

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä syyskuuta 2012 päivättyä ja 26.10.2012 (lausunnot) ja 26.11.2012 (Kh § 572) muutettua asemakaavanmuutostkarttaa (11/2009) ”Torinkulma”



Asemakaavan muutos "Torinkulma"
osoitteet: Eerikinkatu 8, Kauppiaskatu 5 a - 5 b, Turku

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 11/2009
Diarionumero: 2734-2009

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	(006) VI	
Kortteli:	4	
Tontti:	4 (1004 ja 2004)	4 (1004 och 2004)

Asemakaavanmuutoksella muodostuu:

Kaupunginosa:	(006) VI
Kortteli:	4 (osa)

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaonmuutos VI-4.-10 ja 11. Tällä asemakaava-alueella tonttijaon muutos on sitova.

Asemakaavan muutoksen valmistelu

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

Valmistelija: Paula Keskikastari (etunimi.sukunimi@turku.fi)

Vireilletulo: Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille 27.4.2009 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituskatsauksissa 2009-2012.

Hyväksymispäivämäärät: Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi luonnoksen 24.5.2011.
Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 13.11.2012 § 474.
Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen 26.11.2012 § 572.

1.2 Kaavanmuutosalueen sijainti

Muutoksenalainen kortteli 4 (Kuu, Månen) sijaitsee kuudennessa kaupunginosassa kaupungin ydinkeskustassa Kauppatorin itäpuolella.

1.3 Asemakaavanmuutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tavoitteena on keskeisen torin reunan tontin kunnostaminen ja kehittäminen, täydentävän uudisrakentamisen mahdollistaminen tontilla 2004 (KOY Eerikinkatu 8) samalla säilyttäen tontin kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset. Tontilla 1004 sijaitseva rakennus (Turun Sanomien talo) suojellaan.

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

Selostuksen liite 1: Tilastolomake 20.9.2012, muut. 26.10.2012 ja 26.11.2012

Selostuksen liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.4.2009

Selostuksen liite 3: Muistio viranomaisneuvottelusta 2.6.2009

Selostuksen liite 4: Rakennushistoriaselvitys 18.12.2009, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen

Selostuksen liite 5: Museoviraston lausunto "Torinkulman" rakennushistoriaselvityksestä 4.3.2010

Selostuksen liite 6: Kartta keskustan rakentamistehokkuuksista

Selostuksen liite 7: Tuomiokirkkonäkymä

Selostuksen liite 8: Ilmakuva

Selostuksen liite 9: Vaihtoehtojen korkeus ja kerrosalavertailu

1.6 Muut asiakirjat ja taustaselvitykset

Koy Eerikinkatu 8 kaava-anomuksen liitteet:

- Hankesuunnitelma, luonnos havainnekuviineen, 15.5.2009 Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy
- Kustannusarvion yhteenveto 21.4.2010
- pienoismalli

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut KOy Eerikinkatu 8 kiinteistönomistajilta, jotka ovat esittäneet kaavoituksen pohjaksi Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n laatimia 15.5.2009 päivättyjä suunnitelmia.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille 27.4.2009 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituskatsauksissa vuosina 2009-2012.

Kaavasta järjestettiin aloituskokous 13.5.2009 sekä viranomaisneuvottelu 2.6.2009, jossa olivat mukana Lounais-Suomen ympäristökeskus ja Turun museokeskus.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli ja palautti kaavaluonnoksen valmisteluun kaksi kertaa: kesäkuussa 2010 (vaihtoehdot A ja B) ja joulukuussa 2010 (vaihtoehdot A, B ja C). Ensimmäisellä kerralla haluttiin, että kiinteistön omistajan esittämä vaihtoehto tuodaan käsittelyyn muiden rinnalla; toisen palautuksen syynä oli se, että haluttiin selvitetävän mahdollisuus arkkitehtikilpailun järjestämiseen yhdessä Österbladin tontin kanssa.

Kokouksessaan 24.5.2011 § 253 ympäristö- ja kaavoituslautakunta valitsi luonnosvaihtoehto A:n (pvm 19.4.2011) laadittavan asemakaavamuutosehdotuksen pohjaksi ja edellytti samalla, että ehdotusvaiheessa on selvitetävä rakennusten käyttötarkoitus, autopaikkojen sijoitus sekä mahdollisuudet tehdä uudisrakennuksesta enintään Turun Sanomien rakennuksen korkuinen.

20.9.2012 päivätystä asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 24.9. - 23.10.2012.

13.11.2012 § 474 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi lausuntojen johdosta korjatun, 26.10.2012 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen.

26.11.2012 § 572 Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen lisättyään (K-1/sm) kaavamääräykseen lauseen: "Autopaikat tulee olla osoitettuina ennen rakennusluvan myöntämistä."

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa keskeisen torin reunan tontin kunnostamisen ja kehittämisen. Muutoksen avulla kaava-alue yhdistyy toria ympäröivien kaupallisten tilojen kehään. Kaavamuuotos mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten uudisrakentamisen tontilla 10 (KOY Eerikinkatu 8) samalla säilyttäen tontin kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat Bassin talon (rak. 1831) ja Kajanuksen talon (rak. 1889). Tontilla 11 sijaitseva ent. Turun Sanomien talo (rak. 1930) määrätään suojeltavaksi. Rakennusoikeus tontilla 10 (entinen tontti 2004) on 8900 k-m², mikä vastaa tontitehokkuutta $e = 4,4$. Turun Sanomien tontin 11 (entinen tontti 1004) rakennusoikeus on sama kuin nykyisin eli likipitään 8000 k-m², vastaten tehokkuutta $e = 3,95$. Tonttien välinen piha-alue saadaan rakentaa lasikatteiseksi. Autopaikat saa osoittaa oman tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta.

Lausuntojen johdosta asemakaavanmuutokseen on tehty 26.10.2012 teknisluonteisia korjauksia sekä tarkennettu ja täsmennetty mm. muuntamon sijoituspaikka, poistumisturvallisuusasiaa, rajalle rakentamiseen liittyviä paloteknisiä asioita, sanamuotoja suojelumääräyksissä, lisätty vaatimuksia uudisrakentamisen julkisivujen laatuominaisuuksista, valokatteen korkeudesta sekä yleisen jalankulun mahdollistamisesta.

Asemakaavamuutosehdotukseen tehdyt muutokset on kuvattu yksityiskohtaisesti lausuntoihin laadituissa vastineissa, kappaleessa 5.7.

Jo kaavan luonnosvaiheessa on harkittu Bassin puutalon suojelukysymys sekä uudisrakentamisen tapa ja lautakunta on antanut asemakaavatoimiston tehtäväksi valmistella esitetyn kaavamuutosehdotuksen. Vaikka luonnosvaihtoehto B ottaa parhaiten huomioon suojelunäkökulman, valittua kaavaratkaisua perustelee tavoite tukea keskustan elinvoimaisuutta ja tehdä suojeltujen rakennusten korjaaminen kiinteistönomistajalle kohtuulliseksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Muutosalue käsittää korttelin VI-4 länsikulman koko tontin 4 (1004 ja 2004). Alueen pinta-ala on 0,41 ha.

Toiminnot

Suunnittelualue on osa Turun ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta. Eerikinkatu 8 tontin puu- ja kivitaloissa on yhteensä kymmenkunta liikehuoneistoa joista neljä ravintolaa. Entisessä Turun Sanomien toimitalossa on pääasiassa toimistohuoneistoja, aikaisemmin rakennuksessa on ollut myös useita asuntoja. Tontin takaosassa, entisessä painosalissa toimii kuntosali. Loppuvuodesta 2011 Turun Sanomien toimitus muutti TS:n viimeisenä osastona Kauppiaskadulta Artukaisiin. Katutasoon jäi Turun Sanomien palvelupiste.

Rakennettu ympäristö

Tontilla 1004, osoitteessa Kauppiaskatu 5 a, sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema 5-6 -kerroksinen funktionalismin merkkiteos Turun Sanomien toimitalo, joka on rakennettu vuosina 1929–30. Rakennus tunnetaan torille näkyvästä päädystään. Kohde sisältyy Museoviraston luetteloon valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön kohteista.

Tontilla 2004, osoitteessa Eerikinkatu 8 ja Kauppiaskatu 5 b, tontin torin puoleisessa kulmassa sijaitsee Charles Bassin suunnittelema 2-kerroksinen klassistinen kivirakennus vuodelta 1831. Rakennuksesta on käytetty myös nimitystä Ålandsbanken, siinä 1990-luvulta 2000-luvun puoliväliin toimineen pankin nimen mukaan. Rakennuksen sisätilat uusittiin perusteellisesti 1980-81 (B. Casagrande). Eerikinkadun varrella sijaitsee myös Arthur Kajanuksen suunnittelema 3-kerroksinen uusrenessanssivirakennus ”Cafe Noir”, joka on valmistunut 1889. Rakennus varustettiin suurin näyteikkunoin 1967. Kauppiaskadulla Bassin talon ja Turun Sanomien välissä sijaitsee Charles Bassin suunnittelema puinen yksikerroksinen liikerakennus, jossa oli alunperin leivin- ja pesutupa, vuosilta 1830-31. Vuonna 1909 vanha leivintupa otettiin liikekäyttöön ja siihen sijoitettiin kaksi huoneistoa suurine näyteikkunoineen. Eerikinkadulla Kajanuksen talon vieressä sijaitsee 1831 valmistunut, puinen 2-kerroksinen liikerakennus, sekin Bassin suunnittelema, alkujaan 11-huoneinen asuintalo kultaseppä Lundgrenille. 1800-luvun lopulla arkkitehti F. Strandell suunnitteli taloon julkisivumuutoksen, joka kuitenkin toteutettiin vasta 1920-luvulla. Nykyisen asunsa rakennus sai lukuisten 1950-80 -luvuilla toteutettujen korjausten myötä.

Tontin 1004 kaukolämpöjohto kulkee tontin 2004 läpi.

Tontin 2004 kaakkoisreunassa on 3 metrin levyinen kulkuoikeusrasite 1064-K15 tonttia 1004 varten, tämä rasitealue on ollut käyttämätön alueella sijaitsevan rakennuksen vuoksi.

Tonttien piha-alueet ovat toimineet lähinnä pysäköinti- ja huoltopihoina.

Liikenne

Alue on julkisella liikenteellä hyvin saavutettavissa, sillä tori on kaupungin joukkoliikenteen solmukohta ja lähes kaikki kaupungin bussilinjat kulkevat torin kautta. Kaava-alueen Eerikinkadun puoleisella reunalla on bussipysäkkejä ja torin kohdalla Eerikinkatu muuttuu joukkoliikennekaduksi. Kauppiaskatu on yksisuuntainen ja sen varrella on maksullisia pysäköintipaikkoja. Katujen varsilla ei ole erillisiä pyöriteitä.

Muinaismuistot

Turun kaupungin rakennettu alue laajeni nykyisen Kauppatorin kohdalle 1600-luvulla. Kaava-alue on mahdollista muinaismuistoaluetta.

Ympäristöhäiriöt

Turun Sanomien lehtitalossa on aikaisemmin käsitelty ja varastoitu kemikaaleja, lehtipainotoiminta päättyi vuonna 1978.

Maaperä

Maan pinnan korkeustaso alueella on noin +6,0 metriä meren pinnasta. Korkeimmalla on Eerikinkadun puoleinen reuna, josta maasto laskee loivasti muutamia kymmeniä senttimetrejä kaakkoon päin edettäessä.

Alueen maaperä on savea. Savikerroksen paksuus alueella on useita kymmeniä metrejä. Savikerroksen alla oleva kalliopinta laskee Aurajoelle päin. Kalliopinnan ja savikerroksen välissä on tiivis moreenikerros.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä.

Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat Kiinteistö Oy Eerikinkatu 8 ja Oy Turun Sanomat.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös 30.11.2008 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista edellyttää mm. että on edistettävä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle, on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriperinnön arvot säilyvät ja ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa. Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista tulee tavoitella, samoin kuin palvelujen ja työpaikkojen sijoittamista siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.

Valtioneuvosto on päättänyt 22.12.2009, että Museoviraston valmisteleva inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan otettava huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtana.

Maakuntakaava

Turun Sanomien toimitalo kuuluu Turun kaupunkiseudun maakuntakaavan suojeltavien rakennetun ympäristön kokonaisuuksiin. Kohteen tunnus on SR 036: Ensimmäinen funktionalistinen rakennusratkaisu Suomessa (Alvar Aalto 1927-30).

Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 alue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alue. Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistys- sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaava

Alueen molemmat tontit ovat asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta.

Tontin VI-4.-1004 voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 23.10.1953. Tontin rakennusoikeus v. 1964 rakennusjärjestyksen mukaan olisi noin 3243 k-m². Vaikka Turun Sanomien talolle ei ole tuolloin merkitty suojelumerkintää, on sen muoto suojeltu tarkkaan määritellyillä rakennusalan rajoilla ja korkeuksilla. Tontin koko on 2027 m².

Tontilla VI-4.-2004 on voimassa 3.7.1897 vahvistettu asemakaava. Alueelle rakennettaessa on noudatettava vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 51 §:n määräyksiä kuitenkin siten tarkennettuna, että rakennuksen korkeus saa olla enintään 12 m ja tontista saadaan käyttää rakentamiseen enintään ½ tontin pinta-alasta. Tontin koko on 2020 m², tonttitehokkuusluku $e = 2,0$ ja rakennusoikeus 4040 m². Nykyisissä rakennuksissa on rakennettua kerrosalaa noin 2400 k-m².

Kaava-alue rajautuu Turun kaupunginvaltuuston 18.6.2012 hyväksymään Kauppatorin asemakaavan muutokseen, jossa Kauppatorin alle on osoitettu mahdollisuus 800 autopaikkaa käsittävän pysäköintilaitoksen toteuttamiseen. Kaavasta tehtyjen valitusten käsittely on kesken. Kaava-alueelta on mahdollista rakentaa maanalainen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä, kuitenkin niillä korttelialueilla, joita koskevat tarkemmat rakentamismääräykset liittyvät vuoden 1964 rakennusjärjestykseen, on kyseisiä määräyksiä noudatettava siihen asti kunnes niihin liittyvät asemakaavat on muutettu.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja täyttää MRL:n 206 §:n nojalla säädetyn kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) vaatimukset. Maaston tarkistus on suoritettu 12.9.2012.

Rakennuskielto

Kaava-alueella on rakennuskielto, koska tontit eivät ole voimassa olevan tonttijaon mukaisia.

Suojelupäätökset ja laaditut inventoinnit

Turun Sanomien toimitalo sisältyy Museoviraston luetteloon valtakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön kohteista (RKY).

