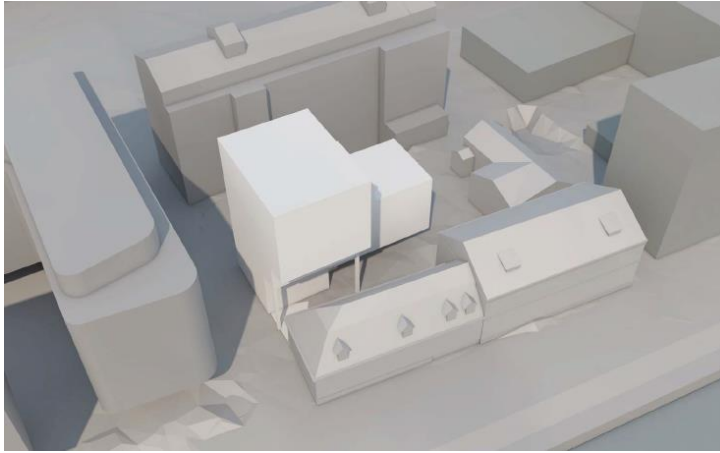
Nykyinen, vanhentunut asemakaava sallisi niiden paikalle viisikerroksisen kerrostalon.



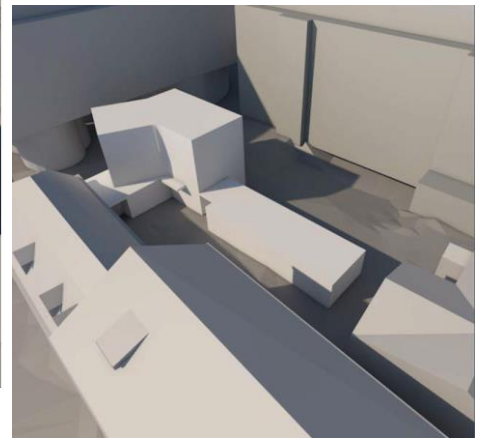
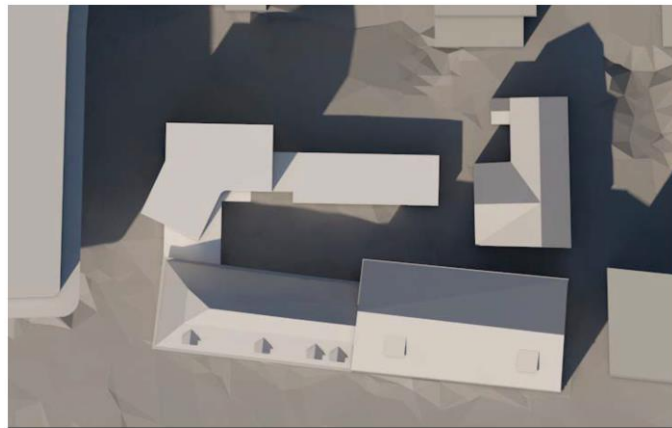
Korttelin sisäosaan on esitetty täydennysrakentamista. Vaihtoehtojen bruttoalat ovat vaihdelleet 2200 k-m² – 500 k-m². Vaihtoehtoja esiteltiin asukastilaisuudessa 26.10.2016 sekä internetissä. Liian suuret rakennusmassat tontilla peittäisivät täysin Linnankatu 28 (As Oy Poseidonin) näköalat joelle, eivätkä jättäisi juurikaan asukkaille piha-aluetta ollenkaan:



Vaihtoehtoja tutkittu v:sta 1990



Ehdotukseen on valittu vaihtoehto, jossa uuden tonttinumero 8 uudisrakennusoikeus on yhteensä 500 k-m², sisältäen Herrainpolun puoleisen puisen siipirakennuksen korvaamisen kolmikerroksisella 410 k-m² uudisrakennuksella, ja 90 k-m² pysäköintikatoksen. Muut neljä rakennusta tontilla suojellaan. Tämä vaihtoehto oli jo lautakunnan hyväksymässä luonnoksessa.



