

Eerikinkatu 33
Koulukatu 7



ASEMAKAAVAN MUUTOS
Asemakaavatunnus 4/2000
Diarionumero 7836-1997

SELOSTUS
24.5.2013
muutettu 10.10.2013

EERIKINKATU-KOULUKATU, TURKU
PÄÄMÄÄNNEKÖVUOTE 13.2.2012
ARHITTEITTIEN YHDEISTÖ SIGGE OY

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä toukokuuta 2013 päivättyä ja 10.10.2013 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavakarttaa ”**Eerikinkatu 33**” (4/2000) (os. *Eerikinkatu 33, Koulukatu 7*)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Turun kaupunki

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	14	14
Tontit:	2004 ja 5	2004 och 5
Kadut:	Eerikinkatu (osa) Koulukatu (osa)	Eriksgatan (del) Skolgatan (del)

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 4/2000

Diarionumero: 7836-1997

Asemakaavan muutos on valmisteltu Turun kaupungin ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä, os. Puolalankatu 5, 4. krs, 20100 Turku, puhelin (02) 262 4300

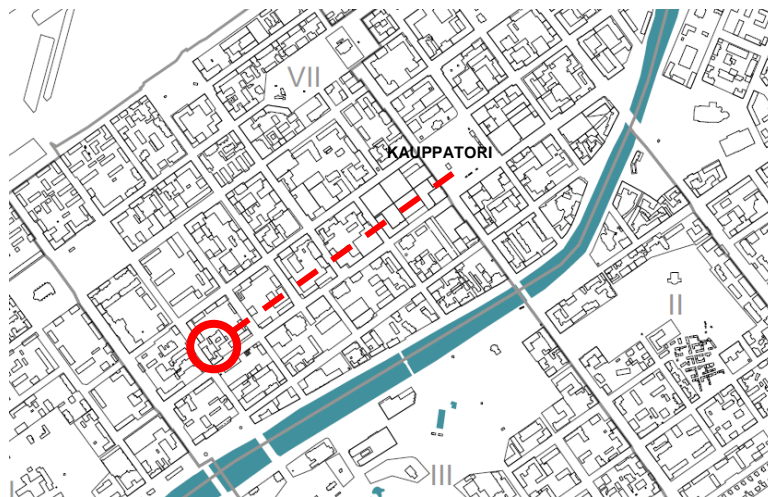
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari, arkkitehti SAFA
(etunimi.sukunimi@turku.fi)

Vireilletulo: Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille 26.1.2000 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä useimmissa kaavoituskatsauksissa 2000–2012.

Hyväksymispäivämäärät:

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Alue sijaitsee Turun keskustassa, neljän korttelin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen.



Alueen pinta-ala on n. 0,68 ha.

1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus

Kaavan muuttamisen tavoitteena on Eerikinkadun ja Koulukadun kulman tonttien kunnostaminen ja kehittäminen sekä täydentävän uudisrakentamisen mahdollistaminen kadunkulman vanhojen rakennusten suojeluarvoja vaalien.

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaavamuutosalueen sijainti.....	1
1.3 Asemakaavan muutoksen tarkoitus.....	2
1.4 Sisällysluettelo	2
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat.....	2
1.6 Muut asiakirjat ja taustaselvitykset	2
2. TIIVISTELMÄ.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaavan muutos.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
4. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja käsittelyvaiheet	12
4.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely	13
4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten vertailu	17
5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Aluevaraukset	22
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.5. Ympäristön häiriötekijät	23
5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.7 Asemakaavan muutosehdotuksesta (pvm 24.5.2013) saadut lausunnot ja vastineet.....	24
5.8 Asemakaavan muutosehdotuksen (pvm 24.5.2013) nähtävilläolo ja muistutukset.....	29
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31

1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

Selostuksen liite 1: Tilastolomake

Selostuksen liite 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.1.2000

Selostuksen liite 3: Muistio viranomaisneuvottelusta 19.10.2000

Selostuksen liite 4: Rakennushistoriaselvitys 30.5.2012, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy

Selostuksen liite 5: Ilmakuva

1.6 Muut asiakirjat ja taustaselvitykset

As Oy Koulukatu 7 ja Kiinteistö Oy Eerikinauran kaavanmuutosanomus.

Seuraava materiaali, joka on ollut nähtävissä lautakunnan kokouksessa:

- Vahinkotarkastusmuistio ja -raportti 2007

- Katselmusraportti Raksystems 2007

- Valokuvia palossa vaurioituneesta rakennuksesta
- Puutalojen pohjapiirustukset
- Kuntoarvio, -tutkimus ja analyysiraportti 2010
- Rakennushistoriaselvitys 2012 (www.turku.fi/kaavahaku: "Eerikinkatu 33")

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vuonna 1997 Arsenal-SSP Oy jätti asemakaavan muutoksen, jossa esitettiin kahden asuinkerrostalon uudisrakentamista alueelle.

Lautakunta teki vuosina 2000 ja 2002 päätöksiä valmisteltavasta kaavasta; ensin valittiin uudisrakennusvaihtoehto, myöhemmin suojeleva vaihtoehto.

19.10.2000 kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu.

Kaava oli lausuntokierroksella vuonna 2000. Lausuntoja saatiin tuolloin seuraavilta viranomaisista: Kunnallistekninen osasto, Mittaus- ja tonttiosasto, Pelastustoimen lautakunta, Rakennuslautakunta, Terveyslautakunta, Ympäristönsuojelulautakunta, Turun maakuntamuseo.

1.3.2005 ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi vaihtoehdon, jossa puurakennukset purettiin ja mahdollistettiin 6500 k-m² uudisrakentaminen.

4.4.2005 kaupunginhallitus taas palautti asian ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle suojelevan kaavan valmistelua varten.

Vuonna 2005 maanomistajan edustajien kanssa on käyty neuvotteluja, suojeltaville rakennuksille on etsitty sopivaa omistajaa, mutta neuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta. Puutalot ovat huonokuntoisia ja niissä on ollut muun muassa vesivahinkoja. Rakennusvalvonta on velvoittanut useaan otteeseen omistajaa julkisivujen kunnostamiseen. Kummankaan talon sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisessä asussaan. Koulukadun puoleisen talon rakenteita on vahingoittanut myös tulipalo vuonna 2007.

Vuonna 2009 kaava-alueen kiinteistöt siirtyivät rakennusliike Skanska Oy:n omistukseen ja 2010 Skanska Oy esitti kaupungille anomuksen 7 200 kerrosalaneliömetrin rakentamisesta puutalojen tontille.

Vuonna 2009 Puu ja Talo ry teki rakennussuojeluesityksen Koulukadun maisemakokonaisuudesta, johon lukeutuivat myös alueen puutalot. ELY-keskuksen päätöksessä 5.8.2010 kohdetta ei koettu valtakunnallisesti arvokkaaksi, vaan annettiin ratkaisovalta kaavavalmistelulle sekä paikalliselle poliittiselle päätöksenteolle.

Nykyinen kiinteistönomistaja on esittänyt kaavoituksen pohjaksi Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n vuosina 2010-11 laatimia suunnitelmia.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu lähettämällä osallisille 26.1.2000 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä useissa kaavoituskatsauksissa vuosina 2000-2012.

Kaava oli pilottikohteena valtakunnallisessa Somari-sovitteluhankkeessa vuosina 2010-2011.

Kokouksessaan 12.2.2013 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyä 18.12.2012 päivätyn asemakaavaluonnosvaihtoehto S:n laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

24.5.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus oli lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä 27.5. – 25.6.2013 välisen ajan.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos mahdollistaa Koulukadun ja Eerikinkadun kulman kaupunkikuvan säilymisen, vaikka tulipalon vaurioittama Koulukadun puoleinen rakennus joudutaan käytännössä rakentamaan uudestaan. Viereiselle tontille saadaan rakentaa kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo pääty Eerikinkadulle päin. Autopaikat sijoitetaan rinteeseen uppoavaan maanalaiseen tilaan. Kerrosalaa kaavamuuotosalueella on yhteensä 7840 k-m². Alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 170 asukasta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Muutosalue käsittää korttelin VII-14 eteläisen kulman tontit 5 ja 2004. Kaava-alueen tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 4023,4 m². Kaavamuuotosalue sijaitsee noin 750 metrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen.

Rakennettu ympäristö



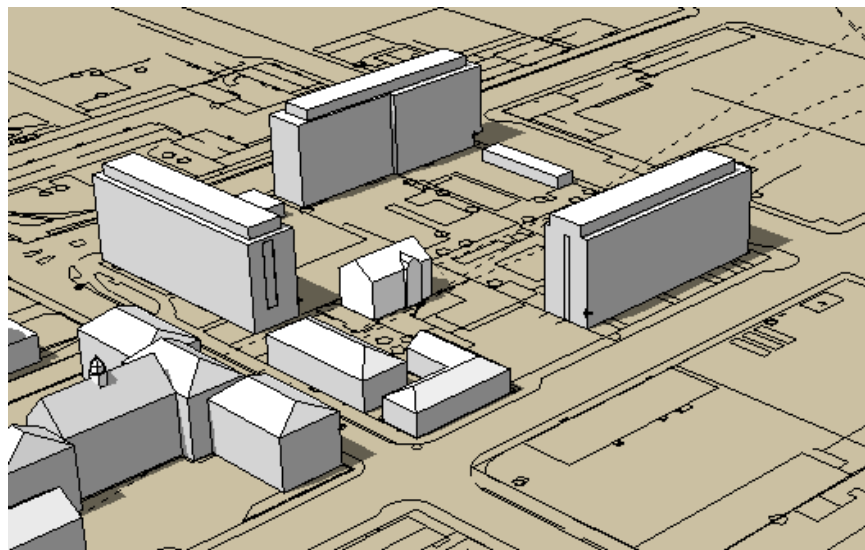
Koulukadun ja Eerikinkadun kulmassa sijaitsevien kahden tontin rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä ja epäyhtenäistä, korkeudeltaan matalaa.

Koulukadun puoleisella tontilla 2004 on kaksi puutaloa sekä tontin takaosassa muurattu piharakennus. Yksikerroksisissa puisissa asuinrakennuksissa on ollut yhteensä kahdeksan asuinhuoneistoa, joista osa on muutettu yritysten toimitiloiksi. Tontilla on rakennettua kerrosalaa yhteensä 1078 m² (e = 0,52). Maanomistaja on teettänyt rakennuskannan kunnosta 21.10.1998 silmämääräisen kuntotarkastuksen, jossa todetaan tontin rakennukset varsin huonokuntoisiksi. Piha-alue on pääosin nurmikko- ja sorapintaista oleskelualueutta, tontin rajalla kasvaa muutamia keskisuuria puita. Pihalla on myös muutama autopaikka.

Turun maakuntamuseo on todennut kadunkulman puisista asuinrakennuksista, että ne "edustavat erittäin rikkaasti koristeltua uusrenessanssia. Rakennuksilla on sijaintinsa puolesta merkittävä kaupunkikuvallinen arvo ja siitä syystä ne on merkitty keskustan rakennussuojelun vaihekaavaehdotukseen sr-2 -merkinnällä".