Rakennus on DOCOMOMOn kohdeluetteloonsa hyväksymä suomalaisen modernismin merkkiteos. DOCOMOMO on 1989 perustettu kansainvälinen modernin arkkitehtuurin tutkimus- ja suojelujärjestö (International Working Party for Documentation and Conservation of Buildings, Sites and neighbourhoods of the Modern Movement).

Turun rakennettu kulttuuriympäristö 2002

Maakuntamuseon laatimassa inventoinnissa *Turun rakennettu kulttuuriympäristö, 2002* Kauppiaskatu 5:ssä sijaitseva Turun Sanomien toimitalo on arvotettu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi SR 5. Funktionalistinen liikerakennus, Alvar Aalto 1927-28 (1929-30), rakennettu Turun Sanomien toimitukselle ja kirjapainolle (peruskorjaus/muutoksia 1980 Arkkitehtitoimisto B. Casagrande).

Eerikinkatu 8 tontilla on kaksi vuonna 1831 C. Bassin piirustusten mukaan rakennettua 1-kerroksista rakennusta (muutoksia 1890, 1909, 1914 jne.) sekä 3-kerroksinen uusrenessanssitalo (1889 A. Kajanus) jotka on arvotettu rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi SR 3.

Rakennushistoriaselvitys

Tonttia 2004 koskevan rakennushistoriaselvityksen (18.12.2009 Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy) loppupäätelmässä todetaan, että *"tontin nykyisen rakennuskannan arkkitehtoninen merkittävyys on melko vaatimaton verrattuna tontin kulttuurihistorialliseen arvoon empirekaupungin säilyneenä muistomerkkinä. Bassin rakennusten rakennustaiteellinen merkittävyys ei ole valtakunnallisesti erityinen, ja puutalojen alkuperäisyys on säilynyt lähinnä kaupunkikuvan mittakaavassa. Kauppiaskadun pienessä puutalossa empire näkyy ulkohahmossa ja jugend nykypäivän rinnalla julkisivuissa. Molempien ajallisten kerrosten painoarvo on näkyvä. Eerikinkadun puutalon 1800-luvun rakennusvaiheiden merkit ovat kadonneet, ja katusivut kuvaavat lähinnä 1900-luvun loppupuolen muutoksia. Bassin kulmatalon julkisivuissa näkyvät muutokset ovat varsin huomaamattomia ja kokonaisuus on säilyttänyt klassistisen luonteensa. Kajanuksen talon katutason liiketilojen 1960-luvun modernisoinnit ovat heikentäneet rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa, mutta ovat kuitenkin alisteisia uusrenessanssin rinnalla. Loppujen lopuksi ajallinen kerroksisuus tontilla on vähäistä.*

Selvitystontin täydennysrakentamista suunniteltaessa kysymys kaupunkirakenteen mittakaavasta Kauputorin kulmalla on varsin haastava. Pienentämällä rakennusten välisiä mittakaavaeroja alueella olisi parhaassa tapauksessa mahdollisuus eheyttää kaupunkikuvaa.

Uudisrakentamista tuskin kuitenkaan voidaan toteuttaa säilyvien rakennusten kannalta tyydyttävällä tavalla noudattamalla ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa, vaan uudisrakentaminen tulisi jollain tasolla sopeuttaa empiretontin säilytettävien rakennusten ja Turun Sanomien lehtitalon mittakaavaan."

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve

Kiinteistön omistaja haluaa kehittää kiinteistöään uudisrakentamisella ympäröivien kortteleiden tapaan, jolloin vanhaa huonokuntoista rakennuskantaa korvattaisiin uusilla suuremmilla rakennusmassoilla. Samalla asemakaavassa suojellaan kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen, aloite ja aiempi kaavanmuutos

Aloite

Alueen kaavoitus käynnistettiin uudelleen vuonna 2009. Kiinteistö Oy Eerikinkatu 8 on esittänyt kaarevan 11-kerroksisen uudisrakennuksen (11085 k-m²) rakentamista tontille 2004 suojeltavien rakennusten (1400 k-m²) lisäksi. Perusteluna 15.5.2009 päivätyn suunnitelman suurelle rakennusoikeuden määrälle hakija esittää peruskorjauksen ja uudisrakentamisen välisen hintaerolaskelman, jonka mukaan rakennusten peruskorjaaminen tulee 2,95 M€ vastaavien uudisrakentamista kalliimmaksi.

Aiempi kaavanmuutos

Aiempi samalle kaava-alueelle Kiinteistö Oy Eerikinkatu 8:n aloitteesta valmisteltu asemakaavanmuutos 38/2000 (diarionumero 11257-2000) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 31.3.2008.

Tuolloin kaavaprosessissa laadittiin viisi alustavaa luonnosvaihtoehtoa, ja varsinainen asemakaavaluonnos oli ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsittelyssä 19.8.2003.

Ehdotusvaiheeseen laadittiin myös toinen vaihtoehto (B). Vuonna 2005 päivätyistä kaavanmuutosehdotuksista A ja B (pvm 30.3.2005) pyydettiin lausunnot mm. Museovirastolta, Maakuntamuseolta, Alvar Aalto -säätiöltä ja Lounais-Suomen ympäristökeskukselta. Lausujat olivat sitä mieltä, että ve A:ssa on liikaa uudisrakennusoikeutta ja/tai että ve B on parempi.

Lopullisessa kaavanmuutosehdotuksessa oli suojeltu Alvar Aallon suunnittelema Turun Sanomien toimitalo ja naapuritontin kivitalot eli Bassin suunnittelema kulmatalo sekä Kajanuksen talon julkisivu ja kattolape. Näiden lisäksi oli osoitettu n. 6500 k-m² uudisrakennusoikeutta, joka jakautui pihan 9-kerroksiseen, Eerikinkadun varren 4-kerroksiseen ja Kauppiaskadun varren 2-kerroksiseen uudisrakennukseen.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin (Lounais-Suomen ympäristökeskus nyk. ELY-keskus, Meidän Turku ry ja Museovirasto) ja 21.1.2009 Turun hallinto-oikeus kumosi päätöksen kahdella perusteella: Ensinnäkään Kajanuksen talon suojelua ei pidetty riittävänä. Purettavaksi esitetyn Kauppiaskadun varren puutalon osalta todettiin, etteivät rakennushistorialliset selvitykset olleet riittäviä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat mm. alueen ja naapurialueiden maanomistajat, asukkaat, käyttäjät ja yritykset sekä viranomaistahoista erityisesti Turun kaupungin suunnittelutoimisto/ liikennesuunnittelu, rakennusvalvonta, Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia/ kaukolämpö ja sähköverkot, Turun museokeskus, Museovirasto, V-S aluepelastuslaitos, ELY-keskus ja Varsinais-Suomen liitto. Yhteisöistä erityisesti Turkuseura ry, Keski-kaupunkiseura Toispual Jokke ry, Meidän Turku ry, Turun seudun arkkitehdit SAFA ja Rakennusperinteen ystävät ry.

Kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on tämän selostuksen liitteenä.

OAS ja mielipiteet

Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa sekä lähetetty 8.5.2009 maanomistajille ja naapureille kirjeitse ilmoitus kaavanmuutoksen valmistelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Näiden perusteella jätettiin viisi mielipidettä:

Museovirasto toteaa 10.6.2009, että alueen rakentumisesta ja rakennuksista on laadittava riittävät rakennushistorialliset selvitykset kaavoituksen tueksi, vaikutusten arvioimiseksi ja suojelutavoitteiden ja -määräysten määrittelemiseksi.

Museoviraston esitys kaavoituksen valmistelun vaihtoehtoisiksi lähtökohdiksi:

- 1) koko olemassa olevan rakennuskannan säilyttävä kaavaluonnos, joka huomioi alueen kulttuurihistoriallisen arvon ja historialliset ominaispiirteet ja
- 2) kaavaluonnos, jonka lähtökohtana on perinteisten katunäkymien ja merkittävimpien rakennusten säilyminen ja jossa rakennuskantaa uudistetaan osin siten, että Eerikinkadun puoleinen puurakennus korvataan uudisrakennuksella. Uudisrakentamisen mitoituksen ja sijoittamisen lähtökohtana tulisivat myös tässä vaihtoehdossa olla tontilla säilyvät rakennukset, ei ympäristön yksiviivainen mittakaavallinen yhtenäistäminen.

Alue on muinaismuistoaluetta, ja se tulee merkitä kaavaan.

TS-Yhtymä Oy:lla (12.6.2009) ei ole huomautettavaa. Rasiteoikeus ko. tontteihin halutaan kuitenkin säilyttää.

As Oy Brahenlinna (12.6.2009) on perustettu puisilla tukipaaluilla kovaan pohjaan. Taloyhtiö haluaa huolehdittavan, ettei As Oy Brahenlinnan orsivesipinta alene työn aikana, eikä pysyvästi.

Turkuseuran (26.5.2009) mielestä on erikoinen ratkaisu, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei sisällä ehdotusta. Tuomiokirkon näkyminen Kauppatorille on turvattava. Ns. Cafe Noir rakennus tulee säilyttää. Rakennusta voisi jatkaa Eerikinkatua myöten nykyisen puutalon kulmaan alkuperäispuolikasta vastaavalla modernistisellä versiolla. Ns. Ålandsbanken-rakennusta voidaan jatkaa Kauppiaskadun suuntaisesti.

Maanalaiselle lisärakentamiselle ei liene rajoittamistarvetta.

Meidän Turku – Vårt Åbo ry esittää 8.6.2009, että kaavassa on suojeltava kokonaisuudessaan Kajanuksen talo eli ns. Cafe Noirin rakennus sekä Kauppiaskadun puurakennus. Uudisrakennusten massoitteilu tulee toteuttaa siten, että näkymä Tuomiokirkon suuntaan ei peity ja kirkon torni näkyy jatkossakin Kauppatorille. Uudisrakennusoikeutta tulee merkittävästi vähentää ns. ”ensimmäiseen” kaavaprosessiin verrattuna.

Asemakaavaosastoa pyydetään ystävällisesti tarkoin paneutumaan Turun hallinto-oikeuden päätökseen, perusteluihin ja eriävään mielipiteeseen.

Kaavoituksessa on aidosti otettava huomioon valtioneuvoston päätös 30.11.2008 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja niiden edellyttämistä olemassa olevien rakennusten hyödyntämisestä, hyvän kaupunkikuvan luomisesta sekä valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriarvojen säilyttämisestä.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsiteltyä kaavaluonnosvaihtoehtoja saatiin vielä seuraavat mielipiteet:

Turkuseura toistaa 23.6.2010 vaatimuksen Tuomiokirkon näkymisestä Kauppatorille ja kannattaa vaihtoehtoa A, kunhan uudisrakennuksen korkeus valitaan niin, että Tuomiokirkkonäkymä säilyy.

Toispual jocke ry lausuu 8.9.2010 seuraavaa: Seura puoltaa keskustan liike-elämän toimintaedellytysten parantamista kilpailtaessa asiakkaita keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten kanssa ja toivoo, että myös Österbladintontti olisi mukana asemakaavamutoksessa.

Olisi tavoiteltavaa, että jalankulkuraitti kiertäisi mahdollisimman yhtenäisenä Kauppatoria ympäröivien kortteleiden läpi. Nyt pitäisi huomioida yhteys Forumin ja Wiklundin välille. Ålandsbankenin, Cafe Noirin talon ja Turun Sanomien toimitalon suojeleminen on perusteltua samoin kuin näkymä Tuomiokirkolle. Kaavaluonnoksessa esitetyt uudisrakennusmassat suojeltavien rakennusten välillä ovat luontevia. Turun Sanomien mainostekstin ja pulpettiräystä näkymäkin säilyy.

Pääongelman muodostaa 9-kerroksinen rakennusmassa Cafe Noirin takana ja osittain yläpuolella. Rakennustapa ei kunnioita suojeltuja rakennuksia. Viereisillä tonteilla korkeiden lamellirakennusten etäisyys on yli 55 m toisistaan, kun esitettyssä kaavaluonnoksessa Turun Sanomien ja uudisrakennuksen väliin jää vain 7,5–11 m levyinen ja 20–35 m syvä kanjoni. Sekä uudisrakennuksesta, että Turun Sanomien rakennuksesta näkymät huonetiloista ovat todella surkeat, auringonvalon puutteesta puhumattakaan. 23 m runkosyvyys, joka muodostuu Cafe Noirin ja uudisrakennuksen yhdistelmästä lisää edelleen pimeiden tilojen määrää rakennuksessa.

Toispual jocke kannattaa vaihtoehtoa B, jossa uudisrakentaminen noudattaa tontilla olevia ympäröiviä rakennuskorkeuksia. Ratkaisu täydentää hienovaraisesti hajanaista korttelirakennetta, on sopusuhtainen ja kaupunkikuvallisesti hieno. Korttelissa olisi mahdollista tutkia tilojen lisäämistä maanalaisilla kerroksilla.

Luonnosvaihtoehdossa C Cafe Noirin takana oleva korkea rakennusmassa kaartuu kohti Kauppatoria. Korkea rakennus näyttää luonnoksissa olevan korkeampi kuin Wiklundin torniosa. Mittakaava vaikuttaa kaupunkikuvallisesti massiiviselta ja ahdistavalta ja täysin ylimitoitetulta vanhojen rakennusten suhteen. Korkea rakennus varjostaa lisäksi Eerikinkadun ja aamuaurion myös Kauppatorilta. Kauppatoria ympäröivien rakennusten vaatimaton arkkitehtuuri saisi uuden kyseenalaisen huipennuksen tästä suunnitelmasta.

Turku Energia esittää 17.6.2010 sähköjakelun muuntamotilan kaavamääräystä tarkennettavaksi siten, että muuntamo on katutasolla kiinni rakennuksen ulkoseinässä sisäpihalla mahdollistaen kuljetukset tilan viereen kuorma-autolla.

Kiinteistö Oy Eerikinkatu 8 lausumassa 7.6.2010 pyydetään, että kaava laaditaan tehokkaimman, *Arkki-tehtitoimisto Haroma & Partners Oy* vaihtoehdon pohjalta (luonnosvaihtoehto C). Perusteena esitetään, että *Kauppiaskadun* puoleisessa puutalossa ei ole mitään suojeltavaa ja se pitäisi käytännössä rakentaa kokonaan uudelleen. Lisäksi tontin ahtauden vuoksi taloudellisesti kannattavaa kokonaisuutta on käytännössä mahdoton tehdä, mikäli puutalo säilytetään.