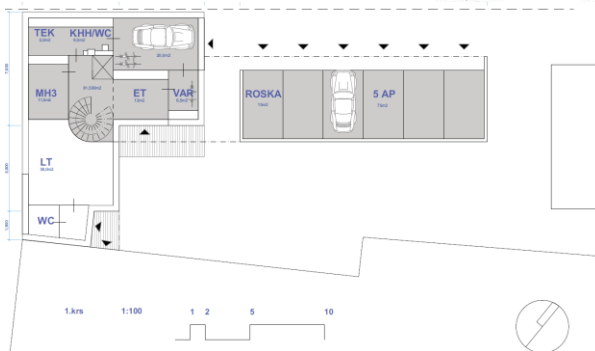
Herrainkuilma 2829

HAUVA PÄIKÖN
AJ
12.10.2018 PM
T: 0400224040/ava@haupa.fi

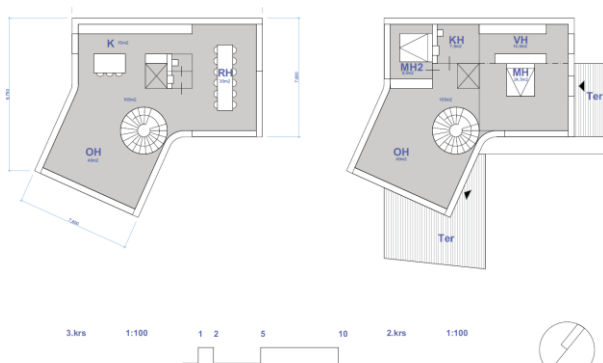
4/5

schauman

SCHAUMAN OY: PÖYTYÄNKATU 10, HELSINKI
00010 SCHAUMAN OY



Maantasokerros



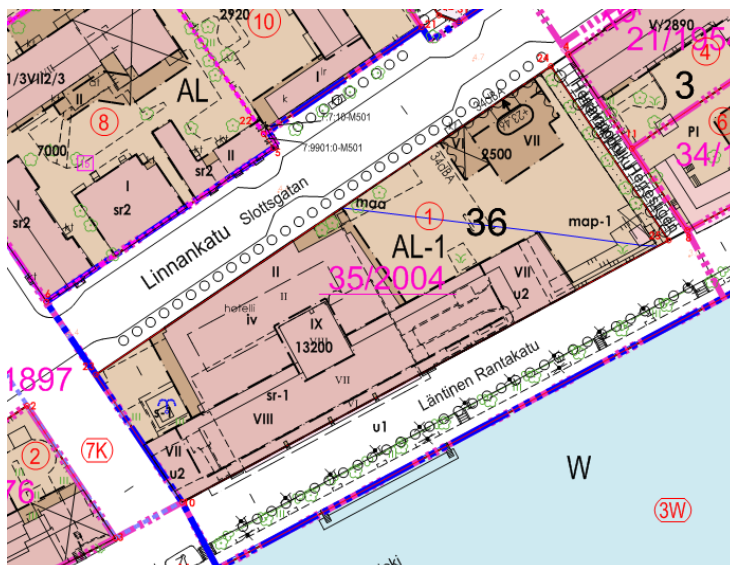
2. ja 3. kerros



Nykytilanne Herrainpolulle päin, takana As. Oy Poseidon

Hotelli Marina

Hotelli Marinan laajennuksen nykyinen asemakaava tuli voimaan 2008 valitusten jälkeen, siinä laajennuksen rakennusoikeus on 2500 k-m² ja se sisälsi myös mahdollisuuden asumiskäyttöön.

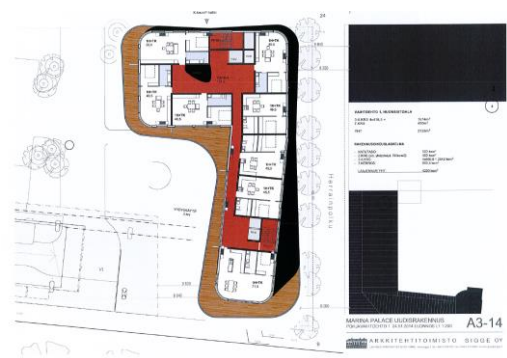
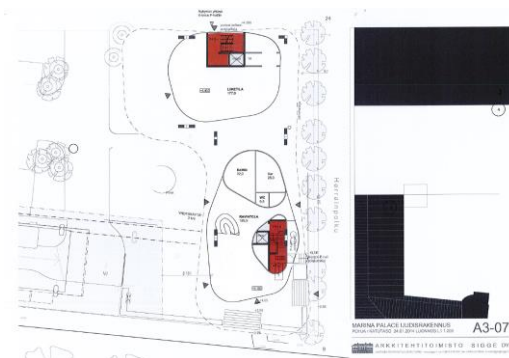