Tontin 2004 kulmarakennuksen vanhin osa on vuodelta 1853. Fritjof Strandell on suunnitellut Koulukadun puoleisen rakennuksen sekä Eerikinkadun puoleisen rakennuksen ulkoosan vuonna 1899. Rakennusten sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisenä, esim. lähes kaikki vanhat kaakeliuunit on purettu remonttien yhteydessä.

Eerikinkatuun rajautuvalla tontilla 5 on erityyppisiä liike- ja harrastetiloja. Tontin takaosassa on 1920-luvulla Alex Nyströmin suunnittelema alun perin makkara-tehtaaksi rakennettu rakennus. Rakennuskanta koostuu em. rakennukseen liitetyistä neljästä laajennusosasta. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Kerrosalaa on yhteensä 2942 m² (e = 1,51). Kadun puoleisessa tontin osassa on pysäköintialue.



Korttelin 14 muille tonteille on rakennettu kuusikymmentäluvulla 7-8 -kerroksisia elementtikerrostaloja.

Rajanaapurina sijaitsevalle tontille nro 7 on laadittu asemakaavan muutos uuden asuinkerrostalon rakentamiseksi Ursininkadun varteen.

Liikenne

Alue on julkisella liikenteellä hyvin saavutettavissa, Eerikinkatu on joukkoliikennekatu. Koulukadun varrella on pyörätie.

Muinaismuistot

Turun kaupungin korttelialue ei ulottunut Aurajoen länsirannalla nykyisen Koulukadun paikalle ennen vuoden 1827 paloa. Alueella oli etupäässä kaupunkilaisten viljelypalstoja.

Maaperä

Alue on osa Kakolanmäeltä jatkuvaa mäkialueen reunaa siten, että kalliopinnan syvyys maanpinnasta vaihtelee alueella länsikulman yhdestä metrillä pohjoiskulman seitsemään metriin.

Piha-alueiden maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +9 - +10 metriä merenpinnasta. Korkeimmalla on Koulukadun puoleinen länsikulma. Tonttien etäisyys Aurajoen rannasta on n. 200 metriä.

Naapurirakennus Eerikinkatu 31:n lounaispääty on perustettu kalliolle, koillis-pääty taas puupaaluille.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä. Tontilla 5 sijaitsee kiinteistön omistajan yksityinen muuntamo, joka on huonokuntoinen.

Maanomistus

Suunnittelualueen omisti alun perin kaavamuutosaloitteen tehnyt Arsenal-SSP Oy. Sittemmin molemmat kaavamuutosalueen tontit ovat siirtyneet Skanska Oy:n omistukseen.

Väestö ja työpaikat

Kaava-alueella on viimeksi toiminut mm. leimasintehdas, tukkuliike, maali-kauppa, tv-korjaamo, leninkivalmistamo ja tanssistudio. Entisessä makkara-tehtaassa on edelleen musiikin harjoitustiloja.

Palvelut

Alue sijaitsee Turun keskustan palvelujen vieressä. Lähin päivittäistavaramyymälä on 200 metrin etäisyydellä. Vanhusten palvelukeskus, ala-asteen koulu sekä päiväkodit ovat korttelin etäisyydellä. Eerikinkatua sekä Koulukatua pitkin kulkevat linja-autoreitit. Koulukadun varressa on pyörätie.

Luonnonympäristö

Piha-alueilla on muutamia vanhoja, hyvin säilyneitä lehtipuita.

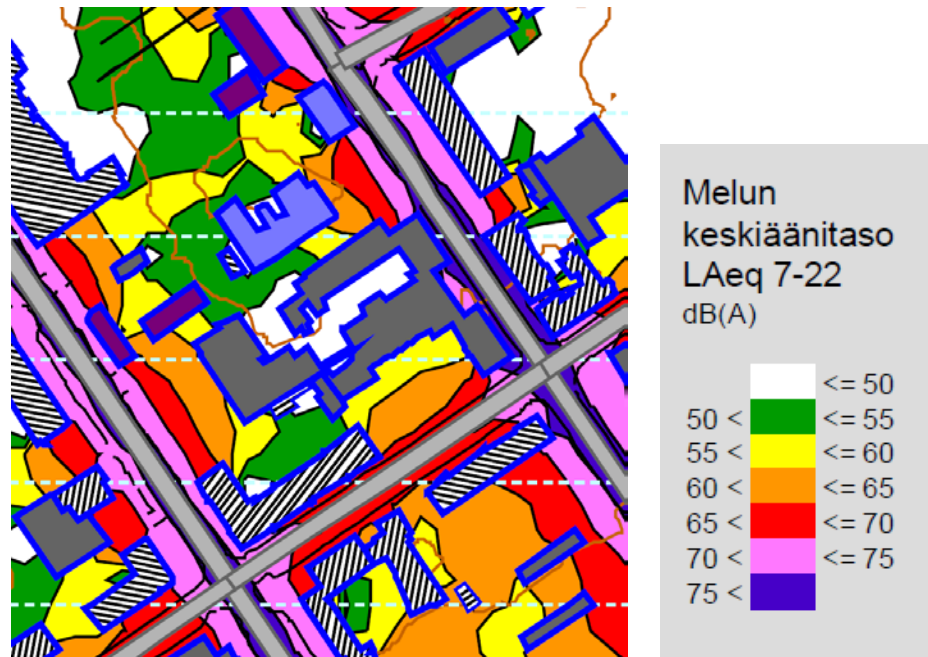
Eerikinkadulla, tonttien 5 ja 7 rajalla kasvava hyväkuntoinen suuri saarni on katunäkymän kannalta merkittävä. Kyseinen puu kasvaa katualueella noin 2,4 metrin etäisyydellä tontin kulmapisteestä. Saarnin oksisto kaartuu n. 9 m etäisyydelle puun rungosta kadulle päin, talon ja oksiston väliin jää n. 1,5 m tyhjää tilaa.

Ympäristön häiriötekijät

Maaperän likaantuminen

Alueella ei ole tiettävästi toiminut maaperän saastumista aiheuttavaa toimintaa. Aluetta vastapäätä on kuitenkin toiminut Turun ensimmäinen kaasulaitos ja rakennusten purkutyön yhteydessä saattaa löytyä vanhoja kosteuseristeitä, jotka voivat sisältää polyaromaattisia hiilivetyjä eli PAH = ongelmajätteitä. Tämä johtuu siitä, että kaasulaitoksen sivutuotteena valmistamaa kivihiilitervaa on käytetty kosteuseristysmassojen ja -eristeiden tekoon (Ympäristöviraston arvio v. 2000).

Liikennemelu



Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa 30.4.2012

Koulukatu on keskustan läpi johtava pääväylä. Sen liikennemäärä on nykyään noin 23000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavanmuutosalueen kohdalla Koulukadulla on mäki, jossa pituuskaltevuus on suurimmillaan 7 prosenttia. Nopeusrajoitus Koulukadulla on 50 km/h, mutta todelliset nopeudet lienevät jonkin verran suuremmat. Eerikinkadulla on liikennettä noin 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 40 km/h.

Koulukadun liikennemäärä on huomattavan suuri ja sen aiheuttama melu on tarkastelualueella merkittävintä. Nykyiset puutalot ovat yli 65 desibelin melualueella, paikoin jopa yli 70 desibelin alueella. Rakennukset suojaavat pihaa niin, että sinne muodostuu alle 55 desibelin aluetta, mutta rakennuksissa sisällä liikenteen aiheuttaman sisämelun ohjearvot ylittyvät (35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä) selvästi. Rakennuksia on todennäköisesti vaikeaa korjata niin, että asumiselle asetetut ohjearvot alittuvat. Liikehuoneistoille ja toimistoille ohjearvo on korkeampi (45 dBA), mikä on helpommin saavutettavissa rakenteellisilla toimenpiteillä.

Ilmanlaatu

Liikenne on merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä Turun keskustassa. Puistokatu 5:ssä, korttelin etäisyydellä kaavamuutosalueesta on ollut vuonna 1996 ilmanlaadun mittausasema. Puistokadun liikennemäärät ovat yhtä suuret kuin Koulukadun. Mittaustulosten yhteenvedona todettiin ilmanlaadun olevan valtioneuvoston antamiin ohjearvoihin verrattuna tyydyttävä, ajoittain välttävä. Kauppatorin mittaustuloksiin verrattuna Puistokadun pitoisuudet olivat jopa ydinkeskustaa korkeampia (Turun kaupungin ympäristöviraston mittausraportti 4, julkaisu 3/98).

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 13.11.2008 tarkistettu päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista edellyttää, että asemakaavoituksessa mm.:

- huomioidaan olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ja luodaan edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle
- varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriperinnön arvot säilyvät
- ehkäistään melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa
- tavoitellaan joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava 2020. Kortteli on osa Turun ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta. Siinä Koulukatu on pääkatu, Eerikinkatu joukkoliikennepainotteinen katu ja muu alue pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta. Myös Turun seudun joukkoliikenne 2020 -selvityksen eri vaihtoehdoissa Eerikinkatu on esitetty joukkoliikenteen väyläksi.

Asemakaavat

Asemakaavatilanne on esitetty kaavakartalla, voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1897 ja 1960:

Tontin 5 asemakaava on vahvistettu vuonna 1960. Kaavassa tontille on osoitettu 1-3-kerroksisia rakennusaloja pääasiassa liikerakennuksia varten. Rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Katuun rajoittuvan kolmi-kerroksisen rakennuksen rakennusalalle saa sijoittaa myös asuntoja. Tontin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 2829 m² (e = 1,45).

Tontin 2004 rakennusoikeus määräytyy vuoden 1897 asemakaavan ja vuoden 1964 rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusten korkeus saa olla enintään 18 metriä. Tontin rakennusoikeus 2072 k-m² (e = 1,0).

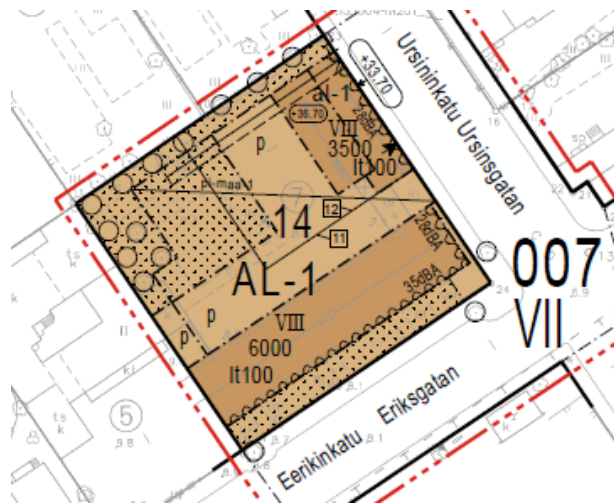
Kaavamuutosalueen naapuritontit samassa korttelissa:

Naapuritonttien 6, 8 ja 9 kaavat ovat vahvistuneet vuosina 1961 ja 1962. Tällä alueella on rakennusoikeutta noin 5700 k-m² + maanpäällinen kellarikerros / korttelineljännes. Naapuritonttien rakentamistehokkuudet vaihtelevat välillä e = 1,51–1,66.

Naapuritonteilla 6 ja 7 on kaava-alueeseen rajoittuvissa päädyissä asuinhuoneiden ikkunoita kaikissa asuinkerroksissa. Päätyikkunat rajoittavat huomattavasti kaava-alueen tonttien rakentamista.