Bassin ja *Cafe Noirin* talojen suojeleminen aiheuttaa kiinteistönomistajalle erittäin raskaat taloudelliset velvoitteet. Vaikka kiinteistönomistajalla on rakennustensa kunnossapitovelvollisuus, se ei tarkoita sitä, että mikä tahansa rakennus olisi pidettävä kunnossa ikuisesti ja millä kustannuksilla tahansa. Koska kunta eikä valtio eivät korvaa suojeleminen aiheuttamia ylimääräisiä kustannuksia, tosiasiasa ainoa mahdollinen kompensatio on riittävä rakennusoikeus.

Kiinteistö Oy Eerikinkatu 8:ssa on kolme osakasta, joille suojeleminen varsin suuret kustannukset eivät ole olematon asia. Tätä kohtuullisuusharkintaa ei edellisessä kumoutuneessa kaavaprosessissa otettu lainkaan huomioon. Laki edellyttää taloudelliset rasitteet otettavaksi huomioon.

Suojeleminen rakennukset vaikeuttavat kiinteistön muunkin osan saamista tuottavaan käyttöön ja kohtuullisten tuottojen saamista säilytettävistä rakennuksista. MRL 57 § 2 momentin mukaan suojeleminen määräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Neuvottelut

Kaavasta järjestettiin aloituskokous 13.5.2009 sekä viranomaisneuvottelu 2.6.2009, jossa olivat mukana *Lounais-Suomen ympäristökeskus* ja *Turun museokeskus*. Museovirasto esitti kirjallisesti näkemyksensä siitä, että kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen tulee olla kaavoituksen lähtökohtana. Kaikki viranomaistahot edellyttivät rakennushistoriaselvityksen tekemistä. Lisäksi edellytettiin, että tulee valmistella myös kaikki rakennukset suojelevalle luonnosvaihtoehdolle.

Asemakaavatoimiston vastaukset mielipiteissä ja neuvotteluissa esitettyihin asioihin

- Rakennushistoriaselvitys tontista 2004 valmistui 18.12.2009. *Turun Sanomien* rakennuksesta rakennushistoriaselvitystä ei ole tehty, koska sille on annettu kaavassa korkea suojeleminen eikä sen asema kaupunkikuvassa ja katumaisemassa ole muuttumassa - tunnusomainen päätynäkymä säilyy.
- Luonnosvaiheessa laadittiin vaihtoehto B, joka oli kaikki rakennukset säilyttävä vaihtoehto, jossa uudisrakentaminen on matalaa.
- Muinaismuistoalue huomioidaan kaavassa.
- Tutkitaan voidaanko toistaiseksi käyttämätön rasiteoikeus järjestää esim. maanalaisena.
- Muuntamolle tehdään varaus kaavassa.
- Kaavamääräykseen lisätään lause: Rakentaminen on suoritettava niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista.
- OAS ei vakiintuneen käytännön mukaisesti sisällä kaavaehdotusta.

Lausunnot ja muistutukset

Asemakaavanmuutosehdotuksesta (pvm 20.9.2012) saadut lausunnot ja nähtävilläoloaikana jätetyt muistutukset on käsitelty selostuksen kohdissa 5.7 ja 5.8

4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa alueen tuleva kehitys siten, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot turvataan ja alueen vanhaa rakennuskantaa täydennetään kaupunkikuvaan sopivalla uudisrakentamisella.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on rauhoittaa kadunkulman sekä tyyllisesti että mittakaavaltaan erittäin hajanaista yleisilmettä ja varmistaa, ettei Alvar Aallon merkkiteoksen, Turun Sanomien toimitalon arvoa kaupunkikuvassa tärvätä.

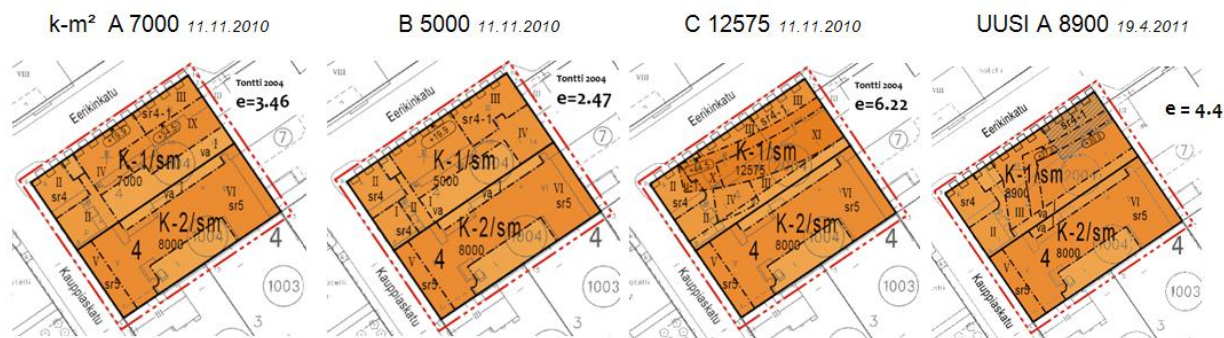
Kauppatoria ympäröivien kortteleiden kehittämisessä on yhtenä ajatuksena ollut 1980-luvulta alkaen yhtenäisten lasikatteisten kauppakujien kehä. Tätä tavoitetta toteuttavat jo Hansa-kortteli ja Forum-kortteli sekä ainakin osittain Kuutoskortteli (Wiklund), KOP-kolmio ja Aleksandran kauppakäytävä. Torinkulmasta soisi jatkosuunnittelun myötä kehittyvän myös osa tätä ilmastoomme hyvin soveltuvaa kokonaisuutta.

Kaupunkiympäristön kehittämisessä tavoitteena on tiivistää ja eheyttää kaupunkirakennetta sekä vähentää liikenteen tarvetta ja energian kulutusta kuten valtuustoryhmien väliseen sopimukseen (valtuustokaudelle 2009–2012) on kirjattu.

Turun arkkitehtuuripoliittisen ohjelman (Kv 2009) mukaan Turun arkkitehtuuripoliitiikan tavoitteena on edistää rakennusperinnön ja kulttuuriympäristön arvot huomioon ottavaa kaupunkisuunnittelua kaikilla tasoilla. Lisäksi on tarkoitus edistää esimerkillistä uuden ja vanhan arkkitehtuurin yhdistämistä.

4.5 Asemakaavaratkaisun luonnosvaihtoehdot ja niiden vaikutusten vertailu

Vaihtoehdot, niiden kuvailu ja ominaisuuksien arviointi

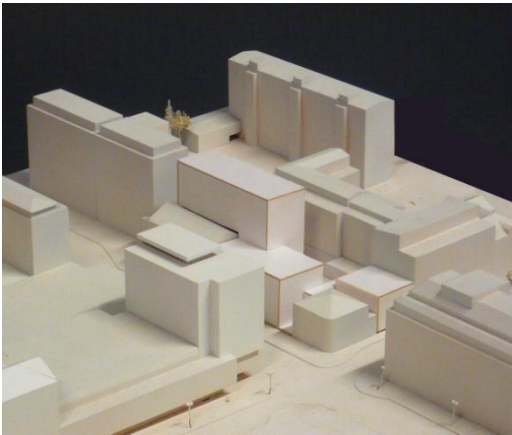


Tontti 1004 on kaikissa luonnosvaihtoehdoissa samanlainen. Sen rakennusoikeus on sama kuin nyt on rakennettu eli noin 8000 k-m² ja e = 3,95. Alvar Aallon suunnittelema Turun Sanomien toimitalo suojellaan. Vaihtoehdot eroavat toisistaan ainoastaan tontin 2004 osalta, johon seuraava kuvailukin keskittyy:

0-vaihtoehto Nykytilanteen mukainen rakennuskanta (n. 2400 k-m²). Vaihtoehto ei tuo parannusta alueen kaupunkikuvaan eikä ole tontinomistajan kannalta kohtuullinen eikä siten realistinen.

0+-vaihtoehto Voimassa olevan kaavan mukainen tilanne mahdollistaa 4040 k-m² uudisrakentamisen ja kaikkien rakennusten korvaamisen uusilla. Tämä ei kuitenkaan ota huomioon alueen suojeluarvoja ja kaava on katsottava vanhentuneeksi.

Luonnosvaihtoehto A 19.4.2011



Huom! Luonnosvaihtoehtoja vertailevat kuvat on otettu pienoismallista noin 2-3 kerroksen korkeutta vastaavalta korkeudelta. Niiden avulla voi vertailla sitä miten Tuomiokirkkonäkymä peittyi eri vaihtoehdoissa, mutta on huomioitava, että jalankulkijan taso on näitä alempana ja kirkon torni näkyy siten vielä vähemmän.

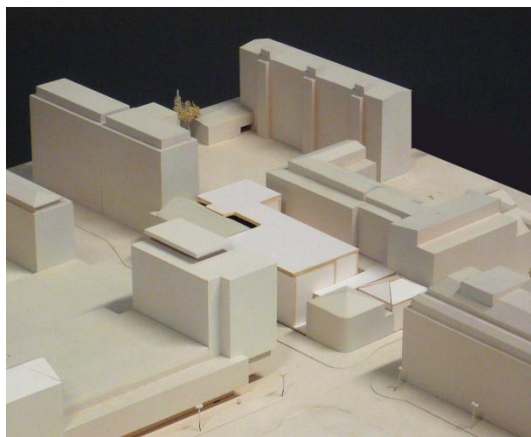
Uudisrakennukset jatkavat naapuruston ja tontin 2004 olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaa.

- *Uudisrakentaminen, kaupunkikuva:* Eerikinkadun varteen, Kajanuksen talon viereen sijoittuu samankorkuinen uudisrakennus, joka parantaa katutilan rajausta. Kajanuksen talon takana ja osittain sen päällä on uudisrakennus viereisen Eerikinkatu 6b:n rakennuksen linjassa ja sen korkuisena. Kauppiaskadun puolella, Turun Sanomien vieressä on kaksikerroksinen uudisrakennus. Aiemman vaihtoehto A:n yhteydessä on oletettu, että Tapiolan talon korkuinen uudisrakennus voisi sekini olla vastaavasti 9-kerroksinen. Nyt uusilla, nykytekniikan vaatimusten mukaisilla kerroskorkeuksilla samankorkuiseen rakennukseen mahtuu vain 7-8 kerrosta, kerroskorkeudesta riippuen.

- *Suojelu:* Bassin kulmatalo suojellaan kokonaisuudessaan. Kajanuksen talokin säilyy kokonaan, vaikka uudisrakennus rakennetaan siihen kiinni. Turun Sanomien tutuksi muodostunut päätynäkymä säilyy.

- *Mitoitus:* Tontin 2004 rakennusoikeus on 8900 k-m² ja tehokkuus $e = 4,40$ (sisältää suojellut rakennukset 1490 k-m² ja mahdollistaa liiketilojen sijoittamisen kellariin 1455 k-m²). Rakennusoikeuden lisäksi tonttien välinen piha-alue saadaan rakentaa lasikatteiseksi.

Luonnosvaihtoehto B



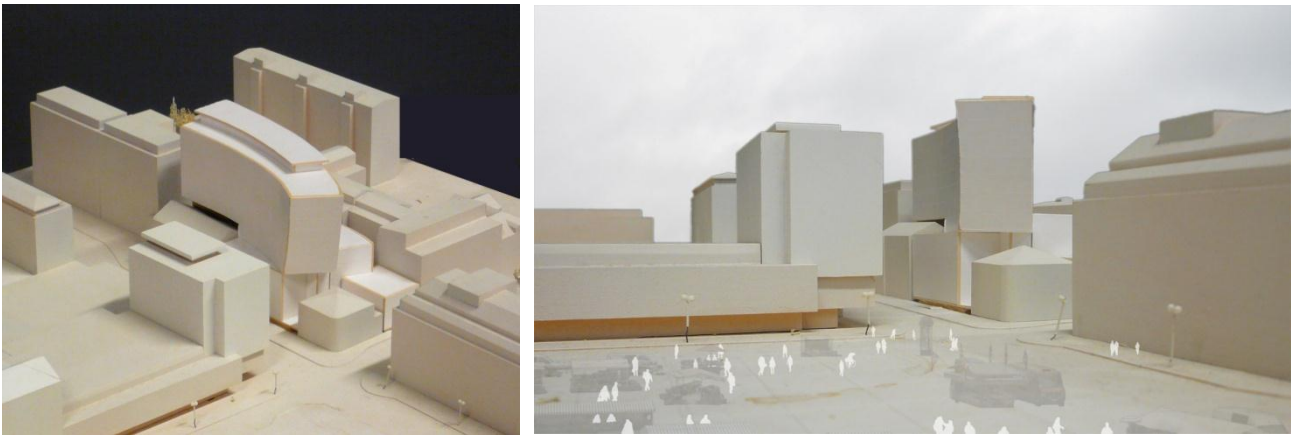
Uudisrakennukset jatkavat tontin 2004 olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaa.

- *Uudisrakentaminen, kaupunkikuva:* Kauppiaskadun puurakennuksen takana, pihan puolella on 2-kerroksisen uudisrakennuksen rakennusala. Eerikinkadun varteen, Kajanuksen talon viereen voidaan rakentaa Kajanuksen talon korkeinen, nelikerroksinen uudisrakennus, joka parantaa Eerikinkadun katutilan rajausta. Rakennus jatkuu sisäpihalle päin Kajanuksen talon taakse aina tontin koillisreunaan saakka.

- *Suojelu:* Bassin kulmatalo ja Kajanuksen talo säilytetään kokonaisuudessaan, samoin Kauppiaskadun puinen liikerakennus.

- *Mitoitus:* Tontin 2004 rakennusoikeus on 5000 k-m² (sisältää suojellut rakennukset) ja tehokkuus $e = 2,48$. Lisäksi tonttien välinen piha-alue saadaan rakentaa lasikatteiseksi.

Luonnosvaihtoehto C



Tontille 2004 esitetään kahden suojeltavan rakennuksen lisäksi 11-kerroksista, ympäristöään selvästi korkeampaa uudisrakennusta.

Vaihtoehto C on tontin 2004 maanomistajan esitys ja uudisrakennusta on kuvattu älytaloksi, joka pitää sisällään edistynyttä tekniikkaa. Rakennuksen tekniset ratkaisut ovat kuitenkin riippumattomia asema-kaavasta ja voidaan toteuttaa mihin tahansa esitetyistä kaavavaihtoehtoista.

- *Uudisrakentaminen, kaupunkikuva:*

Bassin kulmatalon sekä Kajanuksen talon rakennusten väliin ja osittain päälle kaartuu 11-kerroksisen uudisrakennuksen rakennusala, jonka torin puoleinen pääty kallistuu torille päin Bassin talon yläpuolelle. Korkea uudisrakennus muuttaa paikan luonnetta voimakkaasti ja luo suuren kontrastin suojeltavien rakennusten kanssa. Sen korkeus poikkeaa selkeästi ydinkeskustan rakentamisen yleisestä korkeustasosta.