Voimassa oleva kaava ja siihen liittyvä havainnekuva

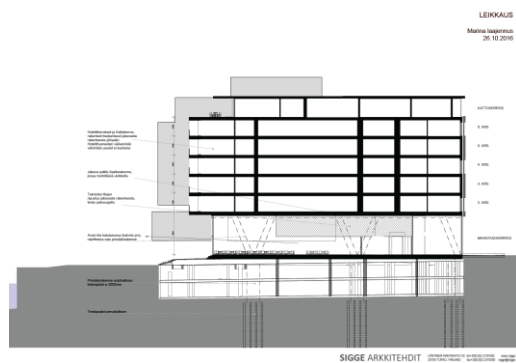
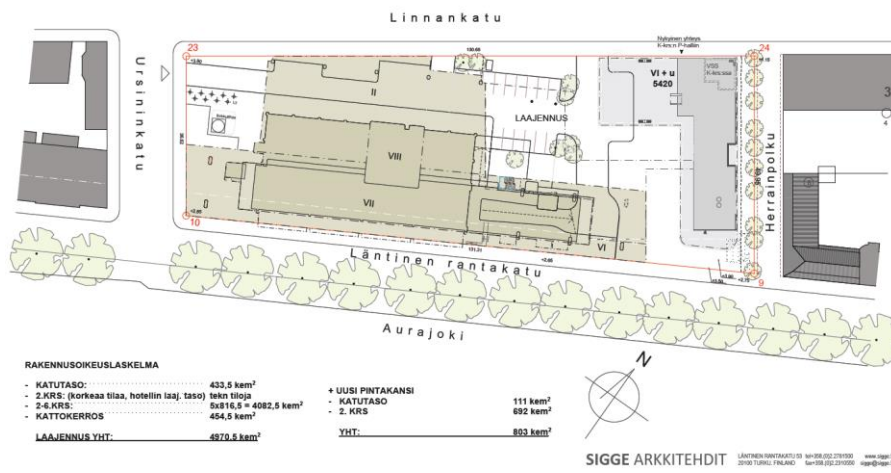
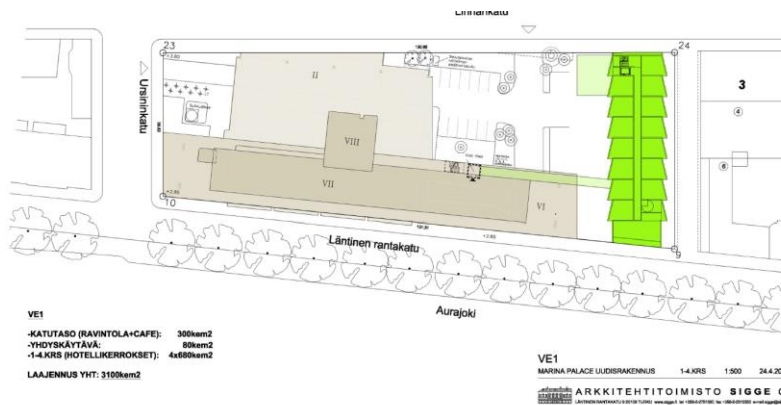
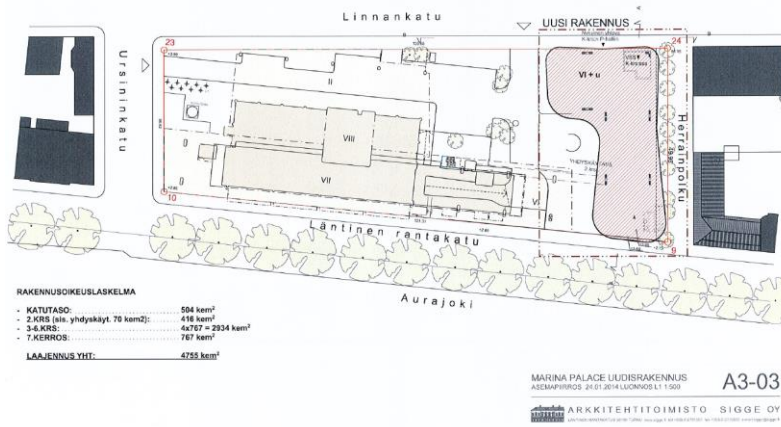