Tontille 7 puolella sijaitsee neljä tontin 5 käytössä ollutta autotallia: erillinen kahden auton autotalli sekä rakennuksen päädyn kaksi autotallia.

Tontilla 7 on uusi asemakaava, joka on saanut lainvoiman 3.8.2013. Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 9600 k-m².



Turun kaupungin rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen rekisteritonttien VII-14.-2004 ja 5 pinta-alat ovat 2071 m² ja 1951 m².

Pohjakartta

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

Aloitteet

Eerikinkadun ja Koulukadun kulman kahden tontin asemakaavan muuttaminen on vireillä maanomistajan aloitteesta. Tontinomistajan Arsenal-SSP Oy kaavanmuutoshakemuksessa 10.10.1997 esitetään kahden asuinkerrostalon uudisrakentamista alueelle. 7.1.1999 hakija toimitti kaupunginhallitukselle lisäselvityksen ja vaihtoehdoisen asemapiirrosluonnoksen, jossa tontilla 2004 sijaitsevat puurakennukset pääosin säilytettäisiin. Hakemuksen liitteenä oli myös kustannusvertailu näiden vaihtoehtojen välillä.

Vuonna 2010 Skanska Oy uudisti anomuksen ja esitti 7200 kerrosalaneliömetrin rakentamista alueelle.

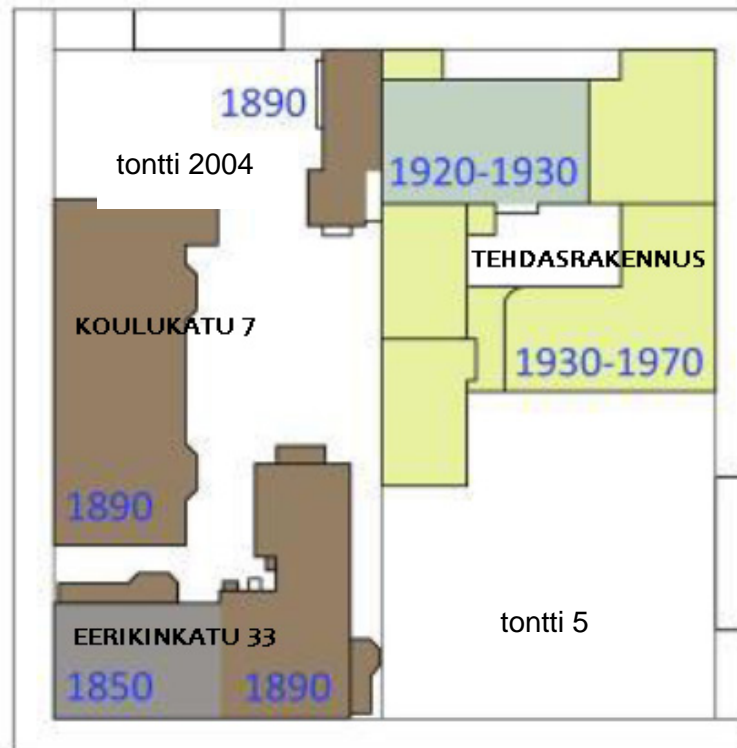
Turun rakennettu kulttuuriympäristö 2002

Maakuntamuseon laatimassa inventoinnissa Turun rakennettu kulttuuriympäristö (2002) on mainittu alueella sijaitseva kahden puisen nikkarityylisen asuintalon (1853/1899 A. Salviander, 1898-99 F. Strandell) ja tiilisen ulkorakennuksen (1898 S. Michailov) muodostama kokonaisuus, joka on arvoluokitettu rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi (SR 3).

Eerikinkatu 33 a eli tontin 5 viiden yhteenrakennetun teollisuusrakennuksen muodostama kokonaisuus, nyk. kuntokoulu- ja liikekäytössä: "makkaratehdas" 1923-24 A. Nyström, lisärakennukset 1938 Aug. Karlsson, 1946-49 Arne Eklund (ja 1959-64 Tauno Keiramo) arvoluokitus on "historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, SR 3".

Rakennushistoriaselvitys, alueen erityispiirteet

Tonttien rakennuskannasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys 30.5.2012:



Tontti 2004

Tontin 2004 kulmarakennus on vuodelta 1853. Sitä on korjattu ja laajennettu samalla kun tontin Koulukadun puoleinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1899. Suunnittelijana on ollut Fritjof Strandell. Turun maakuntamuseon lausunnossa (11.12.1997) todetaan em. puisista asuinrakennuksista, että ne "edustavat erittäin rikkaasti koristeltua uusrenessanssia. Rakennuksilla on sijaintinsa puolesta merkittävä kaupunkikuvallinen arvo...". Rakennusten sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisenä, esim. lähes kaikki vanhat kaakeliuunit on purettu remonttien yhteydessä. Tontin takanurkassa sijaitsevan tiilisen ulkorakennuksen on suunnitellut S. Michailov vuonna 1898.

Kaikkiin tontin rakennuksiin on tehty niiden valmistumisen jälkeen muutoksia, ensisijaisesti sisätiloihin.

Koulukatu 7 oli ulkoasultaan lähellä alkuperäistä asuaan ennen vuoden 2006 tulipaloa. Sisätiloissa suurimpia muutoksia aiheuttivat 1950-luvun alun huoneistoremontit, joiden yhteydessä hirsiseiniin avattiin leveitä aukkoja. Rakennuksen suurimmat muutokset tehtiin vuosina 1950-1953, jolloin kellariin sijoitettiin kattilahuone ja sisäpihan puolelle rakennettiin siihen liittyvä savupiippu. Katettu koillispäädyn porraskäytävä rakennettiin vuonna 1930. Rakennuksen eteläosan asuinhuoneita muutettiin pukimotyöhuoneeksi ja toimistoksi. Muutoksessa poistettiin paljon väliseiniä. Tulipalon vaurioittama rakennus on kuntoarvion mukaan teknisesti huonokuntoinen.

Eerikinkatu 33 (kuva alla) on yhdistelmä kahdesta rakennuksesta, jotka Strandell sovitti yhteen edustavaksi kokonaisuudeksi. Suurin osa kantavista rakenteista on säilynyt. Julkisivujen tekninen kunto on korkeintaan tyydyttävä, mutta niiden arkkitehtuurin yksityiskohdat ovat säilyneet.



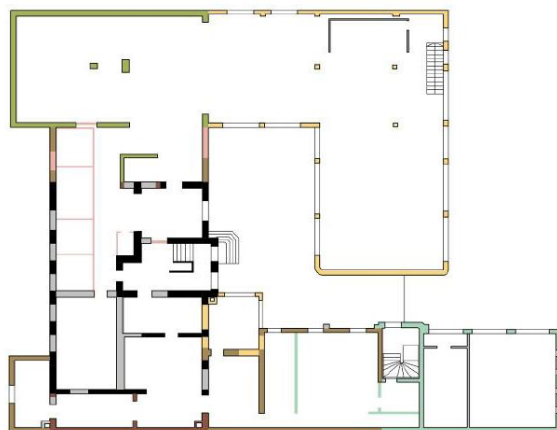
Eerikinkatu 33:n huomattavin muutosvaihe oli vuoden 1936 peruskorjaus, jossa rakennettiin märkätilat sekä siirrettiin tai poistettiin tulisijoja. Uusi sisäänkäynti avattiin keskelle Koulukadun puoleista päätyä. Sisätilojen arkkitehtuuri on kärsinyt 1900-luvun muutoksista. Rakennuksen kuntoa ovat vuoden 2010 kuntoarvion mukaan heikentäneet painumat, hoidon puute ja ilkivalta.

Tontti 5

Tontin 5 takarajalla ovat Alex Nyströmin suunnittelema makkaratehdas 1920-luvulta, jonka sivuilla ja edessä on Aarne Eklundin, Aug. Karlssonin, Aarne Eklundin sekä Tauno Keiramonsuunnittelemissa laajennusosia vuosilta 1938, 45-50 ja 60-luvun alusta.

Alueen ympäristössä, Koulu- ja Eerikinkadun risteysalueella on kaksi merkit-

TEHDASRAKENNUS



tävää suojelukohdetta: pääpaloasema, joka on pääosin kolmikerroksinen jugendkivirakennus vuodelta 1916 sekä entinen Åbo stads byggnadskontor -rakennus vuodelta 1899. Jälkimmäinen on kaksikerroksinen kertaustyylinen kivirakennus. Molemmat kohteet ovat risteysalueen uudisrakentamisen kannalta merkittäviä kaupunkikuvallisia kohteita.

- 1920-luku
- 1932
- 1932-1949
- 1949
- 1950-luku
- 1960-luku
- 1970-80-luku

4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja käsittelyvaiheet

Alueen nykyinen käyttö ja rakennusten kunto on epätydyttävä tontinomistajan, naapurien ja kaupunkikuvan kannalta. Alueen voimassa olevat kaavat eivät ole enää ajanmukaisia. Lähtötilanteen tekee ristiriitaiseksi kadunkulmassa sijaitsevat huonokuntoiset puutalot, joilla on suojeluarvoja, mutta jotka tontinomistaja näkee rasitteena.

10.10.1997 Arsenal-SSP Oy teki aloitteen asemakaavan muuttamisesta, ja esitti kahden asuinkerrostalon (7200 m²) uudisrakentamista alueelle.

Asemakaavanmuutoksen hakija toimitti 7.1.1999 vaihtoehtoiset luonnokset, joissa tontilla 2004 sijaitsevat puurakennukset pääosin säilytetään. Liitteinä olivat lisäksi kustannusarviovertailu ja kuntokartoitus.

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin toimittamalla 17.11.1999 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma alueen maanomistajille sekä vuokralaisille. Oas päivitettiin 26.1.2000. Lisäksi alueen kaavoituksesta on ilmoitettu vuosien 1999–2002 kaavoituskatsauksissa ja uudelleen vuosina 2005–2010 ja 2012.

2.2.2000 päivätyt kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B esiteltiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnalle, joista lautakunta 1.3.2000 valitsi vaihtoehdon A eli kadunkulmaan sijoittuvan uudisrakennuksen asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi. Kuvat vaihtoehdoista selostuksen kohdassa 4.5.

19.10.2000 kaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu.

15.1.2002 päivätyistä asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta: Kunnallistekninen osasto, Mittaus- ja tontti-osasto, Pelastustoimen lautakunta, Rakennuslautakunta, Terveyslautakunta, Ympäristönsuojelulautakunta, Turun maakuntamuseo.

5.2.2002 kaava tuotiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsittelyyn, jolloin se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi seuraavin saatesanoin:

”Vaihtoehto B:n lähtökohdat soveltuvat kaupunkikuvaan ja kehittävät ympäristössä olevien suojeltujen rakennusten kanssa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavaluonnoksessa esitetty uudisrakennusoikeuden määrä ja sijainti eivät sovellu ajateltuun ympäristöön. Kaavaluonnos tulee valmistella siten, että tällä hetkellä kaava-alueella olevan rakennuskannan rakennusoikeutta ei tule oleellisesti ylittää.

- Koulukadun ja Eerikinkadun varsilla olevat koristellut uusrenessanssirakennukset tulee säilyttää sr 3 merkinnällä.
- Tontin takarajalla 1920-luvulta oleva makkaratehdas tulee säilyttää (sr 1).
- Mikäli muu rakennuskanta puretaan, saa tontilla uudisrakennusoikeutena toteuttaa noin 2.700 m² siten, että rakennusoikeus soveltuu tonteille jäävään vanhaan rakennuskantaan, rakennusoikeus ei myöskään saa häiritä muiden tonttien rakennuskannan viihtyvyyttä.