- *Suojelu:*

Bassin kulmatalo sekä Kajanuksen talo säilytetään kokonaisuudessaan. Uudisrakennus rakentuu kiinni em. rakennuksiin. Suojelurakennukset jäävät alisteiseen asemaan korkean uudisrakennuksen juurelle, mikä heikentää niiden suojeluarvoa. Lähiympäristön mittakaavan muuttuminen heikentää myös Turun Sanomien toimitalon suojeluarvoa.

- *Mitoitus:* Tontin 2004 rakennusoikeus on 12575 k-m² (sisältää suojellut rakennukset) ja tehokkuus $e = 6,23$. Tehokkuus on huomattavasti suurempi kuin muualla Turun keskustassa.

Autopaikat: Kaikissa vaihtoehtoissa A, B ja C tontin 2004 autopaikat saa osoittaa oman tontin ulkopuolelta, enintään 300 m etäisyydeltä.

Vaihtoehtojen vaikutusten vertailu

VAIKUTUKSET, LUONNOSVAIHTOEHTO A

Plussat:

- + uudisrakennukset jatkavat viereisten rakennusten mittakaavaa ja eheyttävät siten kaupunkikuvaa
- + Turun Sanomien päätynäkymä säilyy
- + tonttia voidaan kehittää taloudellisesti järkevällä tavalla
- + hankkeella on merkitystä keskustan elinvoiman vahvistamisessa

Miinukset:

- uudisrakentaminen kiinni vanhoihin suojelurakennuksiin heikentää niiden suojeluarvoa
- rajoittaa Tuomiokirkkonäkymää
- Bassin puurakennus Kauppiaskadun varressa ei ole suojeltu
- asunnoilla ei ole piha-aluetta eikä pysäköintipaikkoja tontilla

VAIKUTUKSET, LUONNOSVAIHTOEHTO B

Plussat:

- + suojeluarvoja parhaiten kunnioittava vaihtoehto
- + uudisrakennukset jatkavat viereisten rakennusten mittakaavaa ja eheyttävät siten kaupunkikuvaa
- + Turun Sanomien päätynäkymä säilyy
- + Tuomiokirkkonäkymä säilyy
- + matala täydennysrakentaminen ei heikennä vanhojen rakennusten asemaa ja korostaa museaalisia arvoja
- + myös Bassin puurakennus Kauppiaskadun varressa on suojeltu

Miinukset:

- uudisrakentaminen kiinni vanhoihin rakennuksiin heikentää niiden suojeluarvoa
- uudisrakentaminen on tehotonta ja tontin kehittäminen on taloudellisesti vaikeaa
- ei eheytä lähiympäristön nykyistä mittakaavaristiriitaa
- hankkeella ei ole suurta merkitystä keskustan elinvoiman vahvistamisessa, koska rakentaminen on niin vähäistä
- asunnoilla ei ole piha-aluetta eikä pysäköintipaikkoja tontilla
- tontilla ei ole ajoneuvoliittymää eikä pihaa, lastaus ja huolto suoraan kaduilta

VAIKUTUKSET, LUONNOSVAIHTOEHTO C

Plussat:

- + tontin kehittäminen on taloudellisesti kannattavaa
- + hankkeella on merkitystä keskustan elinvoiman vahvistamisessa

Miinukset:

- suojeluarvoja vähiten kunnioittava vaihtoehto; säilyvät rakennukset joutuvat alisteiseen asemaan
- Turun Sanomien päätynäkymän vaikuttavuus ja samalla rakennuksen suojeluarvo heikkenee
- uudisrakentaminen kiinni vanhoihin heikentää niiden suojeluarvoa
- rajoittaa Tuomiokirkkonäkymää
- Bassin puurakennus Kauppiaskadun varressa ei säily
- ei eheytä kaupunkikuvaa
- asunnoilla ei ole piha-aluetta eikä pysäköintipaikkoja tontilla.

Luonnosvaiheessa pyydetyt lausunnot

Tässä kohdassa on esitetty lyhennelmät myös aiemman kaavaprosessin yhteydessä v. 2005 saaduista lausunnoista.

ALVAR AALTO -SÄÄTIÖN LAUSUNNOT 2005 JA 2010

Säätiö on antanut 26.5.2005 lausunnon vaihtoehtoista A ja B sekä 5.10.2010 vaihtoehdosta C. Vuoden 2005 vaihtoehto A oli muuten nykyisen kaltainen, mutta Kauppiaskadun varren puutalon tilalle sai rakentaa nelikerroksisen uudisrakennuksen. Myöhemmin se madallettiin kaksikerroksiseksi.

26.5.2005: Turun Sanomat on yksi Alvar Aallon merkittävimmistä töistä. Rakennus valmistui 1930. Sen myötä funktionalismin periaatteet ja ideat kiteytyivät. Kattoterassi ja vapaat julkisivut, pilasterit sekä suuret metalli-ikkunat toivat aivan uuden arkkitehtuurin Turkuun ja Suomeen.

Ehdotetuissa vaihtoehtoissa Turun Sanomien rakennus on merkitty suojeltavaksi. On tärkeää suojella arvorakennukset, mutta myös niiden ympäristön tulee tukea suojeltujen rakennusten arvoa.

Asemakaavavaihtoehto A, jossa Turun Sanomien rakennuksen viereen (on osoitettu neljäkerroksinen rakennusmassa ja) korttelin sisään yhdeksänkerroksinen blokki, tekee suojeluideasta torson; rakennusmassan korkeus sulkee Turun Sanomien rakennuksen päädynäkymän täysin ja jättää Cafe Noirin rakennuksen oudoksi kuriositeetiksi uudisrakennusten keskelle.

Vaihtoehto B on selkeästi lähempänä korttelin suojelutavoitteita. Korttelin täyttyminen hallitusti maltillisella rakennusmassalla ja Turun Sanomien rakennuksen päädyn vapautuminen tekee korttelista tasapainoisemman.

Vaihtoehto B on ainoa puoltokelpoinen ehdotus asemakaavaksi "Torin kulmalla".

5.10.2010: Vaihtoehto C:n kaareva ja korkea, osin vanhojen rakennusten päälle vyöryvä volyyymi merkitseisi rajua muutosta Turun kaupunkikuvaan.

On tärkeää suojella arvorakennukset, mutta myös niiden ympäristön tulee tukea suojeltujen rakennusten arvoa. Vaihtoehto C suhtautuu piittaamattomasti ympäristöönsä ja toimii siksi päinvastaisesti. Vaikka ehdotettu uudisrakentaminen musertaakin ensisijaisesti samalla tontilla sen kanssa sijaitsevat kaupunkikuvallisesti korvaamattomat 1800-luvun rakennukset ja tunkeutuu torin miljööseen, sen vaikutus myös Turun Sanomien rakennuksen asemaan kaupunkikuvassa on huomattavan negatiivinen. Tästä syystä pidämme vaihtoehtoa C selkeästi huonompana kuin vaihtoehtoa B.

Kohde on Turun kontekstissa niin merkittävä ja oivaltava ratkaisu niin selkeästi vielä löytymättä, että Turun Sanomien rakennuksen arvon säilymisen näkökulmastakin asiaa tarkastellen säätiö suosittaa (yleisen) arkkitehtuurikilpailun järjestämistä kohteesta.

On toivottavaa harkita uudestaan ikkunoiden dB-vaatimuksen ulottamista Turun Sanomien kiinteistöön, sillä merkintä voi johtaa ikkunoiden automaattiseen uusimiseen.

Määräyksissä olisi myös syytä käyttää selkeitä ja varmoja ilmaisuja: kohdassa mainitaan oleellisia seikkoja, jotka "tulee ottaa huomioon".

ELY-KESKUKSEN LAUSUNNOT 2005 JA 2010

Lounais-Suomen ympäristökeskus lausui 27.5.2005 "Torin kulman" kaavavaihtoehtoista A ja B seuraavaa:

Vaihtoehdossa A osoitettu 9 -kerroksinen uudisrakennus jatkaa viereisen kerrostalon rakennusmassaa ja rakentamisen voidaan tämän perusteella katsoa sopeutuvan tyydyttävästi kaupunkikuvaan, vaikka rakentaminen hieman kaventaakin näkymää Kauppatorilta Tuomiokirkon suuntaan.

Ympäristökeskus katsoo, että vaihtoehto B on esitetyistä ehdotuksista parempi.

ELY-keskuksen (*Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus*) lausunnossa 8.10.2010 todetaan, että uudisrakentamisen määrä tulee sopeuttaa tontin pinta-alaan sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja suojeltavien rakennusten vaatimaan tilaan.

Valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin kuuluvan Turun Sanomien toimitalon arkkitehtonisen ilmeen säilymisen kannalta ympäröivät rakennukset ovat tärkeitä. Yhtenä olennaisena seikkana on toimitalon tunnusomaisen piirteen, päädyn fasadin säilyminen kaupunkikuvassa.

Kauppiaskadun puutalon katujulkisivu on vuosisadan ajan säilynyt kutakuinkin ennallaan. Talo sopeutuu hyvin sitä arvokkaampien Turun Sanomien toimitalon ja Ålandsbankenin kulmatalon väliin, se on osa Kauppiaskadun kerroksellista ja monipuolista katunäkymää. Nämä seikat puoltavat Kauppiaskadun puutalon säilyttämistä osana täydennysrakentamista. Puutalon säilyttävä vaihtoehto B ei ole rakennusoikeuden määrän osalta muita vaihtoehtoja oleellisesti pienempi Kauppiaskadun puoleiselta osalta.

Ålandsbankenin kulmatalon historiallisen ja kaupunkikuvallisen arvon säilyminen tehokkaamman uudisrakentamisen keskellä on oleellista.

Eerikinkadun puutalon korvaaminen uudisrakennuksella voidaan hyväksyä.

Cafe Noirin uusi suojelumääräys turvaa rakennuksen säilyttämisen. Takajulkisivuun kiinni suunniteltu uudisrakentaminen ei saa massallaan liikaa hämärtää rakennuksen hahmoa.

Asemakaavanmuutos kohdistuu kaupungin ydinkeskustan yhteen kaupalliseen keskuskortteliin ja on siten lähtökohdiltaan tehokkaan rakentamisen aluetta.

Kulmatontti säilyneine rakennuksineen on kulttuurihistoriallisesti merkittävä - säilynyt rakennuskanta on viimeinen jäännös Kauppatorin ympäristön 1800-luvun liikerakentamisesta. Lisäksi viereisen tontin valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kohde (Turun Sanomat) asettaa uudisrakentamiselle reunaehdot. Uudisrakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ympäristöön. Säilytettävän rakennuskannan arvo ja asema kaupunkikuvassa eivät saa uudisrakentamisessa hävitä.

Täydennysrakentaminen edellyttää laadukasta suunnittelua ja uudenlaista näkökulmaa, joka samalla onnistuisi korostamaan historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja sekä rajaamaan sopivalla tavalla katutilaa. Kovin tavanomainen kerrostalorakentaminen ei tässä tilanteessa tuo tyydyttävää lopputulosta. Esitetty vaihtoehto C herättää kuitenkin kysymyksen onko paikka oikea vaihtoehdon mukaiseen hyvin rohkeaan ratkaisuun. Uudisrakennuksen massan ulottaminen Ålandsbankenin kulmataloon saakka ja jopa sen päälle vaarantaisi rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa ja historiallista arvoa. Myös Turun Sanomien toimitalon arkkitehtuuri vaatii ympärilleen riittävän tilan, joka uhkaa vaihtoehdossa jäädä toteutumatta.

Asemakaavamuutoksessa on kyse yhteensovittamisesta. Kaavassa tehtävä kompromissi ei voi mennä pidemmälle kuin asemakaavaa koskevat sisältövaatimukset mahdollistavat. Kaavaa koskevien reunaehdot tulee täyttyä. Kaava ei saa päätyä kaupunkikuvalliseen ristiriitaan.

Kohtuullisuusasia käsitellään kaavan laatimisen yhteydessä. Uudisrakentamisen tehokkuus ja rakennusoikeuden määrä tulee ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain asettamien vaatimusten mukaan.

MUSEOVIRASTON LAUSUNNOT 2005 JA 2010

Museovirasto on ottanut jo aiemmin ns. ”Torin kulman” asemakaavanmuutokseen kantaa mm. lausunnossaan 19.5.2005. Museovirasto on esittänyt kaavoituksen lähtökohdaksi olevan rakennuskannan säilyttämistä kokonaan tai toisena vaihtoehtona sen osittaista uudistamista lähtökohdaksi merkittävimpien rakennusten ja Kauppiaskadun perinteisen – ja myös Turun Sanomien talon kannalta jo perinteiseksi muodostuneen – katunäkymän säilyminen. Tässä ratkaisussa ainoastaan Eerikinkadun puoleinen puurakennus korvattaisiin uudisrakennuksella.

Em. vaihtoehdoista Museovirasto on todennut, ettei yhdessäkään ole onnistuttu nivomaan suojelua ja uudisrakentamista tavalla, joka täyttäisi suojelutavoitteet ja loisi onnistunutta ja tasapainoista kaupunkikuvaa.

Uudisrakennusoikeus on ollut kaikissa vaihtoehdoissa ja myös kaupunginvaltuuston 31.2.2008 hyväksymässä kaavaehdotuksessa rakennussuojelun, siis olevan rakennuskannan käytön ja säilyttämisen kannalta ylimitoitettu. Se on ylimitoitettu myös yleisemmin hyvän rakentamistavan, eri intressien yhteensovittamisen ja kaupunkikuvan näkökulmasta.

Asemakaavaratkaisussa on ensisijaisena lähtökohtana ollut rakennustehokkuus sinänsä, vaikka lähtökohtana olisi tullut olla tontin ominaispiirteiden, eli olevan ja säilytettävän rakennuskannan mahdollistama rakennusoikeus.

Torinkulman uudisrakennusoikeuden mitoituksen ja sijoittamisen lähtökohtana tulee olla tontin olemassa oleva ja suojeltu rakennuskanta, ei viereisten kortteleiden massoittelu tai torin ympäristön rakentamisen mittakaavallinen yhtenäisyys. Ympäristön tonttien tehokkuus vaihtelee muutenkin melko suuresti.

Täydentävässä lausunnossaan 30.9.2010 Museovirasto toteaa, että vaihtoehto B on lähimpänä kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottavaa ratkaisua.

Paras, pienimittakaavaisen täydennysrakentamisen mahdollistava kaavaratkaisu puuttuu.