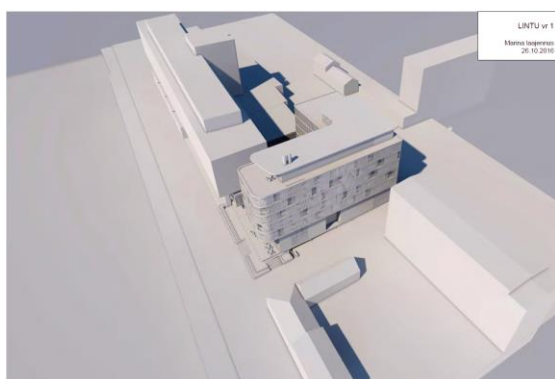
Laajennuksen tutkiminen aloitettiin vuonna 2014. Tuolloin laajennuksen koko oli 4755 k-m² ja se sisälsi myös asumisvaihtoehdon. Ensimmäiset laajennuksen vaihtoehdot tulivat aivan Läntiselle Rantakadulle asti, peittäen nykyaavalla suojellun Hotelli Marinan myös Läntiseltä Rantakadulta katsoen. Muotokieli oli orgaaninen pyöristettyine kulmineen.



Vaihtoehtoja on etsitty v. 2014 lähtien:



Luonnosvaihtoehdot ovat vähitellen vetäytyneet Linnankadulle päin.



Asukastilaisuudessa 26.10.2016 esitellyjä vaihtoehtoja.
Laajennuksessa on nyt vain hotellikäyttö, ja vanhaan Marinaan liittyen kongressitilat 2. kerroksessa. Yleisön joukosta kysyttiin, voisiko rakennus vetäytyä enemmän Linnankadulle?

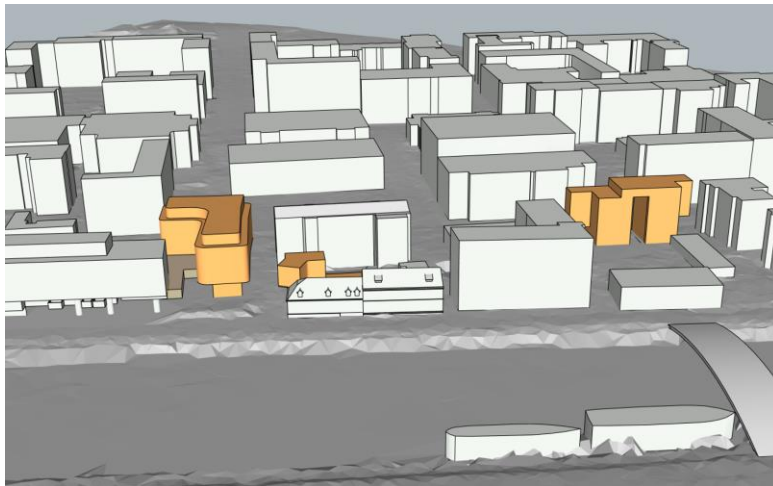
Lautakunnan luonnoskäsittelyssä 13.12.2016 hyväksyttiin kaavaluonnos, joka mahdollistaisi yllä olevan ratkaisun, mutta samalla lautakunnalle esiteltiin vaihtoehtoja, joissa laajennus ei tulisi näin pitkälle joen rantaan.