Lisäksi tulee valmistella kaksi eri kaavaluonnosta, joista toisessa vanha makkaratehtaan rakennus on esitetty säilytettäväksi ja toisessa rakennus voidaan purkaa.”

1.3.2005 ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusvaihtoehtoja 1 ja 2 (pvm 25.1.2005). Kokouksessa hyväksytty vaihtoehto 2 päätettiin lähettää vielä kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen nähtäville asettamista. Lautakunta hyväksyi vaihtoehdon, jossa puurakennukset purettiin ja mahdollistettiin 6500 k-m² uudisrakentaminen.

4.4.2005 kaupunginhallitus palautti asian ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle: *"Asemakaavan valmistelussa tulee maanomistajan kanssa selvittää, voidaanko asemakaava toteuttaa siten, että makkaratehtaana toiminut rakennus voitaisiin purkaa ja toteuttaa tontilla uudisrakennusoikeutta puutalojen rakennusoikeuden lisäksi lähes samoilla kerrosneliömetrimäärillä kuin korttelin muilla neljänneksillä. Puutalojen suojelumerkintä tulee arvioida tulevan käyttötarkoituksen mukaan."*

21.6.2005 ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi selvityksen asemakaavan etenemistavasta ja sen että maanomistajan edustajien kanssa on käyty neuvotteluja, suojeltaville rakennuksille on etsitty sopivaa omistajaa, mutta neuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta.

Puutalot ovat huonokuntoisia ja niissä on ollut muun muassa vesivahinkoja. Rakennusvalvonta on velvoittanut useaan otteeseen omistajaa julkisivujen kunnostamiseen. Kummankaan talon sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisessä asussaan. Koulukadun puoleisen talon rakenteita on vahingoittanut myös tulipalo vuonna 2007.

Vuonna 2009 kaava-alueen kiinteistöt siirtyivät rakennusliike Skanska Oy:n omistukseen ja 2010 Skanska Oy esitti kaupungille anomuksen 7 200 kerrosalaneliömetrin rakentamisesta puutalojen tontille. Nykyinen kiinteistönomistaja on esittänyt kaavoituksen pohjaksi Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n vuosina 2010-11 laatimia suunnitelmia.

Vuonna 2009 Puu ja Talo ry teki rakennussuojeluesityksen Koulukadun maisemakokonaisuudesta, johon lukeutuivat myös alueen puutalot. ELY-keskuksen päätöksessä 5.8.2010 kohdetta ei koettu valtakunnallisesti arvokkaaksi, vaan annettiin ratkaisovalta kaavavalmistelulle sekä paikalliselle poliittiselle päätöksenteolle.

Kokouksessaan 12.2.2013 kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyä 18.12.2012 päivätyn asemakaavaluonnosvaihtoehto S:n laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

4.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

Turun maakuntamuseon ennakkolausunto 11.12.1997:

"Turun maakuntamuseo katsoo, että tontin 7-14.-2004 kadunvarren puurakennukset yhdessä palolaitoksen ja ent. vesilaitoksen rakennusten kanssa muodostavat kaupunkikuvallisesti harmonisen ja mittakaavaltaan yhtenäisen kokonaisuuden, jota jokainen rakennus omana osanaan täydentää ja jota siitä syystä ei tule muuttaa uudisrakentamisella. Osana kokonaisuutta rakennuksilla on myös arkkitehtonista arvoa, koska ne tyyllisesti edustavat rakennustaitteessa tapahtuneita tyyli muutoksia samoin kuin rakentamista eri funktioita varten." Lisäksi lausunnossa todetaan että "rakennuksilla on merkittävä kaupunkikuvallinen arvo ja siitä syystä ne on merkitty keskustan rakennussuojelun vaihekaavahdotukseen sr-2 merkinnällä."

Lausunnot vuodelta 2000

17.5.2000 päivätystä vaihtoehdon A:n (kadunkulman uudisrakentaminen) pohjalta laaditusta asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Tällöin Turun maakuntamuseo totesi, että katujen kulmassa olevat uusrenessanssi-tyyliset rakennukset tulee niiden kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi säilyttää.

Terveyslautakunta kiinnitti huomiota ilman sisäänottokohdan valintaan ja totesi, että sisään otettava ilma on suodatettava tavanomaista tehokkaammin.

Ympäristönsuojelulautakunta totesi, että maanalaisten tilojen rakentamisesta voi aiheutua muutoksia pohjaveden pinnan tasoon.

Osallisten mielipiteet vuonna 2000

"Asukaskunta ei näe itse talojen suojelua erityisen tärkeänä kunhan uudisrakennuksen ulkoasu kunnioittaa ympäristön suojeltuja arvoraakennuksia." "Kumpi tahansa esillä olevista vaihtoehdoista pilaa asuinmiljöön ja 'puoliyhteisöllisen' asumistavan, mikäli ko. paikka nyt yleensäkin massiivisen liikenteen viressä olisi erityisen haluttava asuinpaikka."

"Pitäkää huoli, että Koulukadun ja Eerikinkadun kulma avartuu."

As. Oy Kouluhahteen päätyhuoneistojen haltijat vastustivat uudisrakennusvaihtoehtoa A, koska se heikentää ikkunoista avautuvia näköaloja ja aiheuttaa Koulukadun ilmansaastepitoisuuksien kasvua. Lisäksi kaupunkilaiset esittivät yksittäisiä mielipiteitä puutalojen säilyttämisen puolesta.

Keskikaupunkiseura Toispual Jokke ry kannatti uudisrakennusvaihtoehtoa, mutta esitti pieniä muutoksia rakennuksen sijoitukseen ja muotoiluun, puuistuksiin yms.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta järjestettiin Lounais-Suomen ympäristökeskuksen pyynnöstä viranomaisneuvottelu 19.10.2000. Neuvottelussa olivat läsnä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, maakuntamuseon, ympäristöviraston, rakennusvalvontatoimiston sekä kaavoitustoimen edustajat.

Ympäristökeskuksen edustajat totesivat, että ympäristökeskuksella ei ole selvän kielteistä kantaa uudisrakentamisvaihtoehdolle (A), josta todettiin seuraavasti:

Paloasema sanelee ympäristön mittakaavan. Uudisrakennusvaihtoehdossa mittakaava on otettu huomioon ja matalampi ulokeosa on hyvä, mutta uudisrakennuksen massa on kokonaisuudessaan Koulukadun puolella liian lähellä paloasemaa. Makkaratehtaan rakennuksella ei ole suojeluarvoa. Se purkamalla saadaan hyvä, avoin korttelipiha.

Puutalot säilyttävästä vaihtoehdosta (B):

Puutalot ovat osa Koulukadun varren vanhojen rakennusten jatkumoa yhdessä Wikeström & Krogiuksen talon, KRT:n hallinto-osaston, paloaseman ja Snellmannin koulun kanssa. Ongelma muodostuu samanlaiseksi kuin Puutarhakaadulla Mannerheimipuiston kohdalla – puutalojen säilyttäminen ei ehnytä kaupunkikuvaa, mutta luo hienoa kerroksellisuutta kaupunkiin. Uudisrakennusmassa on aivan liian iso, tontilla 5 riittäisi Eerikinkadun suuntainen kerrostalo. Maakuntamuseon edustaja sanoi, että Strandellin suunnitteleminen rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo ohittaa kaupunkikuvallisen kriteerin.

Päätösvaiheet

Vuonna 1997 Arsenal-SSP Oy jätti asemakaavanmuutosanomuksen, jossa esitettiin kahden asuinkerrostalon uudisrakentamista alueelle.

Kaavoitus on pantu vireille vuonna 1999, jolloin vireilletulosta ilmoitettiin toimitamalla 17.11.1999 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma alueen maanomistajille sekä vuokralaisille. Lisäksi alueen kaavoituksesta on ilmoitettu vuosien 1999–2002 kaavoituskatsauksissa ja uudelleen vuosina 2005–2010 ja 2012.

2.2.2000 päivätty kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B esiteltiin kiinteistö- ja rakennustoimen lautakunnalle, joista lautakunta 1.3.2000 valitsi vaihtoehdon A eli kadunkulmaan sijoittuvan uudisrakennuksen asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi.

5.2.2002 eli lausuntokierroksen jälkeen asemakaavan muutosehdotus (pvm 15.1.2002) tuotiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnan käsittelyyn, jolloin se palautettiin uudelleen valmisteltavaksi seuraavin saatesanoin:

”Vaihtoehto B:n lähtökohdat soveltuvat kaupunkikuvaan ja kehittävät ympäristössä olevien suojeltujen rakennusten kanssa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavaluonnoksessa esitetty uudisrakennusoikeuden määrä ja sijainti eivät sovellu ajateltuun ympäristöön. Kaavaluonnos tulee valmistella siten, että tällä hetkellä kaava-alueella olevan rakennuskannan rakennusoikeutta ei tule oleellisesti ylittää.

- Koulukadun ja Eerikinkadun varsilla olevat koristellut uusrenessanssirakennukset tulee säilyttää sr 3 merkinnällä.
- Tontin takarajalla 1920-luvulta oleva makkaratehdas tulee säilyttää (sr 1).
- Mikäli muu rakennuskanta puretaan, saa tontilla uudisrakennusoikeutena toteuttaa noin 2.700 m² siten, että rakennusoikeus soveltuu tonteille jäävään vanhaan rakennuskantaan, rakennusoikeus ei myöskään saa häiritä muiden tonttien rakennuskannan viihtyvyyttä.

Lisäksi tulee valmistella kaksi eri kaavaluonnosta, joista toisessa vanha makkaratehtaan rakennus on esitetty säilytettäväksi ja toisessa rakennus voidaan purkaa.”

1.3.2005 ympäristö- ja kaavoituslautakunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusvaihtoehtoja 1 ja 2 (pvm 25.1.2005). Kokouksessa hyväksytty vaihtoehto 2 päätettiin lähettää vielä kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen nähtäville asettamista. Lautakunta hyväksyi vaihtoehdon, jossa puurakennukset purettiin ja mahdollistettiin 6500 k-m² uudisrakentaminen.

4.4.2005 kaupunginhallitus palautti asian ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle: ”Asemakaavan valmistelussa tulee maanomistajan kanssa selvittää, voidaanko asemakaava toteuttaa siten, että makkaratehtaan toiminut rakennus voitaisiin purkaa ja toteuttaa tontilla uudisrakennusoikeutta puutalojen rakennusoikeuden lisäksi lähes samoilla kerrosneliömetrimäärillä kuin korttelin muilla neljänneksillä. Puutalojen suojelumerkintä tulee arvioida tulevan käyttötarkoituksen mukaan. Kaavan laadinnan yhteydessä tulee tontilla suorittaa tonttijako siten, että rakennusoikeus sijaitsee samalla tontilla.”

21.6.2005 ympäristö- ja kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi selvityksen asemakaavan etenemistavasta ja sen että maanomistajan edustajien kanssa on käyty neuvotteluja, suojeltaville rakennuksille on etsitty sopivaa omistajaa, mutta neuvottelut eivät ole tuottaneet tulosta.