Vaihtoehto A: Suojeltaviin rakennuksiin pihanpuolella kiinnirakennettavat uudisrakennukset muuttavat niiden ominaisluonnetta, vähentäen niiden ja rakennuskokonaisuuden kulttuurihistoriallista arvoa. Piha-julkisivun peittävä 9-kerroksinen uudisrakennus heikentäisi olennaisesti ns. Cafe Noirin rakennuksen suojeluarvoa itsenäisenä rakennuksena ja peittäisi osaksi näkymän torilta Tuomiokirkolle. Sekä Eerikinettä Kauppiaskadun puoleinen puurakennus jäisivät A-vaihtoehdossa ilman sr-merkintää.

Vaihtoehto C:n rakennusoikeudet ovat huomattavan suuria suhteessa suojeltaviin rakennuksiin. Uudet rakennukset eivät sijoittelultaan tai kooltaan ota huomioon olevia rakennuksia tai tontin historiallista arvoa. Ålandsbankenin yläpuolelle kaavailtu ulokeosa viimeistelee säilyvien rakennusten - tai pikemminkin rakenteiden - alisteisen aseman. C-vaihtoehto vaikeuttaa kokonaisuuden historiallisen jatkuvuuden hahmottamista. Esitetty rakennuskorkeus estäisi toteutuessaan näköyhteyden torilta Tuomiokirkolle ja vaikuttaisi laajalti keskustan kaupunkikuvaan. Tontin historiallisten arvojen ja sijainnin vuoksi sille soveltuu vain huomattavasti maltillisempi uudisrakentaminen.

Vaihtoehto C ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettuja sisältövaatimuksia (54 §), joiden mukaan rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Museovirasto ei puolla luonnosvaihtoehto C:n käyttöä kohteen jatkosuunnittelussa.

Lisäksi kaavaluonnosten sr4- ja sr4-1-merkintöjen sanamuotoja tulee kehittää siten, että ne turvaavat rakennuksen rakennustaiteellisen ja kulttuurihistoriallisen arvon sekä ominaispiirteiden säilyttämisen korjaus- ja muutostöissä sen sijaan että kielletään julkisivujen ja vesikaton arvojen tai tyylin tarveleminen.

Muinaismuistoaluemerkinnässä sm määräystekstin loppuosa on hyvä muuttaa muotoon "Tällaisista rakennustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa vähintään vuotta aikaisemmin. Arkeologisten tutkimusten kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja muinaismuistolain (295/63) 15 §:n mukaisesti."

MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO 2005

Kauppiaskadun ja Eerikinkadun kulmatontin monikerroksinen rakennuskanta muodostaa arvokkaan kokonaisuuden, joka esimerkillisellä tavalla kertoo turkulaisen liike-elämän fyysisen miljöön kehityksestä. Se on myös viimeinen jääne torin ympäristön 1800-luvun liikerakentamisesta, ja yhdessä Ruotsalaisen teatterin ja Ortodoksisen kirkon kanssa se luo mielikuvan niistä tavoitteista, millaiseksi alueen Turun palon (1827) jälkeen kaavailtiin kehittyvän.

Turun Sanomien talon suojelumerkintä on riittävä. Sen sijaan tontin 2004 kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuskannan säilyminen on jäänyt puolittaiseksi.

Turun maakuntamuseo katsoo, että asemakaavanmuutoksen vaihtoehtoista B on oikeasuuntainen, mutta ei turvaa riittävästi tavoitetta säilyttää torin kulman kaupunkikuvallisesti, elinkeinohistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti erittäin arvokas kaupunkirakenne.

Tontin 2004 kaikki Kauppiaskadun puoleiset kadunvarsirakennukset tulee suojella. Eerikinkadun puolella sijaitsevan puurakennuksen väistymiseen Maakuntamuseo on jo aiemmin taipunut. Sen tilalle ehdotettu uudisrakennusmassa on kuitenkin liian raskas eikä sovellu vanhojen rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen.

Turun maakuntamuseo esittää, että tontin 2004 rakennukset – ”Cafe Noir”, ”Ålandsbanken” ja Kauppiaskadun puoleinen puutalo – suojellaan kaavamerkinnällä ja -määräyksellä sr4. ”Cafe Noirin” holvattu porrashuone kiinteine sisustuksineen, lattiamateriaaleineen ja kattomaalauksineen tulee sisällyttää suojelun piiriin. Uudisrakennusoikeus tulee osoittaa siten, että rakentaminen ei heikennä suojeltujen rakennusten asemaa kaupunkikuvassa eikä peitä maamerkiksi miellettyjen Turun Sanomien toimitalon päädyn ja Tuomiokirkon tornin näkymää Kauppatorille.

4.7. Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli ja palautti kaavaluonnoksen valmisteluun kaksi kertaa: 15.6.2010 § 328 (vaihtoehdot A ja B) ja 14.12.2010 § 573 (vaihtoehdot A, B ja C). Ensimmäisellä kerralla haluttiin, että kiinteistön omistajan esittämä vaihtoehto tuodaan käsittelyyn muiden rinnalla; toisen palautuksen syynä oli se, että haluttiin selvittävän mahdollisuus arkkitehtikilpailun järjestämiseen yhdessä Österbladin tontin kanssa.

Luonnosta on muutettu aiemmasta siten, että tontin 2004 kokonaisrakennusoikeus on noussut 7000 k-m²:sta 8900 k-m²:iin ja rakennusala mahdollistaa rakennuksen muotoilun kaarevaksi.

Kokouksessaan 24.5.2011 § 253 ympäristö- ja kaavoituslautakunta valitsi luonnosvaihtoehto A:n (pvm 19.4.2011) laadittavan asemakaavamuutosehdotuksen pohjaksi ja edellytti samalla, että ehdotusvaiheessa on selvittävä rakennusten käyttötarkoitus, autopaikkojen sijoitus sekä mahdollisuudet tehdä uudisrakennuksesta enintään Turun Sanomien rakennuksen korkuinen.

Arkkitehtikilpailun järjestäminen

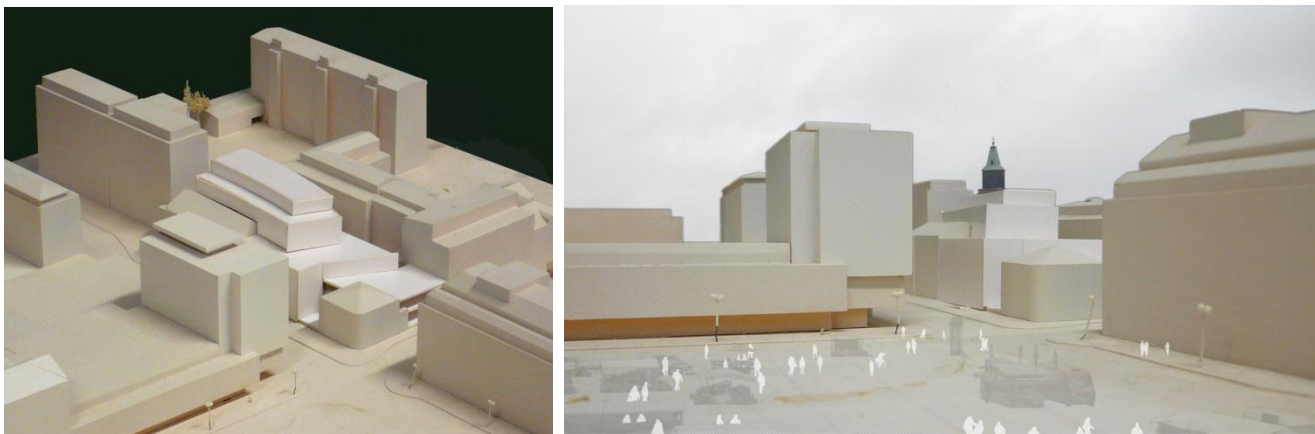
Käsitellessään edellä esiteltyjä luonnosvaihtoehtoja asemakaavan muuttamiseksi 14.12.2010, ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti *”palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään mahdollisuus järjestää kaava-alueesta arkkitehtikilpailu yhdessä Österbladin tontin kanssa. Mahdollisen kilpailun kilpailuohjelma on hyväksyttävä kaupunginhallituksessa.”*

Asemakaavatoimisto selvitti mahdollisuutta järjestää kilpailu korttelin 4 tonteille 2004, 1004, 2003 ja 1003. Kilpailun järjestämisen edellytyksistä on käyty keskusteluja eri osapuolten kanssa. Sopivimpana kilpailumuotona pidettiin asemakaavallista aatekilpailua kutsutuille osallistujille.

Selvityksen ja kiinteistönomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella asemakaavatoimisto on tullut siihen tulokseen, että kilpailua ei ole tarkoituksenmukaista järjestää. Korttelin kulmat eivät ole sidoksissa toisiinsa ja voidaan ratkaista erillisillä asemakaavoilla, etenkin koska alueen Eerikinkadun- ja Linnankadun puoleisia tontteja erottaa niiden välissä sijaitseva, valtakunnallisesti arvokas suojelukohde Turun Sanomien toimitalo.

Vaihtoehto, jossa uudisrakennus on enintään Turun Sanomien talon korkuinen

Päätöksessään 24.5.2011 Ympäristö- ja kaavoituslautakunta edellytti, että ehdotusvaiheessa on selvitetävä mm. mahdollisuudet tehdä uudisrakennuksesta enintään Turun Sanomien rakennuksen korkuinen.



Tällöin uudisrakennukset jatkavat Turun Sanomien toimitalon ja tontin 2004 olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaa.

- *Uudisrakentaminen, kaupunkikuva:* Eerikinkadun varteen, Kajanuksen talon viereen sijoittuu samankorkuinen nelikerroksinen uudisrakennus, joka parantaa katutilan rajausta. Kajanuksen talon takana ja osittain sen päällä on viereisen Turun Sanomien toimitalon korkuinen 5-6-kerroksinen uudisrakennus. Kauppiaskadun puolella, Turun Sanomien vieressä on kaksikerroksinen uudisrakennus.

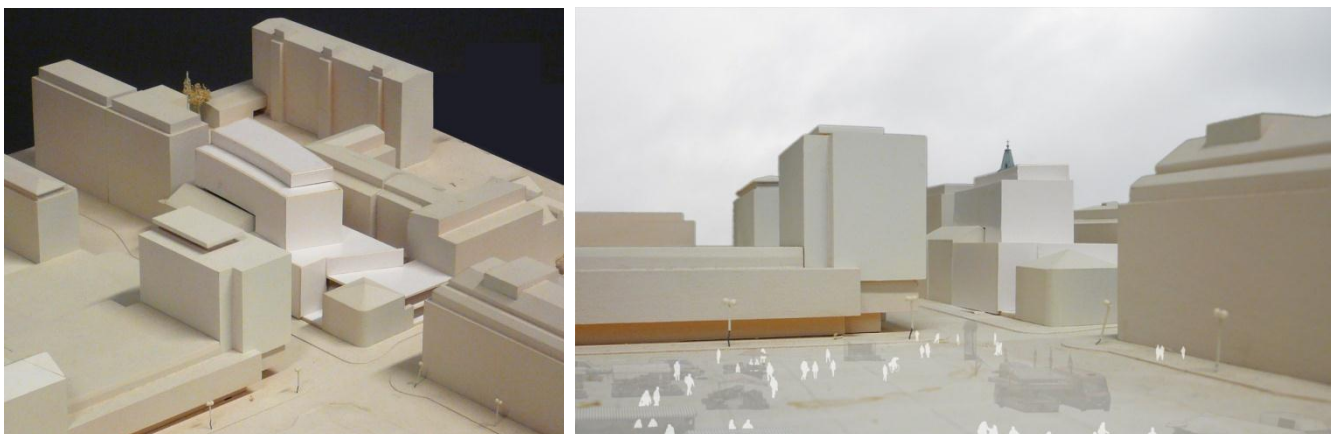
- *Suojelu:* Bassin kulmatalo suojellaan kokonaisuudessaan. Kajanuksen talo säilyy kokonaan, vaikka uudisrakennus rakennetaan siihen kiinni. Turun Sanomien tutuksi muodostunut päätynäkymä säilyy.

- *Mitoitus:* Tontin 2004 rakennusoikeus on noin 7700 k-m² ja tehokkuus $e = 3,81$ (sisältää suojellut rakennukset 1490 k-m² ja mahdollistaa liiketilojen sijoittamisen kellariin 1455 k-m²). Enimmäisrakennusoikeuden lisäksi tonttien välinen n. 6 metrin levyinen piha-alue saadaan rakentaa lasikatteiseksi.

TS:n rakennuksen kadunpuoleinen räystäskorkeus on noin 18 m, ylin korkeus noin 23 metriä. Mikäli tontin 2004 keskiosan uudisrakennus rakennetaan samankorkuiseksi, mahtuu siihen $5 \frac{2}{3}$ kerrosta. Uudisosan kerrosalaksi muodostuisi täten 6210 k-m².

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutosehdotus 20.9.2012, joka on luonnosvaihtoehdon A (19.4.2011) mukainen



Rakennusoikeus tontilla 10 (entinen tontti 2004) on 8900 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 4,4$. Turun Sanomien tontin 11 (entinen tontti 1004) rakennusoikeus on sama kuin nykyisen suojellun rakennuksen kerrosala eli likipitään 8000 k-m², vastaten tehokkuutta $e = 3,95$. Tonttien välinen piha-alue saadaan rakentaa lasikatteiseksi. Autopaikat saa osoittaa oman tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaehdotus mahdollistaa alueen tulevan kehittämisen sovittaen yhteen ristiriitaisia tavoitteita. Alueen arvokkaiden rakennusten rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot turvataan ja vanhaa rakennuskantaa täydennetään kaupunkikuvaan sopivalla uudisrakentamisella.

Uudisrakentaminen eheyttää kadunkulman sekä tyyllillisesti että rakennusten kokojen puolesta erittäin hajanaista yleisilmettä eli parantaa kaupunkikuvaa. Uudisrakentamisen korkeus vastaa tontin keskiosassa 9-kerroksisen naapurirakennuksen korkeutta ja noudattaa katujen varsilla suojeltavien rakennusten räystääslinjoja.

Turun tuomiokirkon tornin näkyminen torille heikkenee.

Asemakaavanmuutoksen valmistelussa on päädytty esitettyyn ratkaisuun tutkimalla useita eri vaihtoehtoja tämän kaupunkikuvallisesti tärkeän ja haastavan paikan suojelukysymykset huomioiden.