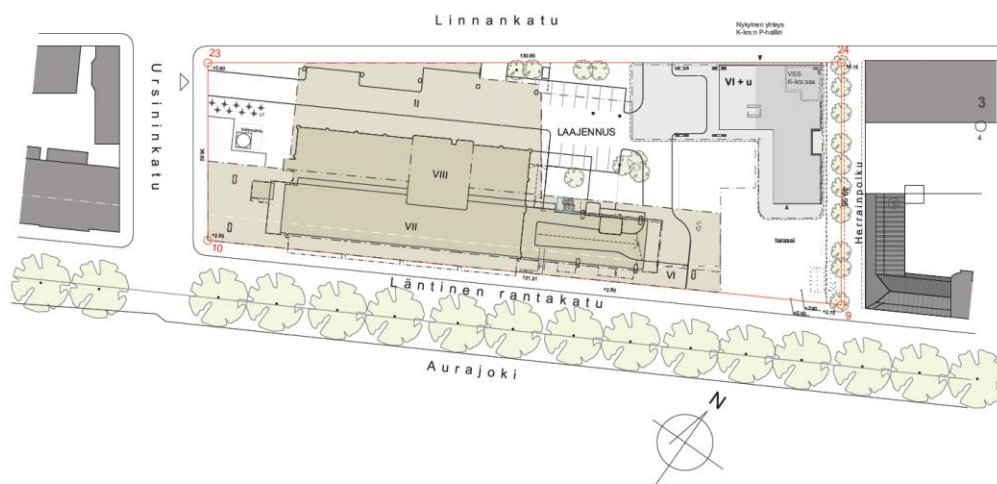
Asemakaavaluonnos pvm. 15.11.2016 hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 13.12.2016.

Luonnos mahdollisti nämä alla olevat molemmat vaihtoehdot.

Alempana olevassa kuvassa Marinan laajennus jää kauemmaksi joen rannasta.



Luonnoskäsittelyssä lautakunnalle esiteltiin myös alla olevia havainnekuvia, joista oli jo keskusteltu kaupunkisuunnittelun ja naapurikiinteistön As. Oy Poseidonin kanssa.



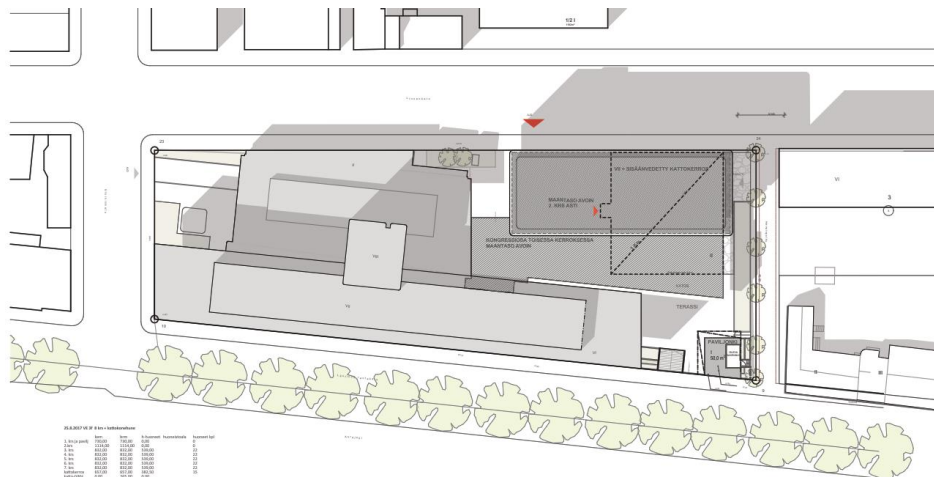


Lautakunnan hyväksyttyä luonnoksen 13.12.2016 kaavaehdotuksen valmistelua ja suunnittelun ohjausta on jatkettu. Kesän 2017 aikana hotellin laajennusta on suunniteltu kokonaan Linnankadun varteen ja kerrokset ovat nousseet seitsemästä kahdeksaan.