Puutalot ovat huonokuntoisia ja niissä on ollut muun muassa vesivahinkoja. Rakennusvalvonta on velvoittanut useaan otteeseen omistajaa julkisivujen kunnostamiseen. Kummankaan talon sisätilat eivät ole säilyneet alkuperäisessä asussaan. Koulukadun puoleisen talon rakenteita on vahingoittanut myös tulipalo vuonna 2007.

Vuonna 2009 kaava-alueen kiinteistöt siirtyivät rakennusliike Skanska Oy:n omistukseen.

Rakennussuojeluesitys 2009

Vuonna 2009 Puu ja Talo ry teki rakennussuojeluesityksen Koulukadun maisemakokonaisuudesta, johon lukeutuivat myös alueen puutalot. ELY-keskuksen päätös 5.8.2010: *”Koulukadun maisemakokonaisuuden muodostamat rakennukset sijaitsevat asemakaava-alueella, jolla rakennussuojelu tulee ratkaista ensisijassa kaavoituksen yhteydessä. Rakennuksilla ei ole huomattavaa valtakunnallista merkitystä. Asiassa ei ole muutoin ilmennyt rakennussuojelulain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettuja perusteita esityksen kohteena olevien rakennusten suojelemiseksi rakennussuojelulain nojalla”*.

Päätöksessä vedotaan Museoviraston lausuntoon 15.4.2009, että maisemakokonaisuudella on kaupunkikuvallista ja kulttuurihistoriallista merkitystä, ja kokonaisuuteen kuuluvat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja niiden säilyttäminen on tärkeää. Toisin sanoen, kohdetta ei koettu valtakunnallisesti arvokkaaksi, vaan annettiin ratkaisuväliltä kaavavalmistelulle sekä paikalliselle poliittiselle päätöksenteolle.

Alueen molemmat tontit ovat saman maanomistajan omistuksessa. Tonttijako on säilytetty ennallaan maanomistajan toivomuksesta (neuvottelu 10.10.2011).

Sovittelu 2009-2011

Vuonna 2009 Suomen Sovittelufoorumi ry:n (SSF) ympäristöasioiden sovitteluyöryhmä käynnisti pilottihankkeen ”Sovittelu maankäyttö- ja ympäristöriidoissa” (SOMARI). Taustalla on yhdistyksen kiinnostus hyödyntää sovittelumenettelyä paikallisten ympäristökiistojen käsittelyssä.

Sovittelua päätettiin soveltaa Eerikinkadun ja Koulukadun kulman kaavamuu- tokseen, sillä kaupungin näkökulmasta kaavamuu- tokseen päätyminen pitkään valituskierteeseen vaikutti todennäköiseltä. Sovitteluprosessi alkoi infotilaisuudella 22.4.2010. Tämän jälkeen sovittelutilaisuuksia seurasi neljä ja vuoden 2011 syksyllä järjestettiin viimeinen tilaisuus.

Sovittelutuloksen rooli kaavaprosessissa vaikutti epäselvältä sovittelun eri tahoille. Kysymyksenä oli voidaanko kaavan ongelmakohtia ratkaista sovittelussa vai onko sovittelu lähinnä laajennettu valmistelu- ja tiedon kokoamisprosessi kaavoittajalle. Käytännössä päädyttiin jälkimmäiseen. Todettiin, ettei se, että ratkaisu on saavutettu sovittelulla, voi olla peruste kaavoitusratkaisulle.

Sovitteluprosessissa eniten kannatusta sai ratkaisumalli, jossa puutalot suojellaan ja pihalle rakennetaan Koulukadun suuntainen uudisrakennus.

Skanska Oy ei kuitenkaan nähnyt Koulukadun puoleisen, tulipalossa vahingoittuneen puutalon korjaamista mahdollisena ja on siksi vuosina 2011-2012 esittänyt erilaisia vaihtoehtoja, joissa kyseinen puutalo on purettu ja tilalle rakennettu uudisrakennus.

4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on parantaa kaupunkikuvaa lieventämällä ympäristön eri-ikäisten ja -kokoisten rakennusten välistä mittakaavaeroa. Tavoitteena on myös tehostaa maankäyttöä lähellä ydinkeskustaa sijaitsevalla paikalla. Suunnittelussa otetaan huomioon liikenteen aiheuttamien haittojen (melu ja ilmansaasteet) minimoiminen.

Liikenteen sujuvuuden kannalta Koulu- ja Eerikinkadulla on riittävästi kaistoja eikä ajoradan leventämiseen ole tarvetta. Koulukadun varren pyörätie sen sijaan hyötyisi leventämisestä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutusten vertailu

2.2.2000 Luonnosvaihtoehdot A ja B

Asemakaavan muuttamiseksi laadittiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joissa toisessa kadunkulmaan oli sijoitettu uudisrakennus ja toisessa kadunkulman puutalot oli suojeltu ja uudisrakennus sijoitettu tontille 5.



Luonnos, vaihtoehto A



Luonnos, vaihtoehto B

Vaihtoehto A /Uudisrakennus rakennetaan kadunkulmaan

- + Koulukadun varren kapeaa pyörätietä voidaan leventää.
- + Uudisrakentamisella voidaan pehmentää 60-luvulla rakennettujen 7-8-kerroksisten asuinkerrostalojen ja ympäristön vanhojen suojelurakennusten välistä mittakaavaeroa.
- + Kaava-alueen pohjoisnurkassa sijaitseva 20-luvun rakennus parantaa korttelin sisäosan tilarakennetta. Se on sopivan kokoinen pihatilan jakajana ja muodostaa lämpimän eteläseinustan pihalle.
- + Kun korttelin kulma rakennetaan L-mallisella rakennuksella umpeen, se suojaa piha-aluetta liikennemelulta.
- + Korttelipiha muodostuu suuri ja väljä.
- + Uudisrakennuksessa liikennemelun haittoja voidaan torjua monin eri tavoin.

- Kaksi rikkaasti koristeltua, uusrenessanssia edustavaa puista asuinrakennusta poistuu katukuvasta.

Vaihtoehto B /Kadunkulman puutalot säilyvät, uudisrakennus pihalle

+ Puiset uusrenessanssirakennukset säilyvät katunäkymässä.

- Suuri ja epäsuhtainen mittakaavaero yksikerroksisten puutalojen liittyessä rajanaapureina oleviin 7-8 -kerroksisiin rakennuksiin sekä saman tontin sisäosaan rakennettavaan uudisrakennukseen.
- Koulukadun varren pyörätietä ei voida leventää alueen kohdalla.
- Vanhat puutalot ovat alttiina liikennemelulle, mikä rajoittaa niiden käyttöä.
- Pihatiloista muodostuu ahtaat ja pimeät.

1.3.2005 Ehdotusvaihtoehdot 1 ja 2

Vaihtoehdossa 1 Koulukadun ja Eerikinkadun kulman puutalot säilyvät ja Eerikinkadun puoleiseen aukkokohtaan sijoittuu 7-kerroksinen uudisrakennus, myös pihalla sijaitseva entinen makkaratehdas säilyy.

Vaihtoehdossa 2 Koulukadun ja Eerikinkadun kulman kuusikerroksinen uudisrakennus sijoittuu korkeudeltaan paloaseman ja naapurikerrostalojen väli- maastoon. Koulukadun puoleista pyörätietä voidaan leventää. Pihalla sijaitseva ent. makkaratehdas voi säilyä tai se voidaan korvata uudella, pienemmällä kaksikerroksisella rakennuksella.



Ehdotus, vaihtoehto 1



Ehdotus, vaihtoehto 2

Ehdotus vaihtoehto 1, vaikutuksia:

Alueen kerrosalan kokonaismäärä on 5000 k-m², noin 40-50 asuntoa.

Suojeluarvot parhaiten huomioon ottava vaihtoehto. Koulukadun varren puutalot sopivat huonosti asumiseen, työtiloina ääneneristävyysvaatimukset on helpompi saavuttaa.

Katumaisemassa merkittävä, Eerikinkadulla oleva puu kärsii lähelle tulevasta rakentamisesta ja joudutaan todennäköisesti kaatamaan.

Ehdotus vaihtoehto 2, vaikutuksia:

Yhteensä 6750 k-m², noin 80-90 asuntoa. Rakennuksen siirtyminen kauemmas Koulukadusta mahdollistaa pyörätien leventämisen, mikä parantaa kevyen liikenteen sujuvuutta Koulukadun varressa.

1900-luvun lopulla syntyneitä modernistista kaupunkikuvaa yhtenäistävä vaihtoehto. Suojeluarvoja omaavat puiset asuinrakennukset poistuvat katukuvas-ta. Pihan perällä sijaitseva ent. makkaratehdas voi säilyä. Katumaisemassa merkittävä, Eerikinkadulla tontin 7 puolella kasvava puu on mahdollista säilyt-tää.

Kulman uudisrakennuksessa on matalampi ulokeosa, jonka korkeus on sama kuin paloaseman räystääslinja. Rakennusala on sijoitettu irti naapuritalojen päädyistä ja katulinjassa lähemmäs katua naapuritalojen päätyikkunoiden si-jainnin ja sopusuhtaisen kadun leveyden aikaansaamisen vuoksi.

Kaavan eri suunnitteluvaiheissa ja sovitteluprosessissa on laadittu useita erilaisia tontinkäyttö-luonnoksia:

22.9.2010

A 10200 k-m²

B 8400 k-m²

C 10000 k-m²



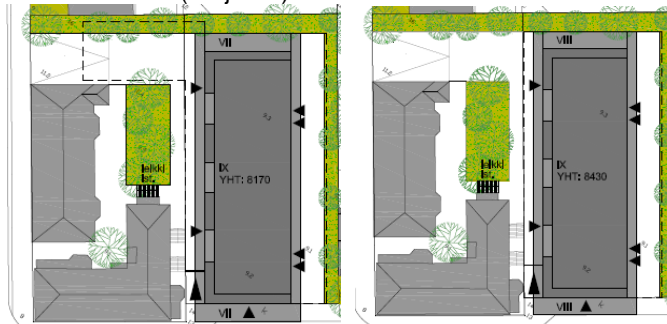
22.10.2010 vaihtoehdot A, B, C

A ja B vanhat puutalot purettu, pihalla vanha rakennus säilytetään tai puretaan
C vanhat puutalot säilytetään, uusi rakennusmassa (kavennettu 2 m)

22.11.2011

C 8170 k-m² (C1 ja C2)

D 8430 k-m²

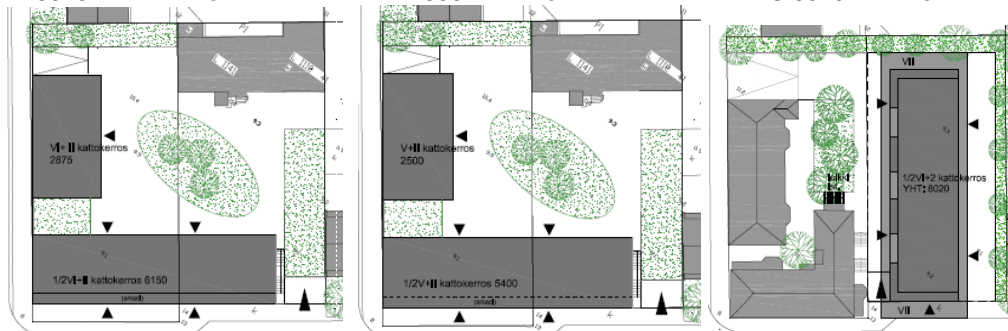


2.1.2012

A 9025 k-m² + sr

B 7900 k-m² + sr

C 8020 k-m² +sr



12.1.2012 korttelitutkielma



13.1.2012

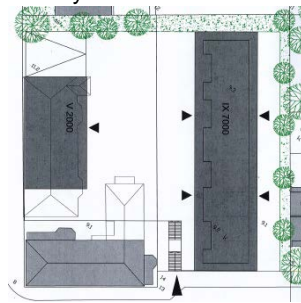
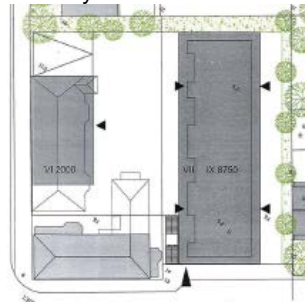
C1

7280+1272

C2

7540+1272

18.1.2012

E1 9000 + sr
runkosyv 15 mE2 10 750 + sr [Koulukadun varressa uusi puutalo]
runkosyv 20 m !