5.3 Aluevaraukset

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1/sm)

Tontin rakennusoikeudesta enintään 30 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Korttelialueen käyttötarkoituksena mahdollistaa vastaavanlaisen käytön kuin suurimmassa osassa ruutukaavakeskustaa, eli kaavamääräys sallii liikeyritysten ja toimistojen sijoittumisen alueelle. Asumista korttelialueella saa olla enintään 30 %, mikä vastaa sitä määrää asuntoja mikä Turun Sanomien talossa on sen valmistumisvaiheessa ollut. Asumisen määrää on ollut tarve rajoittaa, koska alueella ei voida järjestää asukkaille riittävästi laadukkaita piha-alueita ja toisaalta on toivottavaa, että kaupungin ydinkeskustassa on puolijulkista tilaa ja liiketoimintaa. Kaavamääräys vastaa hyvin myös alueen nykyistä käyttöä.

Ratkaisussa suojellaan Bassin talo kokonaisuudessaan (sr-2) ja Kajanuksen talo mahdollisimman suurelta osalta (sr-3). Bassin talon ja Kajanuksen talon rakennusten väliin on osoitettu Kajanuksen talon korkuisen uudisrakennuksen rakennusala. Talon taakse ja osittain päälle saa rakentaa naapuritontin Eerikinkatu 6 talon korkuisen uudisrakennuksen. Rakennuksen korkeus on ilmaistu kerrosten määrän sijaan yksiselitteisesti korkeusmerkinnällä. Bassin talon ja Turun Sanomien väliin on osoitettu Bassin talon mukaisesti 2-kerroksisen uudisrakennuksen rakennusala, jolloin Turun Sanomien tutuksi muodostunut päätynäkymä säilyy.

Turun Sanomien toimitalo suojellaan ja lisärakentamista mahdollistetaan tonttien välisen piha-alueen kattamiseksi.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin kerrosalan 150 m² kohti. Autopaikat saa osoittaa oman tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Autopaikat tulee olla osoitettuina ennen rakennusluvan myöntämistä. Vaatimus ei koske suojeltuja rakennuksia (sr).

300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta on mm. Julian pysäköintilaitos, Louhen pysäköintilaitos sekä mahdollisesti tulevaisuudessa myös Kauppatorin alainen pysäköintilaitos, jotka kaikki sijaitsevat käyttökelpoisella etäisyydellä alueen autopaikkojen sijoittamiseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Suurimmat muutokset kaupunkikuvassa ovat Kajanuksen talon taakse ja osittain päälle rakennettava noin 26 metriä korkea uudisrakennus sekä Eerikinkadun varteen rakennettava noin 13 metriä korkea uudisrakennus, jonka tieltä puretaan kaksikerroksinen puurakennus.

Kaavaehdotuksessa Kajanuksen talo on kokonaan suojeltu, vaikka sen takaosa jääkin korkeamman uudisrakennuksen sisään. Ratkaisu heikentää rakennuksen suojeluarvoa itsenäisenä rakennuksena, mutta se mahdollistaa kuitenkin uudisrakennuksen rakentamisen tontille siten, ettei se sijoitu liian lähelle Alvar Aallon merkkiteoksen, Turun Sanomien toimitalon julkisivua. Uudisrakennus ulottuu vain noin puoleen väliin tontin pituudesta, jolloin se ei täysin peitä Turun Sanomien rakennusta. Turun Sanomien päätyräkymä säilyy katukuvassa lähes entisellään, päätyyn kiinni rakennetaan matala kaksikerroksinen uudisrakennus, joka korvaa puisen yksikerroksisen liikerakennuksen.

Turun Sanomien toimitalon asema kaupunkikuvassa säilyy suhteellisen hyvin vaikka sen vierelle rakennettava uudisrakennus kohoo sitä korkeammaksi ja siten muuttaa sen suhdetta lähiympäristöönsä.

Vaikutukset palveluihin ja liikenteeseen

Kaavan mahdollistamiin uudisrakennuksiin sijoittuu pääasiassa liike- ja toimistotiloja, jolloin palvelut Kauppatorin ympärillä lisääntyvät. Kaavassa korttelin Eerikinkadun puoleiselle osalle on merkitty liittymäkielto, joka ohjaa mahdollisen ajoneuvoliittymän Kauppiaskadulle. Asiakasliikenne alueella hieman kasvaa, mutta muutos nykytilanteeseen ei ole kovin suuri koska Kauppatorin ympärillä on nykyin paljon kaupallista toimintaa.

Kaavan vaikutukset luonnonympäristöön ja pohjavesiolosuhteisiin

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

Kohtuullisuus

Asemakaavaa laadittaessa tulee vaalia rakennettua ympäristöä eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavalla ei kuitenkaan saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Mikäli suojelu vaatii erityisiä toimia rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi, niitä voidaan korvata. Tämä ei siis tarkoita tavanomaisia korjaustoimenpiteitä. Jos tontti mahdollistaa lisärakentamisen, niin rasitetta kiinteistönomistajalle voidaan joissakin tapauksissa kompensoida tontin uudisrakennusoikeuden määrällä.

Eerikinkatu 8 tapauksessa rakennusoikeuden määrää ei voida rajattomasti lisätä suojelutavoitteista ja asemakaavan sisältövaatimuksista tinkimättä. Suojeluarvojen ja kaupunkikuvan kannalta luonnosvaihtoehto B on parempi. Asemakaavatoimisto katsoo, että vaihtoehto A:n mukainen uudisrakennusoikeuden lisäys (nykyisestä n. 2900 m²:stä 7410 m²:iin sis. kellarin, johon voidaan sijoittaa 1450 k-m² liiketilaa) on enimmäismäärä, joka voidaan toteuttaa ilman että suojelutavoitteista ja asemakaavan sisältövaatimuksista kohtuuttomasti tingitään. Lisäksi kaavaluonnoksissa on suojeluvaihtoehtien takia annettu helpotuksia asumisen edellyttämistä ulko-oleskelutiloista sekä autopaikkojen määrästä ja sijainnista.

Torin ympäristön tonttien tehokkuusluvut vaihtelevat 2,7 ja 4,2 välillä. Torinkulman tontin 10 vaihtoehto A:n tehokkuusluku on 4,40.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei aseta estettä sille, että viereisillä kiinteistöllä on erilainen käyttötarkoitus tai erilainen rakennustehokkuus.

Kiinteistönomistaja on perustellut rakentamismäärältään raskainta C-vaihtoehtoa taloudellisilla laskelmilla ja esittänyt, että uudisrakentamisen määrällä kompensoitaisiin kallista korjausrakentamista. Lainsäädäntö ei tällaista kompensatiota tunne tapauksessa, jossa omistaja voi jatkossakin normaalilla tavalla käyttää suojeltaviksi merkittäviä rakennuksia. Kaupungissa korjataan hyvinkin perusteellisesti jatkuvasti erikokoisia vanhoja suojeltavia rakennuksia ilman vaatimusta kompensatiosta.

Arvioitaessa asemakaavaehdotuksen kohtuullisuutta voidaan kohdetta verrata 5.3.2005 vahvistuneeseen Rettigin palatsin kaavamuutokseen, jossa maanomistajan esittämän rakennusoikeuden sijoittaminen tontille ei ollut suojelutavoitteiden ja kaavan sisältövaatimusten suhteen mahdollista. Tuolloin maanomistaja valitti kaavasta korkeimpaan hallinto-oikeuteen mm. kohtuuttomuuteen vedoten. Valitus hylättiin hallinto-oikeudessa sekä korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Perusteena oli, että muutettava asemakaava on vanha eikä vastaa nykyisiä suojelutarpeita. Kaavan muutoksella ei aseteta maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta eikä aiheuteta kohtuutonta haittaa. Laskennallisen rakennusoikeuden määrän vähentäminen ei ole sellainen kohtuuton haitta eikä asemakaavan suojelumääräykset sellainen kohtuuton rajoitus, joka oikeuttaisi korvausten vaatimiseen rakennussuojelulain 11 § nojalla.

Paitsi rakennusoikeuden määrällä, suojelurasitetta voidaan myös kompensoida ottamalla se huomioon kaupungille maksettavan maankäyttösopimuskorvauksen määrässä. Tämä onkin normaali menettely vastaavissa tapauksissa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Turun Sanomien painotalossa on käsitelty kemikaaleja ennen vuotta 1978. Ei ole tiedossa onko näitä kemikaaleja päässyt ympäristöön, mutta siltä varalta että tontin VI-4.-1004 maaperään tullaan koskemaan, on kaavaan otettu kaavamääräys:

"Tontilla VI-4.-1004 maaperään kajoava rakentaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, tarvitaan alueella riskinhallintatoimenpiteitä ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Eerikinkadun ja Kauppiaskadun liikenteen melu muodostaa häiriötekijän alueella. Ääneneristys on kuitenkin ratkaistavissa rakenteellisin ratkaisuin. Kaavamääräys: *"Kadunpuoleisten julkisivujen kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 36 dB(A). Vaatimus ei koske suojeltuja rakennuksia (sr)."*

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

va *"Alueen osa, jonka saa kattaa pääosiltaan läpinäkyvällä valokatolla suurimman sallitun kerrosalamäärän ylittäen. Valokate tulee sovittaa sr-1/RKY -rakennukseen ottaen huomioon rakennuksen suojeluarvot ja katteen korkeusasema saa olla enintään toisen kerroksen katon korkeudella."*

sr-1/RKY Turun Sanomien taloa koskeva kaavamääräys: *"Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarveleviä toimenpiteitä, on rakennus muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen. Keskeiset sisätilat, alkuperäinen kiinteä sisustus ja rakennukselle luonteenomaiset materiaalivalinnat tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista."*

sr-2 Bassin taloa koskeva kaavamääräys: ”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamisia tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä poislukien pihajulkisivu, jonka eteen saa rakentaa laajennusosan. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.”

sr-3 Kajanuksen taloa (Cafe Noir) koskeva kaavamääräys: ”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Osa rakennuksesta sijaitsee rakennettavan uudisrakennuksen sisällä. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamisia tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä poislukien pihajulkisivu, jonka eteen saa rakentaa laajennusosan. Rakennuksessa tulee säilyttää holvattu porrashuone kiinteine sisustuksineen, lattiamateriaaleineen ja kattomaalauksineen. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.”

Muuntamolle on osoitettu sijoituspaikka kellaritilassa Eerikinkadun varressa, sisääntulosyvennyksen alla. ”Muuntamoa varten varattava tila pihakannen alla, enintään 25 k-m². Laitteiston tulee olla nostettavissa nosturilla ja muuntamotilaan tulee olla pääsy kellarin kautta huoltoa varten.” Muuntamotila tulee pyrkiä sijoittamaan kellaritiloihin kuitenkin siten, että kojeisto voidaan nostaa tilaan kuorma-autosta. Huoltoreitti muuntamoon tulee järjestää viereisen rakennuksen kellarin kautta ja sen tulee olla lyhyt.

Lisäksi K-1/sm -korttelialuetta koskevat seuraavat sanalliset määräykset:

”Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin kerrosalan 150 m² kohti. Autopaikat saa osoittaa oman tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontilta. Vaatimus ei koske suojeltuja rakennuksia (sr).” Autopaikkamitoitus noudattelee samaa linjaa kuin useissa ydinkeskustan kaavoissa, alue on äärimmäisen hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella.

”Alue on muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden aloittamista. Tällaisista rakennustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa vähintään vuotta aikaisemmin. Arkeologisten tutkimusten kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja muinaismuistolain (295/63) 15 §:n mukaisesti.”

5.7 Asemakaavanmuutosehdotuksesta (pvm 20.9.2012) saadut lausunnot ja asemakaavatoimiston vastineet

20.9.2012 päivätty asemakaavanmuutosehdotus oli lausunnoilla 24.9.–23.10.2012 välisen ajan. Lausuntopyyntökirjeessä todettiin, että mikäli lausuntoa ei toimiteta määräajassa, katsotaan, ettei lausunnonantajalla ole huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Vesiliikelaitoksella, ympäristönsuojelutoimistolla ja KOY Eerikinkatu 8:lla ei ole huomautettavaa.

Kiinteistöliikelaitos, joukkoliikennetoimisto, Turkuseura ry ja Turun seudun arkkitehdit SAFA eivät jättäneet lausuntoa.

Vastineissa kaavaan on lisätty kaavamääräyksiä ja tehty tarkennuksia; määräystekstiin tehdyt muutokset on alleviivattu.

1. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue

Uudisrakentaminen ja piha-alueen kattaminen rajoittavat pelastuslaitoksen operatiivisia toimintaedellytyksiä rakennusten ympärillä. Asemakaavamääräyksiin tulee sisällyttää ehto varmistaa asuntojen poistumisturvallisuuden vaatimusten toteutuminen pelastuslaitoksen kanssa erikseen sovittavin erityisjärjestelyin.

Vastine:

Lisätään määräys: ”Mikäli asuntojen poistumisturvallisuus vaatii erityisjärjestelyjä, niille tulee saada pelastuslaitoksen hyväksyntä.”

2. Turku Energia Oy/ kaukolämpö ja sähköverkot

Kiinteistömuuntamon sijoituspaikka tulee täsmentää kaavassa.

Vastine:

Muuntamolle osoitetaan sijoituspaikka kellaritilassa Eerikinkadun varressa, sisääntulo-losyvennyksen alla. ”Muuntamoa varten varattava tila pihakannen alla, enintään 25 k-m². Laitteiston tulee olla nostettavissa nosturilla ja muuntamotilaan tulee olla pääsy kellarin kautta huoltoa varten.”

3. Museokeskus

”...kaavanmuutosalueen olemassa olevan rakennuskannan arvoa on tarkasteltava rakennushistoriallisena kokonaisuutena, johon kuuluu oleellisesti rakennuskannan kerroksellisuuden ja perinteisen katunäkymän säilyminen.”

Suojelumerkintöjen osalta Turun museokeskuksen lausunnossa ei huomauteta muusta kuin Kauppiaskadun varren Bassin puutalon suojelumerkinnän puutteesta. Lausunnossa halutaan pienentää uudisrakennusoikeuden määrää ja laskea rakennuksen korkeutta siten, että uudisrakentaminen sopeutuu säilytettäviin rakennuksiin eikä peitä Tuomiokirkon tornin näkymistä Kauppatorille:

”Turun museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotuksen ”Torinkulma” mahdollistama rakentaminen heikentää Turun kaupallisen keskustan historiallisen kaupunkikuvan arvoa ja vetovoimaisuutta. Rakennushistoriallisen kokonaisuuden säilyttäminen edellyttää myös Kauppiaskadun puoleisen puurakennuksen suojelemista Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla. Tontille 2004 uudisrakentamiseen osoitettua rakennusoikeuden määrää ja kerroskorkeutta tulee laskea siten, että uudisrakentaminen sopeutuu säilytettäviin rakennuksiin eikä peitä Tuomiokirkon tornin näkymistä Kauppatorille.”