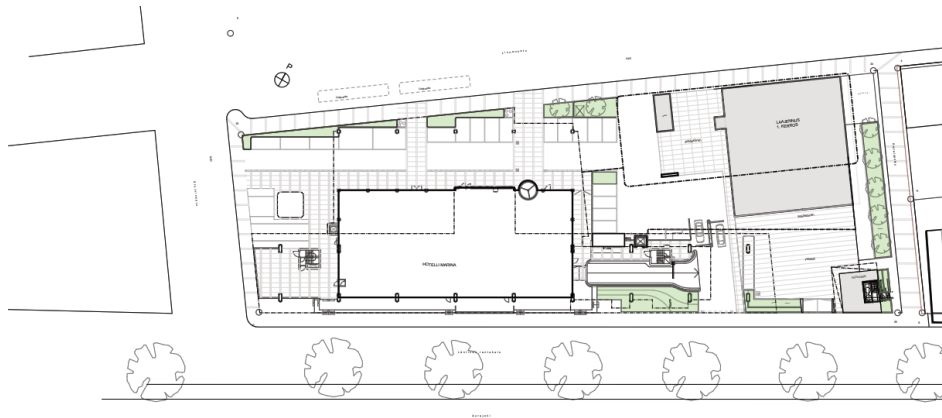
Laajennuksen etäisyys Poseidonin päädystä on 10 m.

Osa hotellin laajennuksen huoltoajaja tapahtuu tontin Herrainpolun ja Linnankadun kulmassa, mitä liikennesuunnittelu pitää turvallisuusriskinä.

Herrainpolun pyöräily- ja jalankulkureitti jatkuu Linnankadun yli Klassikonpolkuna Eerikinkadulle.



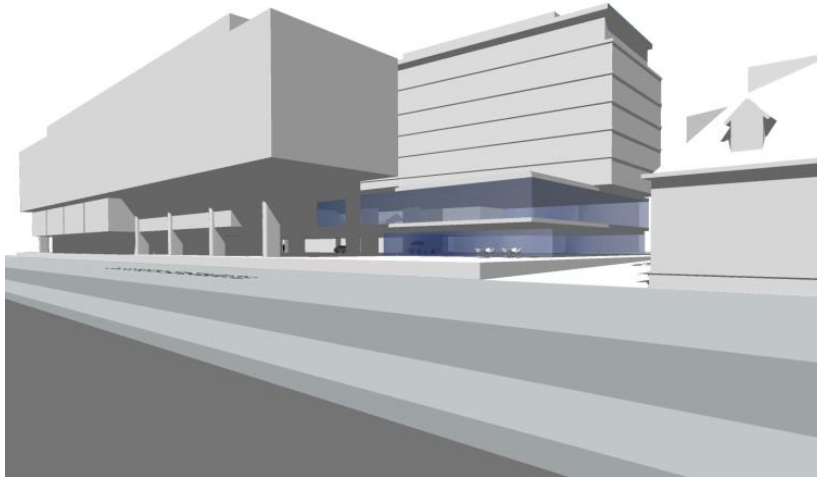
Asemapiirros ehdotusvaihe 21.9.2017 Sigge Arkkitehdit



Maantasokerroksessa on mm. ravintola, joka avautuu Aurajoelle päin.
Toisen kerroksen kongressitilat liittyvät olemassa olevan hotelli Marinan tiloihin.



Laajennuksen hotellikerros 3–7. krs, 8. krs suunnitellaan sisään vedettynä 21.9.2017.



Alustava havainnekuva Läntiseltä Rantakadulta

Ehdotuksessa on rakennusoikeutta yhteensä 7070 k-m², josta 70 k-m² on yksikerroksinen ravintolapaviljonki Läntisen Rantakadun varteen.



Julkisivu Linnankadulle 21.9.2017 yllä ja havainnekuva 26.9.2017 Linnankadulle alla.



Nykytilanne Marinan parkkipaikalla

4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi 15.11.2016 luonnoksen pvm.
13.12.2016 § 318 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1

Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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, sekä vahvistaa kaupunkikeskustan toimivuutta ja elinvoimaa täydennysrakentamisella.

Näitä tavoitteita asemakaava myös toteuttaa.

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-alueen koko on 2,8 ha.

Uudisrakennusten kokonaisrakennusoikeus on 10 070 k-m².

Kaava-alueella suojellaan kahdeksan rakennusta.