10.2.2012

VH 1 9700 + 2400

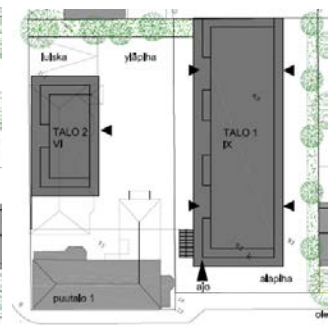
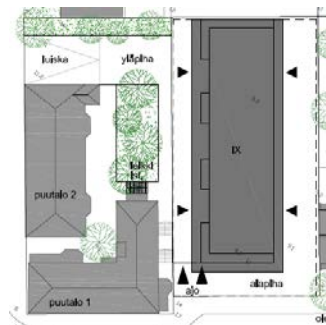
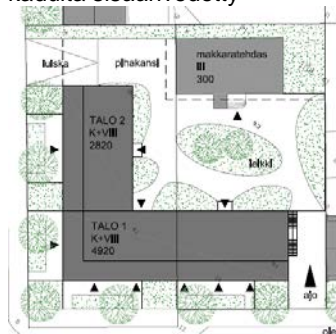
VH2 8600 + 3000

VH3 7700 + 1220

10.4.2012

VH4 havainnekuvavaihtoehtoja

21.5.2012

A 7740 + 2240 k-m² + sr
kadulta sisäänvedettyB 7700 (+ 1220) k-m² + srC 9700 + 2400 k-m² + sr

18.12.2012 asemakaavaluonnosvaihtoehdot U ja S

Vaihtoehto U: Koulukadun ja Eerikinkadun kulmaan sijoittuu L:n mallinen uusi asuinkerrostalo, joka noudattaa viereisten asuinkerrostalojen linjoja ja täydentää kaupunkirakennetta johdonmukaisella tavalla. Kapearunkoinen asuinkerrostalo mahdollistaa valoisien asuntojen rakentamisen. Uudisrakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Paloaseman ja entisen Vesilaitoksen suojelurakennusten välissä ja siksi sen arkkitehtuurille tulee asettaa korkeat laatuvaatimukset.

Vaihtoehto S: Koulukadun ja Eerikinkadun kulman vanhat rakennukset säilyvät ja Eerikinkadun varren tontille sijoittuu uusi asuinkerrostalo. Koulukadun puoleinen, tulipalossa vaurioitunut rakennus joudutaan käytännössä rakentamaan uudestaan, suojelu on sen kohdalla vain rakennuksen mittakaavan ja miljööön suojelua.

Koulukadun suuntainen uudisrakennus sijoittuu suojeltujen rakennusten taakse. Eerikinkadun varren katunäkymä muodostuu mittakaavaltaan sekavaksi. Sijoitus johtaa syvärunkoiseen, kasarmimaiseen rakennusratkaisuun.



Luonnos, vaihtoehto U



Luonnos, vaihtoehto S

5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Koulukadun ja Eerikinkadun kulman vanhat rakennukset säilyvät kaupunkikuvassa ja Eerikinkadun varren tontille sijoittuu uusi asuinkerrostalo. Koulukadun puoleinen, tulipalossa vaurioitunut rakennus joudutaan käytännössä rakentamaan uudestaan, suojelu on sen kohdalla vain kadunvarsijulkisivun, rakennuksen mittakaavan ja miljööön suojelua.

Koulukadun suuntainen uusi 8-kerroksinen kerrostalo sijoittuu suojeltujen rakennusten taakse. Autopaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintitilaan, joka uppoaa puoliksi rinteeseen.

Kerrosalaa yhteensä 7840 k-m², josta asuinpinta-alaa 7520 k-m² ja suojelurakennuksessa 320 k-m². Alueelle voi sijoittua noin 75 asuntoa ja 170 asukasta.



5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteuttaminen kohentaa nykyisin hyvin huonokuntoisten rakennusten leimaaman alueen ulkonäköä.

Kaava-alueen rakentamisen tiivistäminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista; alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan tuntumassa linja-autolinjojen vieressä ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa ilman autoa.

Asemakaavan muutoksessa on haettu vaihtoehtoja, joissa alueelle voitaisiin rakentaa uusi asuinkerrostalo. Maanomistajan toiveena on 7200 k-m² rakennusoikeus. Myös kaupungin tavoitteena on lisätä keskustan elävyyttä ja asuntojen määrää keskustassa, samalla suojelemaan kunnioittaen.

Kunhan meluhaitta pystytään riittävästi torjumaan, alue sopii asumiseen. Paikan etuna ovat erinomaiset palvelut erityisesti lapsille ja vanhuksille. Lasten elinympäristönä paikan ongelma on kuitenkin heikko liikenneturvallisuus. Naapureiden elinolot eivät alueen rakentamisesta juuri muutu.

5.3 Aluevaraukset

AL-1

Kaava-alueen tontit on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi, mikä mahdollistaa toiminnallisesti monipuolisen kaupunkiympäristön muodostumisen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Ruutukaavakeskustaan, hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle, syntyy uusia asuntoja, joiden asukkaat edistävät keskustan palvelujen säilymistä.

Kaupunkikuvallisesti merkittävin vaikutus on nykyisen Koulukadun katunäkymän tilallinen ja mittakaavallinen säilyminen. Kaksi puista asuinrakennusta säilyy katukuvassa. Toisella puisista uusrenessanssirakennuksista on tavanomainen suojelumerkintä, mutta Koulukadun varren palanut rakennus saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla

Kaupunkikuvassa säilyy suuri ristiriita matalien puutalojen rinnastuessa kaava-alueen ympärillä oleviin 8-kerroksisiin rakennuksiin ja mittakaavaero korostuu entisestään suhteessa saman tontin sisäosaan rakennettavaan uudisrakennukseen.

Väestöön

Alueen asukasmäärä kasvaa noin 170 asukkaalla jos oletetaan asukkaita olevan 1 as/ 45 k-m².

Liikenteeseen

Koulukadun varren pyörätietä ei voida leventää kaava-alueen kohdalla.

Terveellisyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Vanhat kadunvarsirakennukset ovat alttiina liikennemelulle, mikä vaikeuttaa niiden käyttöä asumiseen. Ne suojaavat pihaa liikennemelulta.

Koulukadun puoleinen puutalo pitää käytännössä rakentaa uudestaan. Samassa yhteydessä siinä voidaan toteuttaa sellaisia rakenteellisia ääneneristysratkaisuja, että myös asuinkäyttö on mahdollista.

Uudisrakennus tulee olemaan syvärunkoinen, minkä johdosta valoisien asuntojen suunnittelu on vaikeaa. Pihatiloista muodostuu melko kapeat, mutta autojen sijoittaminen pihan alle mahdollistaa sen, että pihasta voidaan aikaansaada suojaisaa ja viihtyisää oleskelualueita.

Alueen keskellä kasvavat puut tulevat poistumaan, kun tontille kaivetaan kellarit autopaikkoja varten. Autopaikkojen louhinta kellariin saattaa vaikuttaa pohjavesiolosuhteisiin alueella ja siten myös naapurirakennusten puupaaluperustusten kestävyys.

Pihalle sijoittuva korkea uudisrakennus varjostaa korttelin keskiosaa. Eerikinkadun puoleisen naapuritalon päätyasuntojen näkymät heikkenevät, haittaa on pyritty lieventämään rajoittamalla uudisrakennuksen em. päädyn kohdalle rakennettavien ikkunoiden rakentamista.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Koulukadun varren puutalot sopivat kadun liikennemelun vuoksi huonosti asumiseen, sen sijaan työtiloina ääneneristävyysvaatimukset on helpompi saavuttaa.

Kadun varressa sijaitsevat puutalot suojaavat pihan keskiosassa sijaitsevaa uudisrakennusta sekä pihaa liikennemelulta. Myös uudisrakennuksen raitisilman sisäänotto onnistuu paremmin, kun ollaan etäämmällä Koulukadusta.

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan hyvän kaupunkiympäristön rakentaminen; kaavassa on määritelty mm. uudisrakennuksen korkeus, sisäänvedetty kattokerros, julkisivu- ja sokkelimateriaalit. Lisäksi kaavassa on parvekkeisiin ja maantasokerroksen käyttöön liittyviä määräyksiä. Ikkunoiden sijoittamista on rajoitettu tontinrajalla ja viereisen kerrostalon päätyikkunoiden kohdalla.

Kaavassa on annettu useita pihan rakentamiseen liittyviä määräyksiä, joilla pyritään takaamaan korkealaatuinen ja viihtyisä piha tiiviisti rakennetulla tontilla. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle ja rinteeseen uppoava pihakansi tulee toteuttaa niin, että sen viherrakentaminen on mahdollista. Tämä tarkoittaa mm. riittävän suurien multatilavaroitusten kasvien juuristoja varten.

Korttelialueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesti kadun varren puutaloja voi käyttää myös asumiseen, kuitenkin niiden seinien korkea ääneneristävyysvaatimus johtaa siihen, että niitä on helpompi käyttää työ- ja liiketiloina.

Is

Rakennusala, jolla sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennus voidaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla. Alkuperäisen kaltainen rakennuksen ja sen vesikaton perusmuoto sekä julkisivujen jäsentely, aukotus ja koristelu tulee säilyttää kadunpuolella. Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Rakennuksen sisätilojen ei tarvitse noudattaa vanhan rakennuksen tilajakoa. Oleellista on rakennuksen ulkomuodon peruspääpiirteiden ja esim. katujulkisivun ikkunoiden paikkojen säilyminen. Pihan puolella myös julkisivun jäsennointi voi poiketa vahvemmin entisestä.



Tulipalon jälkeen otetusta valokuvasta ilmenee Koulukadun varren puutalon katujulkisivun palovauriot sekä murtunut sokkeli.

sr-1

Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas, suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Lisäksi puutaloja koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Suojeltuja rakennuksia /s ja sr-1 voidaan käsitellä paloteknisesti yhtenä rakennuksena.

sr-1 ja /s -rakennusaloihin liittyen saadaan rakentaa sisäänkäyntikuisteja ja erkereitä olemassa olevien vastaavien tilalle.

5.7 Asemakaavan muutosehdotuksesta (pvm 24.5.2013) saadut lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 25.6.2013 mennessä.

Seuraavilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Vesiliikelaitos, Varsinais-Suomen liitto.

Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Turun kaupungin ympäristötoimiala/ Suunnitteluyksikkö/ Liikennesuunnittelu, Turkuseura ry, Keskikaupunkiseura Toispualjokke ry sekä Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry eivät jättäneet lausuntoa, jolloin katsotaan että lausunnonantajalla ei ole huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Kiinteistöliikelaitos, Vapaa-aikatoimiala/ museopalvelut, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö- ja luonnonvarat, Turun kaupungin ympäristötoimiala/ Rakennusvalvonta ja Ympäristönsuojelu sekä Meidän Turku - Vårt Åbo ry:n lausunnot on referoitu alla ja niihin on laadittu vastineet:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue
19.6.2013

Kaava edellyttää kerrostalon rajaan kiinni rakentamisen. Kaava mahdollistaa autosuojan toteuttamisen kiinni rajaan sekä tonttien 2004 ja 5 välillä siten, että henkilö- ja paloturvallisuus huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin. Pelastusviranomaisen pyytää arviomaan kaavassa voidaanko sr-1 ja /s merkinnällä osoitetut rakennusalat käsitellä paloteknisesti yhtenä rakennuksena, koska rakennusalojen välinen etäisyys ei ole kahdeksaa metriä.

Pelastuslaitoksen nostolavakalustolle on varattava riittävät pelastustiet ja toimintapaikat. Pelastusviranomaisen suosittelee, että istutettavan alueen osaan tehdään toteuttamisvaraus pelastustielle.

Vastine: Kaavamerkintöihin lisätään lause: *”Suojellut rakennukset (/s ja sr-1) voidaan käsitellä paloteknisesti yhtenä rakennuksena”.*

AL-1 kaavamääräyksessä on maininta siitä, että Koulukadun puolelta saadaan järjestää pelastusajo. Pelastustien sijainti ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitos 19.6.2013

Asemakaavan yhteydessä tullaan laatimaan erillinen maankäyttösopimus. Kiinteistöliikelaitoksella ei muuten ole huomautettavaa asemakaavamuu-
tosehdotuksesta.

Turun kaupungin vapaa-aikatoimiala/ museopalvelut 19.6.2013

Turun museokeskus on koko kaavaprosessin ajan johdonmukaisesti edellyttänyt katujen kulmauksessa sijaitsevien kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden puutalojen suojelemista asemakaavanmuutoksen yhteydessä (TMM 11.12.1997 kirje nro 478 ja 21.8.2000 nro 222). Pitkittyneen kaavaprosessin aikana lähtötilanteessa peruskuntoiset talot on päästetty huonoon kuntoon, lisäksi toinen puutaloista vaurioitui 2000-luvun puolivälissä tulipalossa.

Kaavoitusprosessin vaikeat vaiheet on esitelty ansiokkaasti kaavaselostuksen analyysissä ja samoin perusteet, miksi nykyratkaisuun on päädytty. Rakennussuojelun tavoitteiden kannalta tulos ei ole tyydyttävä, sillä museokeskuk-
sen suojeluesityksen vahvimpana kriteerinä on jugendkivitalojen suunnittelijana erittäin arvostetun turkulaisen arkkitehdin Frithiof Strandellin tuotannon vaaliminen siten, että arkkitehdin luomisprosessin kehitys ja monipuolisuus säilyvät Turun rakennusperinnössä konkreettisina arvokohteina. Koulukadun puoleinen palanut puutalo (1898) ja Eerikinkadun puoleisen talon laajennus vanhan osan julkisivumuutoksineen (1899) ovat vanhimmat ani harvoista Strandellin kaupunkialueelle suunnittelemissa puutaloista. Ne ovat massoituk-
seltaan ja perusratkaisuiltaan aikakaudelle tyypillisiä, mutta julkisivujen yksityiskohtia tutkiessa paljastuu ornamenttien omintakeisuus.

Puutalojen ornamentit liittyvät mielenkiintoisella tavalla Turun rakennusteollisuuteen, jonka kehittymisessä Strandell oli tärkeässä osassa. Työskenneltyään vuonna 1893 Eskilstunan puunjalostustehtaassa Strandell kiinnitettiin Turun Puunjalostustehtaan johtajaksi ja voidaan perustellusti olettaa, että Koulukadun ja Eerikinkadun puutalojen ornamentit ovat juuri sen valmisteita.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa kaupungin arkkitehtuurihistorialle keskeisen kokonaisuuden tarvelemisen jättäen jäljelle vain Eerikinkadun puoleisen talon julkisivut, jotka detaljikäsittelyltäänkin eroavat Koulukadun puoleisesta Strandellin kokonaisluomuksesta.

Turun museokeskus ei puolla asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä esitetyssä muodossa vaan katsoo, että

1. molemmat Eerikinkadun ja Koulukadun varressa sijaitsevat puutalot tulee suojella asemakaavamerkinnällä ja määräyksellä sr-1: "Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista."
2. suojeltavien rakennusten rakennusala tulee määrittää siten, että se kattaa rakennusten arkkitehtuurille ominaiset kuistit ja erkkerit. Em. suojelumääräys mahdollistaa tiilikuistien uudelleen rakentamisen, mikäli se huonosta kunnosta johtuen on välttämätöntä.
3. pihamaalle osoitettu maanalaisen autopaikoitustilan rakennusala tulee siirtää uuden kerrostalon alle siten, että suojeltaville rakennuksille jää riittävästi niille luonteenomaista piha-aluetta. Autopaikoitustason rakentaminen kiinni suojeltavan rakennuksen luonnonkivistä ja tiilistä muurattuun korkeaan kellarikerrokseen tai osittain talon alle on riski rakennuksen säilymiselle, mikäli vanhojen perustusten puupaalut/hirsiarinat kuivuvat uudisrakentamisen seurauksena.

Vastine:

1. Koulukadun puoleinen rakennus on vaurioitunut tulen ja veden vaikutuksesta niin pahoin, ettei sen merkitseminen sr-1 suojelumerkinnällä ole kohtuullista. Tämän rakennuksen julkisivun osalta voidaan määräykseen kuitenkin lisätä lauseet: "... julkisivujen jäsentely, aukotus ja koristelu tulee säilyttää kadunpuolella." "Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja." sekä "Rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista." Lisäksi sr-1 kaavamääräystä täydennetään kahdella viimeksi mainitulla lauseella.
2. AL-1 -alueelle lisätään määräys: "sr-1 ja /s -rakennusaloihin liittyen saadaan rakentaa kuisteja ja erkkereitä olemassa olevien vastaavien tilalle".
3. Kaavaehdotus mahdollistaa Koulukadun puoleisen puutalon korjaamisen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla, jolloin myös rakennuksen perustukset voidaan uusida. Perustus on nykyisellään selvästi painunut. Samassa yhteydessä pihanpuoleinen sokkeli on mahdollista rakentaa kiinni maanalaiseen pysäköintitilaan, kaava ei kuitenkaan velvoita rakentamaan pysäköintitilaa koko pi-maa-1 alueelle. Piha-alueen luonne tulee muuttumaan nykyisestä koivujen reunustamasta pihasta rakennetuksi kanneksi, joka on kaavassa velvoitettu maisemoimaan istutuksin. Alarinteen puolella pysäköintitilan maanpinnan yläpuolelle nouseva seinä tulee verhoilla luonnonkivellä.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat 25.6.2013

Tehokkaampi täydennysrakentaminen on alueella hyväksyttävissä, mikäli se saadaan sovitettua rakennettuun ympäristöön.

Koulukadun ja Eerikinkadun varren puutalot ovat Fritjof Strandellin suunnitelmia. ELY-keskus on katsonut aiemmissa kannanotoissaan rakennukset kaupunkikuvan kannalta tärkeiksi ja edellyttänyt kaavaratkaisua, jossa ne säilytetään. Puutalot muodostavat palan yhtenäisenä säilynyttä kaupunkinäkömää Koulukadun paloaseman ja Eerikinkadun entisen vesilaitoksen kanssa.

Puutaloja on pidetty tyhjillään ja ilman hoitoa. Koulukadun puoleisessa osassa on ollut tulipalo. Näistä syistä rakennukset ovat päässeet huonoon kuntoon. Rakennukset ovat kuitenkin säilyttäneet kaupunkikuvallisen arvon ja merkityksensä.

Kaavaehdotuksessa Koulukadun ja Eerikinkadun kulmassa oleva puutalo on osoitettu suojeltavaksi sr-1 -merkinnällä. ELY-keskus katsoo, että määräyksestä tulee jättää pois kohta "ilman pakottavaa syytä", joka ei ole suojelumääräysten nykykäytännön mukainen.

Koulukadun varrella oleva puutalo on osoitettu merkinnällä /s. ELY-keskus huomauttaa, että ehdotuksen mukaisessa merkinnässä määräyksineen ei ole kyse enää varsinaisesta rakennussuojelusta. Kaavamerkintä ei ehdotetussa muodossa myöskään huomioi riittävästi rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja.

Vaikka rakennuksen huonon kunnon takia sitä ei voi korjauksessa kaikilta osin säilyttää, tulee rakennuksen olemassa oleva kaupunkikuvallinen arvo säästää. Kaupunkikuvan kannalta kadun puoleisen julkisivun säilyminen on oleellisinta.

Ehdotuksen havainnekuva toteuttamistavoista antaa ymmärtää, että rakennus voidaan toteuttaa nykyisestä poiketen kaksikerroksisena ja samalla nykyjulkisivun ikkunarivistöstä poiketen. Havainnekuva on ristiriidassa selostuksen kohdan 5.6 kanssa, jossa "katujulkisivun ikkunoiden paikkojen säilyminen" on nähty oleellisena. Julkisivun säilyttämisestä tulee antaa täsmällisemmät määräykset. Rakennuksen korjaaminen tulee tehdä nykyisen rakennuksen julkisivu lähtökohtana, vaikka korjaaminen jouduttaisiin tekemään "uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla".

ELY-keskus katsoo, että kaavamerkintöjä määräyksineen tulee vielä korjata, jotta kaava täyttäisi paremmin asemakaavoitusta koskevat rakennetun ympäristön vaalimista koskevat vaatimukset."

Vastine:

sr-1 kaavamääräyksestä poistetaan sanat "*ilman pakottavaa syytä*". Lausunnoilla olleen kaavaehdotuksen tavoitteena on ensisijaisesti ollut rakennuksen hahmon säilyttäminen. Kaavaan lisätään /s -rakennuksen katujulkisivua koskeva määräys: "*... julkisivujen jäsentely, aukotus ja koristelu tulee säilyttää kadunpuolella.*"

Turun kaupungin ympäristötoimiala/ Rakennusvalvonta 15.7.2013

Uudisrakennuksen ullakkokerros ei täytä luonnoskuvien mukaan ullakon vaatimuksia vaan käsitellään kerroksena.

Kaavamerkintää sr1 tulee täsmentää siten, että ilmenee selkeästi, mikä osa rakennuksesta voidaan purkaa.

Vastine:

Ylin kattokerros merkitään kaavakarttaan kerroksena ja käytetään vajaan kattokerroksen merkintätapaa VIII(2/3).

AL-1 -alueelle lisätään määräys: "*sr-1 ja /s -rakennusaloihin liittyen saadaan rakentaa kuisteja ja erkkereitä olemassa olevien vastaavien tilalle.*"

Turun kaupungin ympäristötoimiala/ Ympäristönsuojelu 3.6.2013

Ympäristönsuojelun tulosalueen tiedossa ei ole kaava-alueelta epäilyjä mahdollisesti pilaantuneista maa-aineksista, joten tämän asian osalta ei vaadi lisäselvityksiä tai kaavamääräystä.

Meidän Turku - Vårt Åbo ry 19.6.2013

1) Asemakaavaehdotuksen perusratkaisu on tyydyttävä, jos pyritään kompromissiratkaisuun. Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaan rakennuskannan näkökulmasta se on epäonnistunut.

2) Kaavan myönteisenä puolena on Eerikinkadun puoleisen Strandellin talon säilyminen kaupunkikuvassa. Koulukadun suuntaisen rakennuksen kohdalla on kerroslukumerkintä II, joten on riski, että rakennus tulee tuskin ulkonäöltään muistuttamaan nykyistä. Kaavamääräyksen tulee taata rakennuksen ulkoasun säilyminen nykyisenlaisena. Yhdistys kehottaa myös kaupunkia ja rakennuttajaa tekemään yhteistyötä Turun AMK:n restauroinnin linjan kanssa.

3) Varsinaisena menetyksenä on kaavassa pidettävä Alex Nyströmin suunnitteleman makkaratehdasrakennuksen häviämistä. Maakuntamuseon inventoinnissa makkaratehtaalla on arvoluokitus ”historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, SR 3”.

4) Tontin omistaja on esittänyt toiveenaan 7 200 kerrosneliömetrin uudisrakennusoikeutta. Kaavoittaja on toteuttanut omistajan toiveet. Tuloksena on kuitenkin kaava, joka ei täytä hyvältä asuin ympäristöltä vaadittuja ominaisuuksia uudisrakentamisen osalta. Selostustekstissä (5.4. Kaavan vaikutukset) todetaan: *”Uudisrakennuksen eri puolille jää melko kapeat pihalueet. Syvärunkoisuus johtaa huonoon asuinosuunnitteluun ja pimeisiin asuntoihin. Pihatiloista muodostuu melko kapeat ja varjoisat, mutta autojen sijoittaminen pihan alle mahdollistaa sen, että pihasta voidaan aikaansaada viihtyisää oleskelu aluetta. Alueen keskellä kasvavat puut tulevat poistumaan, kun tontille kaivetaan kellari autopaikkoja varten. Autopaikkojen louhinta kellariin saattaa vaikuttaa pohjavesiolosuhteisiin alueella ja siten myös naapurirakennusten puupaaluperustusten kestävyys. Pihalle sijoittuva korkea uudisrakennus varjostaa naapurien pihaa ja Eerikinkadun puoleisen naapurin päätyasuntojen näkymät heikkenevät.”* Kaava on näiltä osin ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa ja lopputuloksena arveluttava.

5) Asemakaava edustaa postimerkkikaavoitusta, kuten myös viereinen vastikään laadittu Eerikinkadun ja Ursininkadun asemakaava. Keskustan asemakaavoittamista ei tule jatkaa ennen kuin keskustan osayleiskaava on laadittu.

Vastine: 1) Kaavoituksen lähtökohta on ollut erittäin ongelmallinen, eikä kaikkien näkökulmien (suojeluarvot, kaupunkikuvalliset arvot, maanomistajan toiveet ja hyvän elinympäristön luominen) kannalta parasta ratkaisua ole mahdollista löytää. Alueen nykyinen tilannekaan ei kuitenkaan ole hyvä.

2) Vanhassa rakennuksessa on korkea kerroskorkeus ja korkea ullakko. Mikäli rakennus rakennetaan uudestaan, saman ulkokuoren sisään mahtuu kaksi kerrosta. Kaavamääräykseen lisätään katujulkisivun säilyttämistä koskeva lause, vrt vastine museopalveluille.

3) Inventoinnissa tontin 5 rakennuskokonaisuus (makkaratehdas) on merkitty sr 3-luokkaan, samoin kuin Koulukadun kulman puutalot. Lausunnoissaan Turun maakuntamuseo on kuitenkin nostanut esiin vain kulman uusrenessanssityylisten puutalojen suojeluarvot ja todennut, että tontin 5 liikerakennukset samoin kuin tontin 4b takanurkassa oleva tiilinen ulkorakennus voidaan korvata uudisrakentamisella (lausunto 11.12.1997). Lausunnossaan 21.8.2000 Turun maakuntamuseo toteaa, että katujen kulmassa olevat uusrenessanssityyliset rakennukset tulee niiden kaupunkikuvallisen ja kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi säilyttää.

4) Ko. selostuksen teksti on peräisin vertailusta, jossa on haettu eroja tämän vaihtoehdon ja esillä olleen toisen vaihtoehdon välillä. Kaavaselostuksen tekstiä täsmennetään tältä osin seuraavasti: *”Syvärunkoisuuden johdosta valoisien asuntojen suunnittelu on vaikeaa.”*

Piha-alueet ovat kapeat verrattuna esillä olleeseen toiseen vaihtoehtoon. Se ei kuitenkaan merkitse sitä, että kaava loisi huonoa elinympäristöä. Vaikka piihatila on melko kapea, siellä ei ole autoja, se on istutettu ja kadun varren puutalot suojaavat sitä melulta.

Lain tavoitteen mukaisesti kaavalla edistetään kestävästä kehitystä sijoittamalla asumista kaupungin keskustaan, mikä taas on yhdyskuntataloudellisesti edullista ja vähentää yksityisautoilua.

5) Käsittelyssä oleva Eerikinkatu 33 kaavanmuutos on lähtenyt liikkeelle aikaisemmin kuin mainittu Eerikinkatu 31 kaava, jota aluksi valmisteltiin tämän Koulukadun puoleisen kaavan laajenuksena. Koska tässä Eerikinkatu 33 kaavassa oli edelleen vaikeita ristiriitoja, päädyttiin viemään kaavaprosessit käsittelyyn erillisinä. Oleellista on kuitenkin se, että molemmat kaavat on laadittu siten, että niissä on otettu huomioon korttelin muiden tonttien täydennysmahdollisuudet sekä ne rajoitteet ja mahdollisuudet mitä viereisen alueen kaavoitus toiselle tuo mukanaan. Prosessin aikana koko korttelille laadittiin korttelitutkielma (18.1.2012), jossa osoitettiin koko korttelin potentiaaliset lisärakentamiskaavat, siten että samalla voitaisiin lisätä sisäpihan rauhallisuutta ja asumisviihtyvyyttä.

Käsittelyssä olevan kaavan ratkaisut eivät vaikuta Ursininkadun varteen rakennettavan kerrostalon sijaintiin, kokoon, väriin taikka muotoon.

5.8 Asemakaavan muutosehdotuksen (pvm 24.5.2013) nähtävilläolo ja muistutukset

24.5.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 27.5.–25.6.2013 välisen ajan. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus

As Oy Ursininkatu 10 / Hallitus 25.6.2013

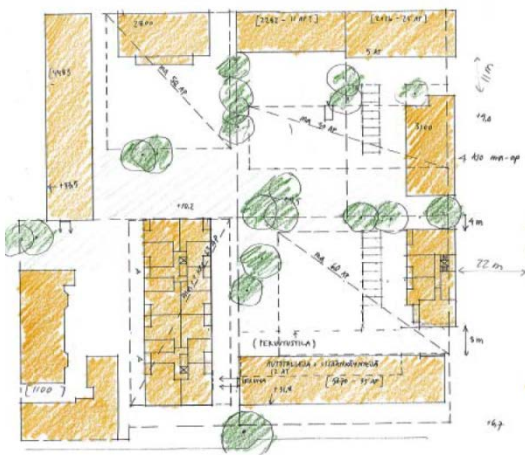
Taloyhtiö uusii lausuntonsa Eerikinkatu 31 asemakaavamuutoksen yhteydessä (vuosina 2011-2012) esille tuomistaan näkökohdista, jotka liittyvät Eerikinkatu 33 mahdolliseen asemakaavan muutokseen.

Peräkkäisinä vuosina tehtävät kaavapäätökset ovat yhdenvertaisia korttelin kaikille tonteille ja sisällöltään samanlaisia sekä yhtenevästi perusteltua. Eerikinkatu 33 kaavoitusperustelut ovat tällä hetkellä ristiriidassa Eerikinkatu 31 kaavaperustelujen kanssa.

Vastine:

Kaavamuutoksen naapurissa sijaitsevan Eerikinkatu 31 asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 3.8.2013. As Oy Ursininkatu 10 siitä 18.6.2012 tekemässä muistutuksessa on esitetty seuraavia näkökohtia, joihin 25.6.2013 päivättyssä muistutuksessa oletettavasti viitataan: ”Asemakaavanmuutosta tulisi viedä eteenpäin laajempa kokonaisuutena korttelissa meneillään olevien hankkeiden kanssa. Maanomistajien yhdenvertaisuus kärsii, koska vastaavaa rakennusoikeuden lisäystä ei tulevaisuudessa voida toteuttaa korttelin muilla tonteilla. Täydennysrakentaminen heikentää asunto-osakeyhtiön kiinteistön piha-alueen ja alempien kerrosten asuntojen valoisuusolosuhteita... Kaavaehdotuksessa edellytetty autopaikkavaatimus 1 ap/125 k-m² on liian alhainen...”

Muistutuksessa siis esitetään, että kaavanmuutos olisi pitänyt tehdä laajempaa kokonaisuutena. Se oli alun perin tarkoituskin, mutta tonttien 2004 ja 5 osalta oli pelättävissä kaavanmuutosprosessin pitkittyminen entisestään ja päätyminen mahdollisesti pitkään valituskierteeseen ja siksi tontin 7 kaavanmuutos päätettiin eriyttää valmisteltavaksi omana kokonaisuutenaan.. Korttelin 14 kaavanmuutoksia valmisteltaessa on tutkittu koko korttelin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia korttelitutkielman 18.1.2012 avulla. Sen perusteella lähes vastaava täydennysrakentaminen samoin periaattein on mahdollista myös Yliopistonkatuun rajoittuvilla tonteilla, eri tavoin tonttien sijainnista ja koosta riippuen.



Korttelin täydennysrakentamismahdollisuudet ja pysäköintijärjestelyt



Korttelitutkielma 18.1.2012 Paula Keskikastari

Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen pääikkunoiden suuntaamista naapuritonttien suuntaan on rajoitettu. Ehdotus ei estä korttelissa olevien muiden tonttien mahdollisia tulevia kaavoitushankkeita.

Autopaikkoja on edellytetty saman verran kuin viereisen tontin kaavassa, joka on arvioitu riittävän näin keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varressa.

Muistutus ei anna aihetta asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukseen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suojeltujen rakennusten osalta korjaustoimenpiteitä ohjaava viranomainen on Turun museokeskus.

Kaavoituksen yhteydessä kaupunki laatii maanomistajien kanssa yhteistyössä MRL 11 § tarkoittaman yksityisoikeudellisen maankäytösopimuksen, jolla sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

Turussa 24. päivänä toukokuuta 2013
Muutettu 10.10.2013 (lausunnot)

Ympäristötoimialan johtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Keskikastari