Vastine:

Bassin puutalo Kauppiaskadun varressa on kaavassa osoitettu kaksikerroksisen rakennuksen rakennusalaksi, eikä sille ole asetettu suojelumerkintää. Rakennushistoriaselvityksen mukaan kyseisen Bassin rakennuksen rakennustaiteellinen merkittävyys ei ole valtakunnallisesti erityinen. Samalla tontilla sijaitseva Bassin suunnittelema kivirakenteinen talo on esitetty suojeltavaksi (sr-2). Ratkaisu pyrkii kohtuullistamaan kaavaratkaisua tontinomistajan kannalta. Tärkeänä pidetty Turun Sanomien päätynäkymä säilyy katukuvassa.

Uudisrakentamisen mittakaava, määrä ja korkeus:

Kaupunkirakenteen mittakaava Kauppatorin kulmalla on nykyisin hyvin hajanainen. Lähtökohta suojeltavine rakennuksineen on ristiriitainen; tässä kohdassa kaavalla ei pystytä eikä pyritäkään luomaan tasakorkuista kaupunkimaisemaa. Tavoite on kuitenkin eheyttää kaupunkikuvaa siten, että esitetyt täydennysrakennusmassat jatkavat viereisten rakennusten korkeuksia ja pienentävät rakennusten välisiä mittakaavaeroja. Siten pyritään rauhoittamaan kadunkulman erittäin hajanaista yleisilmettä.

Uudisrakennus tulee rajoittamaan Tuomiokirkon näkymistä Kauppatorille, kun kirkontorni ei enää näy torille kaava-alueen kohdalta. Nykyiset näkemäsektorit on esitetty kuvassa.



4. Museovirasto

Museoviraston näkemyksen mukaan Kajanuksen talon taakse tuleva rakennusoikeus tulee ratkaista siten, että suojeltava rakennus säilyttää itsenäisen hahmonsa sulautumatta osaksi uudisrakennusta. Uudisrakentamisen mitoituksen ja sijoittamisen lähtökohtana tulee muutoinkin olla tontilla säilytettävä rakennuskanta eikä mittakaavallisesti vaihteleva lähiympäristö. Myöskään Tuomiokirkon näkyvyyttä torimaisemassa ei tulisi olennaisesti heikentää.

Kaavan suunnittelualueella sijaitsevat puurakennukset ovat ainoita säilyneitä Bassin suunnittelema puutaloja ja niistä ainakin alkuperäisen luonteensa paremmin säilyttänyt Kauppiaskadun puoleinen puurakennus tulee suojella.

Rakennuksia koskeissa suojelumääräyksissä sr-1/RKY, sr-2 ja sr-3 ilmaus *"eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä"* on syytä korjata sensisältöiseksi, että rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka muuttavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteitä tai heikentävät sen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja.

Vastine:

Museoviraston lausunnon mukainen ratkaisu olisi luonnosvaihtoehto B. Ympäristö- ja kaavoituslautakunta päätti kuitenkin kokouksessaan, että valmistelua jatketaan luonnosvaihtoehdon A:n pohjalta.

Kaavan suojelumääräyksen sanamuoto on Turussa vakiintuneen käytännön mukainen ja siksi johdonmukainen. Lisäksi rakennusvalvontatoimisto pitää nykyistä määrittelyä *"rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo ja tyyli"* parempana kuin esitetty muutos.

5. Alvar Aalto -säätö

Alvar Aalto -säätö näkee *"varsinaisen Alvar Aallon suunnitteleman Turun Sanomien rakennuksen suojelun ohella keskeiseksi tavoitteeksi sen, että suojellun rakennuksen ympäristöä on käsiteltävä siten, että suojeluarvoa tuetaan."*

Säätö toteaa, että uudisrakentaminen ei kohtuuttomasti uhkaa Turun Sanomien rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa. Tiiviillä keskusta-alueilla rakennuskanta on perinteisesti sijoittunut tonteille suorakulmaisesti ja kaavan sallima uudisrakennuksen vino sijoitus on outo ja voi negatiivisella tavalla korostaa tätä lisärakentamista

Syvät massat aiheuttavat sen, että tonttien välinen sisäpiha on muodostumassa *"syväksi, korkeaksi ja kapeaksi onteloksi, ja kokonaisuus voi tulla Turun Sanomien rakennuksenkin kannalta harmillisella tavalla raskaaksi."*

Sisäpihaontelon lasikatteen ylin korkeusasema olisi syytä määritellä ja varmistaa, ettei kate nouse esiin rakennusmassojen takaa. *"Lasikatettavan alueen esitetty rajausta tontin 11 puolella voi johtaa Turun Sanomien rakennuksen pitkän sivujulkisivun polveilujen ja vaihtelevien aukotusten vuoksi epäsoviviin tai olemassa olevan rakennuksen muuttamista vaativiin järjestelyihin, mikä ei ole toivottavaa. Kattamiseen soveltuva ratkaisu tulisi varmistaa kaavan yhteydessä esimerkiksi rakennustapaohjeen kaltaisella ennakkotutkimalla."*

"Toivomme panostettavan korkealaatuisen ja ympäristöön sovittavaan arkkitehtuuriin."

"sr-1/RKY" -merkintä on kaavakartassa muodossa "sr-1"

Vastine:

Turun Sanomien ja uudisrakennuksen väliin jää minimissään 8 m levyinen tila, joka heikentää näkymiä Turun Sanomien toimitalosta. Uudisrakennuksen kaartuminen Eerikinkadulle päin väljentää Turun Sanomien talon puoleista välikköä.

Korkean uudisrakennusmassan sijoitukselle on pyritty löytämään sijoitus, jossa se ei kohutuuttomasti häittäisi Turun Sanomien eikä Kajanuksen talon suojeluarvoja. Rakennuksen kaartuva muoto perustuu maanomistajan esitykseen sekä YKL:n jatkosuunnittelun pohjaksi valitsemaan vaihtoehtoon, mutta kaavan rakennusala mahdollistaa myös suoran version, joka olisi myös asemakaavatoimiston näkemyksen mukaan kaupunkikuvallisesti tasapainoisempi.

Lasikatettavan sisäpihan kaavamääräystä tarkistetaan: *va = Alueen osa, jonka saa kattaa pääosiltaan läpinäkyvällä valokatolla suurimman sallitun kerrosalamäärän ylittäen. Valokate tulee sovittaa sr-1/RKY -rakennukseen ottaen huomioon rakennuksen suojeluarvot ja kateen korkeusasema saa olla enintään toisen kerroksen katon korkeudella.* Tällä varmistetaan, ettei lasikate nouse esiin kaksikerroksisen rakennusmassan takaa.

sr-1/RKY merkintä korjataan kaavakarttaan.

6. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö- ja luonnonvarat

ELY-keskuksen mukaan säilytettävän rakennuskannan arvo ja asema kaupunkikuvassa eivät saa uudisrakentamisessa hävitä. Uudisrakentamisen tulee sopeutua rakennettuun ympäristöön ja rakentamisen määrä tulee sopeuttaa tontin pinta-alaan sekä alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja suojeltavien rakennusten vaatimaan tilaan.

ELY-keskus puoltaa Kauppiaskadun puoleisen puutalon säilyttämistä osana kerroksellista ja historiallista katunäkymää.

Kaavaehdotuksen korkeimmasta uudisrakennusmassasta ELY-keskus toteaa seuraavasti: *”Uudisrakennus jatkaa viereisen kerrostalon rakennusmassaa ja rakentamisen voidaan tämän perusteella katsoa sopeutuvan tyydyttävästi kaupunkikuvaan, vaikka rakentaminen kaventaakin näkymää torilta Tuomiokirkon suuntaan.”*

”Uudisrakennuksilta on edellytettävä tarkkaa suunnittelua, jotta rakentaminen ei vaaranna Bassin kulmatalon kaupunkikuvallista asemaa ja historiallista arvoa sekä on sopivaa Alvar Aallon suunnitteleman Turun Sanomien toimitalon rakennustaiteelliseen arvoon nähden. Tätä koskeva määräys on vielä hyvä lisätä kaavaan.”

Vastine:

Bassin puutalon suojelukysymys, katso vastine Museokeskukselle.

Uudisrakentamisen laatua koskeva määräys lisätään kaavaan muodossa ”Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun, jotta se olisi sopivaa sr-1/RKY-rakennuksen rakennustaiteelliseen arvoon nähden eikä vaaranna sr-rakennusten kaupunkikuvallista asemaa ja historiallista arvoa” kts myös vastine kohdassa Rakennusvalvontatoimisto ja kaupunkikuvaneuvottelukunta.

7. Rakennusvalvontatoimisto ja kaupunkikuvaneuvottelukunta

Rakennusvalvontatoimisto esittää, että:

- a) ”Tontin 10 kadunpuoleisilla ... räystäslinjaa” -kaavamääräystä tulee tarkentaa, jotta noudatetaan oikeaa räystäskorkeutta.
- b) sr-1/RKY -merkintä on syytä merkitä kaavakarttaan.
- c) sr-3 -rakennuksen kaavamerkinnän osa ”Rakennuksessa tulee ... ja kattomaalauksineen” tulee tarkentaa siten, että se ei rajaa muita suojeltavan rakennuksen rakennusosia suojelun ulkopuolelle vaan sen tulee korostaa erityisesti suojeltavia rakennusosia.
- d) Asemakaavaan tulee lisätä kaavamerkintä, jolla sallitaan palomuurin rakentamatta jättäminen tonttien 10 ja 11 rajalle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Lisäksi kaupunkikuvaneuvottelukunnan kokouksessa esitettiin parannusehdotuksia kaavamääräyksiin:

- e) Kaavamääräystä tulee tarkentaa siten, että asuntojen enimmäismäärä (30 %) on tontti-kohtainen.
- f) julkisivujen laatuominaisuudet ja väri tulee määritellä
- g) tekniset tilat tulee sijoittaa kellariin, rakennuksen korkeus on syytä määritellä vesikaton maksimikorkeutena, jolloin teknisiä tiloja ei voi rakentaa katolle
- h) tontin rajalle sallittavien ikkunoiden tulee olla palo-osastoivia
- i) sr-määräyksen tarkennus koskemaan myös toimenpidelupaa (mainoksia)
- j) Turun Sanomien toimitalon kohdalla rakennusoikeus tulee määriteltyä suojelumerkinnällä, rakennusoikeusluku pois

Vastine:

- a) Kaavamääräys ei aiheuta sekaannusta, koska kadunvarren uudisrakennusalat rajoittuvat vain joko sr-2 tai sr-3 rakennukseen. Kauppiaskadun puoleinen sr-2 -rakennusalaan ja Eerikinkadun puoleinen sr-3 -rakennusalaan.
- b) kts vastine Alvar Aalto -säätöille
- c) Tarkennetaan sr-3 -kaavamerkintää seuraavasti: *"Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Osa rakennuksesta sijaitsee rakennettavan uudisrakennuksen sisällä. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä poislukien pihajulkisivu, jonka eteen saa rakentaa laajennusosan. Rakennuksessa tulee säilyttää holvattu porrashuone kiinteine sisustuksineen, lattiamateriaaleineen ja kattomaalauksineen. Rakennus- ja toimenpidelupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista."*
- d) Lisätään kaavaan merkintä *"Palomuurin rakentamatta jättäminen sallitaan tonttien 10 ja 11 rajalle, kun paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin."*
- e) Tarkennettiin kaavamääräystä siten, että asuntojen enimmäismäärä on tonttikohtainen. *"Tontin rakennusoikeudesta enintään 30 % saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten."*
- f) *"Uudisrakentamisen rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Julkisivujen tulee olla paikallarakennettuja ja niiden väri tulee sovittaa yhteen Turun Sanomien toimitalon kanssa."*
- g) Rakennuksen maksimikorkeus varmistetaan seuraavalla määräyksellä *"Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus metreinä, jonka yläpuolelle ei saa sijoittaa rakenteita, rakennelmia, teknisiä tiloja eikä laitteita"*, jolla myös varmistetaan, ettei teknisiä tiloja sijoiteta katolle. Samalla oikaistaan kaavakartan tekninen virhe, jossa em. määräyksessä lukee korkeusasema tarkoittaessa korkeutta metreinä. Määräyksen tavoite on käynyt ilmi kaavaselostuksesta ja havainnekuvista ja lausunnonantajat ovat sen myös oikein ymmärtäneet.
- h) *"Uudisrakennuksen päätyyn tonttien 10 ja 7 rajalle saa sijoittaa palo-osastoivia ikkunoita 8 m matkalla tontin itäkulmasta IV kerroksen tasosta ylöspäin."*
- i) Lisättiin sr-merkintään velvoite kuulla museoviranomaisia myös toimenpideluvan yhteydessä, jolloin mainosten järjestämisestä voidaan paremmin kontrolloida.
- j) poistetaan rakennusoikeuden määrää kuvaava luku kaavasta TS toimitalon kohdalta, rakennusoikeus tulee yksiselitteisesti määriteltyä suojelumerkinnällä.

8. Suunnittelutoimisto

Suunnittelutoimisto ei jättänyt kirjallista lausuntoa, mutta keskustelussa on nähty tarpeelliseksi määrätä tontin 10 huoltoajo kellariin jalkakäytävien ruuhkaantumisen välttämiseksi.

Vastine:

Lisätään kaavamääräys: *”Tontin 10 huoltoajo tulee sijoittaa kellariin.”*

9. Varsinais-Suomen liitto

Kaavaehdotus tukeutuu vahvasti katutilan yhtenäistämiseen ja kaupunkikuvan eheyttämiseen. Uudisrakentamisen lähtökohtana tulee olla suojeltu rakennuskanta, eikä pelkästään torin ympäristön rakentamisen mittakaavallinen yhtenäisyys. Tätä edellyttävät myös Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Ehdotetun uudisrakentamisen kokonaisvaikutus korttelin olemassa oleviin rakennuksiin on alistava. Se heikentää Turun Sanomien toimitalon asemaa kaupunkikuvassa sekä Kajanuksen talon suojeluarvoa. Myös näkymä Turun tuomiokirkolle heikkenee.

Vähemmän alistavan ratkaisuvaihtoehdon hakemista tulisi jatkaa. Vaihtoehtoisena esitetty ratkaisu antaa viitteitä siitä, että sellainen on mahdollista löytää.

Kaavakartasta puuttuu korkeimman rakennusmassan kerrosluvun osoittava merkintä.

Vastine:

Uudisrakentamisen mittakaava, määrä ja korkeus, katso vastine Museokeskukselle.

Kaavasta on tarkoituksella jätetty pois korkeimman rakennusmassan kerrosluku, koska on haluttu jättää ratkaisu kerroskorkeudesta rakennussuunnitteluvaiheeseen. 30 metriä korkeaan rakennusmassaan mahtuu 8 kerrosta, jos kerroskorkeus on 3,6 m ja liiketiloissa 4 m. Mikäli kerroskorkeus on matalampi, esim. 3,3 metriä, voidaan rakennus toteuttaa 9-kerroksisena ja hoikempana. Ympäristön kannalta räystään ja katon korkeusasema on oleellisempi, kuin kerrosten lukumäärä.

10. Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry

- a) Seura kannattaa 4. korttelin kehittämistä, puoltaa keskustan liike-elämän toimintaedellytysten parantamista ja toivoo että liike-elämä voisi kehittyä tasapainoisesti torin kaikilla laidoilla, myös Österbladin tontin tulisi olla mukana kaavassa.
- b) Kauppatoria ympäröivien kortteleiden läpi kulkeva jalankulkuraitti pitäisi huomioida kaavamääräyksellä.
- c) Engelin empirekaavassa maamerkit näkyivät matalien kortteleiden yli, näistä toria ympäröivistä rakennuksista on jäljellä ainoastaan Bassin rakennus ja siksi juuri sen kohdalta tulisi olla näkymä Tuomiokirkolle.
- d) Vaikka luonnosvaihtoehto B:n on todettu sopeutuvan parhaiten hankalaan ympäristöön, on kaavaehdotukseen valittu vaihtoehto A, jossa 8-kerroksen korkuinen rakennusmassa on sijoitettu Kajanuksen talon taakse ja yläpuolelle. Rakennustapa ei kunnioita Kajanuksen ja Bassin rakennuksia.
Uudisrakennusmassat Bassin ja Kajanuksen sekä Turun Sanomien rakennusten välillä ovat luontevia. Sen sijaan Engelin kaavan mukaisen Tuomiokirkkonäkymän korvaantumista Kajanuksen talon yläpuolelle huonosti istuvalla kaarevalla syvärunkoisella rakennuksella on vaikea hyväksyä.

- e) Viereisillä tonteilla korkeiden lamellirakennusten etäisyys on yli 55 m toisistaan, kun esitetys-ssä kaavassa Turun Sanomien ja uudisrakennuksen väliin jää vain 8 m levyinen ja 24 m syvä kanjoni. Sekä uudisrakennuksesta, että Turun Sanomien rakennuksesta näkymät huonetiloista ovat todella surkeat, auringonvalon puutteesta puhumattakaan. 26 m runkosyvyys, joka muodostuu Kajanuksen talon ja uudisrakennuksen yhdistelmästä lisää edelleen pimeiden tilojen määrää rakennuksessa.
- f) Lausunnossa pidetään hyvänä sitä, että ikkunat pilaavasta desibelivaatimuksesta on Turun Sanomien toimitalossa luovuttu ja pohditaan onko kaavassa suojeltua alkuperäistä kiinteää sisustusta enää jäljellä. Edelleen toivotaan, että alkuperäinen kahden kerroksen korkuinen lasiseinä Turun Sanomien etusivuhoijastuksineen - Suomen ensimmäinen "mediaseinä" - saataisiin vihdoinkin toteutettua, varsinkin, kun myyntikonttori siirtyy ko. lasiseinän taakse.

Vastine:

- a) Kaavaprosessin aikana selvitettiin yhteisen kaavallisen kilpailun järjestämistä Österbladintontin kanssa, lopulta tultiin siihen tulokseen, että kilpailua ei ole tarkoituksenmukaista järjestää.
- b) Kaavaan lisätään määräys jalankulkuraitista: "Tontin 10 läpi tulee järjestää esteetön yleinen jalankulku yhteys Kauppiaskadulta Erikinkadulle."
- c) Tuomiokirkkonäkymä, kts. vastine Museokeskukselle
- d) Uudisrakentamisen mittakaava, määrä ja korkeus, kts. vastine Museokeskukselle
- e) Turun Sanomien ja uudisrakennuksen väli, kts. vastine Alvar Aalto -säätöille
- f) Suojelumääräykset on määriteltävä yhdessä museoviranomaisten kanssa.

11. Meidän Turku ry

Meidän Turku ry:n mukaan nyt tehdyt muutokset eivät tuo parannusta aiempaan, Turun hallinto-oikeuden 21.1.2009 kumoamaan kaavaratkaisuun:

- a) *"Tontin 2004 rakennusoikeus KASVAA huomattavasti, 1900 k-m² ja tehokkuusluvuksi muodostuu 4,4, kun torin ympäristön tehokkuusluvut vaihtelevat 2,7 ja 4,2 välillä."* Tämä on tontin omistajan yksipuolisten taloudellisten etujen takaamista piittaamatta tontin erilaisien arvojen yhteensovittamisesta.
- b) Uudisrakentaminen ei sopeudu säilytettävien rakennusten mittakaavaan ja tarvelee niiden kulttuurihistoriallisen ja arkkitehtonisen arvon lehtitaloa lukuun ottamatta. Ålandsbankenin rakennukseen suhtaudutaan "vakavasti", mutta senkin pihajulkisivun eteen saa rakentaa laajennuksen.
Kajanuksen talon käsittely on ristiriitainen ja täysin epätydyttävä, sen takaosa jää korkean uudisrakennuksen sisään. Rakennuksen suojeluarvo vähenee kun puolet rakennuksesta ujutetaan uudisrakennuksen sisään.
Bassin Kauppiaskadun puoleisen puutalon paikalla on uudisrakennus. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ei ole ollut kaavoituksen lähtökohtana, vaan yksinkertaisesti rakennustehokkuus.
- c) Kaavassa oleva korkea rakennusmassa peittää Tuomiokirkon tornin Kauppatorin suunnasta katsottuna. Massan jättäminen vaille kerroslukua kaavakartassa ihmetyttää, merkintä on edelleen tarpeen: 7-8 -kerroksinen rakennus on aivan liian massiivinen suunnitellulle paikalle.
- d) Autopaikkamääräys ei kohtele kaupungin kaikkia tontinomistajia samalla tavalla. Tässä autopaikat voidaan sijoittaa 300 m etäisyydelle tontista, kun taas Sinisen talon kaavassa ne oli löydettävä tontilta. Torinkulman autopaikkakysymys voidaan ratkaista tulevan toriparkin avulla. Sieltä on rakennettavissa oma uloskäynti tontille, jolloin Kauppiaskadun puutalo voidaan säilyttää.

- e) Yhdistys panee tyydytyksellä merkille, että vanhoilta rakennuksilta ei vaadita samaa ääneneristävyyttä kuin uusilta.
- f) Kaava on syytä muuttaa luonnosvaiheen vaihtoehdon B mukaiseksi, jolloin Kajanuksen ja Bassin kulmatalon arvo itsenäisinä rakennuksina säilyy, Bassin Kauppiaskadun puoleinen talo säilytetään ja Turun tuomiokirkon torni näkyy jatkossakin Kauppatorille.
- g) Yhdistys ei pidä kaavaprosessia menettelyltään hyvänä. Luonnosvaiheessa päättäjille esitettiin kolme vaihtoehtoa, jolloin ”ilmeisen älyttömän” C-vaihtoehdon ja suojelevan B-vaihtoehdon välinen vaihtoehto A on saatu näyttämään kohtuulliselta ja sen vuoksi ainoalta hyväksyttävältä vaihtoehdolta.

Vastine:

- a) Kaupungin ydinkeskustassa rakentaminen on tehokasta. Alla oleva kuva osoittaa lähiympäristön rakentamistehokkuudet (e = rakennusoikeus/ tontin pinta-ala) sekä tontin 10 eri vaihtoehtojen tehokkuudet. Tehokkuuksia vertailtaessa on huomattava, että kaavan tontilla 10 osa rakennusoikeudesta sijaitsee kellarissa.



- b) Katso vastine Museokeskukselle.
- c) Katso vastine V-S liitolle.
- d) Autopaikkavaatimukset määritellään tonttikohtaisesti, erityisesti keskustassa tilanteet vaihtelevat; tässä kohteessa erityistä merkitystä on sillä, että alue sijaitsee ydinkeskustassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien vieressä. Autopaikkojen sijainti kts. selostuksen kohta 5.3.
- e) Kaavassa ei ole asetettu ääneneristävyysvaatimusta vanhoille rakennuksille. Vaatimuksia asuu kuitenkin voimaan muun lainsäädännön kautta, mikäli niihin sijoittuu asuntoja.
- f) Kaava on valmisteltu ympäristö- ja kaavoituslautakunnan valitseman vaihtoehdon pohjalta.
- g) Kaavaprosessia ei voi moittia huonoksi, sillä perusteella että ympäristö- ja kaavoituslautakuntaan on tuotu käsittelyyn kolme vaihtoehtoa, mikä nimenomaan oli lautakunnan tahto kesäkuussa 2010. Tuolloin palautuksen syynä oli se, että kiinteistön omistajan vaihtoehto haluttiin mukaan käsittelyyn muiden rinnalla.

12. TS-Yhtymä Oy

TS-Yhtymä Oy:n mielestä Kauppiaskatu 5 -kiinteistön suojelumääräyksiä ei pidä nykyisestään kiristää, vaan korkeintaan säilyttää olemassa oleva tilanne eli suojeltuina ovat julkisivut ja porrashuoneet tietyin osin sekä tietyt aikakaudelle tyypilliset rakenteet (mm. sienipilarit). Erityisen hankalia ovat sellaiset määräykset, jossa kaikissa muutostilanteissa pitäisi "palata" kohti alkuperäistä ulkoasua. Tiukentuva suojelumääräys estää kiinteistön modifioinnin käyttökelpoisella ja järkevällä tavalla ja torpedoi kohteen jatkokehittämisen tai mm. energiatehokkaat talotekniikkaratkaisut lähes kokonaan.

Rasiteoikeus naapuritonttiin (Vihanto) halutaan säilyttää myös uudessa kaavassa ennallaan. Uuden kaavan pitäisi myös mahdollistaa / sallia maanalaiset yhteydet naapurikiinteistöihin (sekä Vihanto että Österblad).

Vastine:

Suojelumääräys on työstetty yhdessä museo- ja rakennusvalvontaviranomaisten kanssa. Heidän näkemyksensä mukaan tämä määräys ei juurikaan muuta nykykäytäntöä. Toisaalta määräys vahvistaa kohteen nykyisen rakennusoikeuden, joka on huomattavasti enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Lisäksi suojellulle rakennukselle on annettu helpotuksia - se on vapautettu autopaikkavelvoitteesta ja ikkunoiden desibelivaatimuksesta.

Rasiteoikeus on korvattu maanalaisella yhteydellä tontin rajan yli. Kaava ei estä vastaavien maanalaisien yhteyksien toteuttamista myös Kauppiaskadun ja Österbladin tontin suuntaan kiinteistöjen välisellä sopimuksella.

Yhteenveto lausunnoista ja ehdotukseen 26.10.2012 lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Lausuntojen pohjalta kaavaan ja kaavaselostukseen on tehty teknisluonteisia korjauksia sekä tarkennettu ja täsmennetty mm. muuntamon sijoituspaikka, poistumisturvallisuusasiaa, rajalle rakentamiseen liittyviä paloteknisiä asioita, sanamuotoja suojelumääräyksissä, lisätty vaatimuksia uudisrakentamisen julkisivujen laatuominaisuuksista, valokatteen korkeudesta sekä yleisen jalankulun mahdollistamisesta.

Asemakaavanmuutosehdotukseen tehdyt muutokset on kuvattu yksityiskohtaisesti edellä lausuntoihin laadituissa vastineissa.

Lausunnoissa on lisäksi arvosteltu kaavaehdotuksen suojelun riittämättömyyttä, uudisrakennuksen vinoa sijoitusta ja sitä, että korkea uudisrakentaminen asettaa suojellut rakennukset alisteiseen asemaan. Useissa lausunnoissa on todettu, että uudisrakentamisen lähtökohta tulee olla suojeltu rakennuskanta ja siksi uudisrakentamisen tulee olla esitettyä matalampaa ja rakennusoikeutta tulee olla vähemmän (Museokeskus, Museovirasto, Alvar Aalto -säätö, ELY-keskus, V-S liitto, Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry ja Meidän Turku ry).

Kauppiaskadun varressa sijaitsevan **Bassin puutalon** osalta lausunnoissa todetaan, että rakennus tulisi suojella osana kerroksellista ja historiallista katunäkymää sekä siitä syystä, että tontin puurakennukset ovat ainoat säilyneet Bassin Turkuun suunnittelemat puutalot (Museokeskus, Museovirasto, ELY-keskus ja Meidän Turku ry).

Kajanuksen talosta todetaan, että tulisi säilyttää itsenäinen hahmonsa sulautumatta osaksi uudisrakennusta (Museovirasto ja Meidän Turku ry).

Tuomiokirkon näkymistä torille kaava-alueen kohdalta ja sen vuoksi matalampaa uudisrakentamista puolustavat Museokeskus, Museovirasto, V-S liitto, Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry ja Meidän Turku ry.

Kaupunkikuvasta lausunnoista todetaan myös, ettei uudisrakentaminen kohtuuttomasti uhkaa Turun Sanomien rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa (Alvar Aalto -säätio) ja että jatkaessaan viereisen kerrostalon rakennusmassaa uudisrakennuksen voidaan katsoa sopeutuvan tyydyttävästi kaupunkikuvaan, vaikka rakentaminen kaventaakin näkymää torilta Tuomiokirkon suuntaan (ELY-keskus).

Lausunnoissa on myös moitittu uudisrakennuksen ja TS:n toimitalon väliin jäävää kapeaa ja korkeaa välitilaa (Alvar Aalto -säätio, Toispual jokke ry).

Jo kaavan luonnosvaiheessa on harkittu Bassin puutalon suojelukysymys sekä uudisrakentamisen tapa ja lautakunta on antanut asemakaavatoimiston tehtäväksi valmistella esitetyn kaavanmuutosehdotuksen.

Vaikka luonnosvaihtoehto B ottaa parhaiten huomioon suojelunäkökulman, valittua kaavaratkaisua perustelee tavoite tukea keskustan elinvoimaisuutta ja tehdä suojeltujen rakennusten korjaaminen kiinteistönomistajalle kohtuulliseksi.

5.8 Asemakaavanmuutosehdotuksen (pvm 20.9.2012) nähtävilläolo ja muistutukset

20.9.2012 päivätty asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.9. – 23.10.2012 välisen ajan. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suojeltujen rakennusten osalta korjaustoimenpiteitä ohjaava viranomainen on Turun maakuntamuseo.

Kohteesta tehdään maankäyttösopimus kaupungin ja tontin VI-4.-2004 maanomistajan välillä.

Turussa 20. päivänä syyskuuta 2012
Muutettu 26.10.2012 (lausunnot)
Muutettu 26.11.2012 (Kh 26.11.2012 § 572)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Keskikastari