Linnankatu 24

Linnankatu 24 (Herrainkulma) on asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) korttelialuetta, jossa jo nykykaavassa suojellut 1800-luvun rakennukset suojellaan. Lisäksi mahdollistetaan seitsemänkerroksinen 2500 kem² uudisrakennus, jota muotoillaan mm. ulokeilla siten, että naapuritonttien asuntoihin välimatkaa on vähintään 10 metriä. Pysäköinti järjestetään maan alle autohissillä tai ajoluiskalla. Pysäköintikellaria on pienennetty, jotta naapuritonttien puustoa pystyttäisiin säilyttämään.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varataan reitti tontin ja uudisrakennuksen läpi, ja sen merkittävyyttä korostetaan kulkuaukon korkeudella ja kaavamääräyksiin. Aukiota kehitetään avoimena ja julkisena kaupunkipihana.

Läntinen Rantakatu 27

Läntinen Rantakatu 27 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-2) korttelialue, jolla neljä 1700-luvun rakennusta suojellaan. Tontin rajoja muutetaan siten, että suojeltavat rakennukset sijaitsevat tontilla.

Herrainpolun puoleinen puinen siipirakennus on mahdollista korvata kolmikerroksisella 410 k-m² uudisrakennuksella, ja pihalle mahdollistetaan 90 k-m² pysäköintikatos. Tontille 8 ajo tapahtuu tontin 7 kautta, kuten tähänkin asti.

Hotelli Marina

Hotelli Marinan tontti on liikerakennusten (KL-1) korttelialue hotellitoimintaa varten. Ainoastaan suojellun Hotelli Marinan kahdeksanteen kerrokseen saa sijoittaa asuntoja.

Laajennuksen rakennusoikeus on yhteensä 7070 k-m².

Laajennuksen rakennusala on 10 metrin päässä naapuritalo As Oy Poseidonin päädyistä, eikä päätyyn saa sijoittaa huoneiden pääikkunoita.

Ensimmäinen kerros on korkeampi muita kerroksia, ja suunnitelman mukaan maantasokerroksessa sijaitsee mm. ravintola, joka aukeaa myös jokirantaan päin. Tontille Läntisen Rantakadun varteen on mahdollista rakentaa myös yksikerroksinen ravintolapaviljonki nykyisen kellarin poistumisportaan yhteyteen max 70 k-m².

Kongressitilat sijaitsevat toisessa kerroksessa, joka liittyy olemassa olevaan hotelliin. Uudisrakennuksen hotellihuoneet sijaitsevat 3.–8. kerroksisessa Linnankadun suuntaisessa massassa. Kahdeksas kerros tulee rakentaa sisään vedettynä.

Hotelli Marinan laajennus tuo jokirantaan toiminnallisen julkisen kaupunkitilan terasseineen ja antaa tilaa alkuperäiselle hotelli Marinalle vetäytyen Linnankadun varteen. Autopaikoitus on jo olemassa aiemmin rakennetussa pysäköintikellarissa.

Pysäköinti

Autopaikkoja on osoitettava seuraavasti 1 ap / 5 hotellihuonetta kohti, 1 ap kutakin 120 asuinhuoneistokerrosneliötä kohti, 1 ap kutakin kokous-, toimisto- ja liiketilojen kerrosalan 75 m² kohti.

5.2

Kaavan vaikutukset

Kaavan toteutuminen tuo lisää tavoiteltua vetovoimaista ja käyttötavaltaan joustavaa asuin-, liike- ja toimistotilaa kehittyvälle keskustatoimintojen alueelle.

Hotelli Marinan laajennus mahdollistaa mittakaavaltaan kilpailukykyisen hotellitoiminnan kehittämisen, joka voi täyttää myös kansainväliset laatukriteerit.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin teknisen huollon verkkoon, palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteesseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

5.3

Ympäristön häiriötekijät

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

5.4

Nimistö

Asemakaavanmuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

6**ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 22. päivänä syyskuuta 2017

Muutettu 15.11.2017 (lausunnot ja muistutukset)

Muutettu 28.11.2017 (KSYLK § 355)

Lisätään kaavan yleismääräyksiin:

Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista maaperän pilaantumista aiheuttavista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jätteenä, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötekni- sessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten ainesten toimittaminen asianmukaiseen käsitte- lyyn.

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen