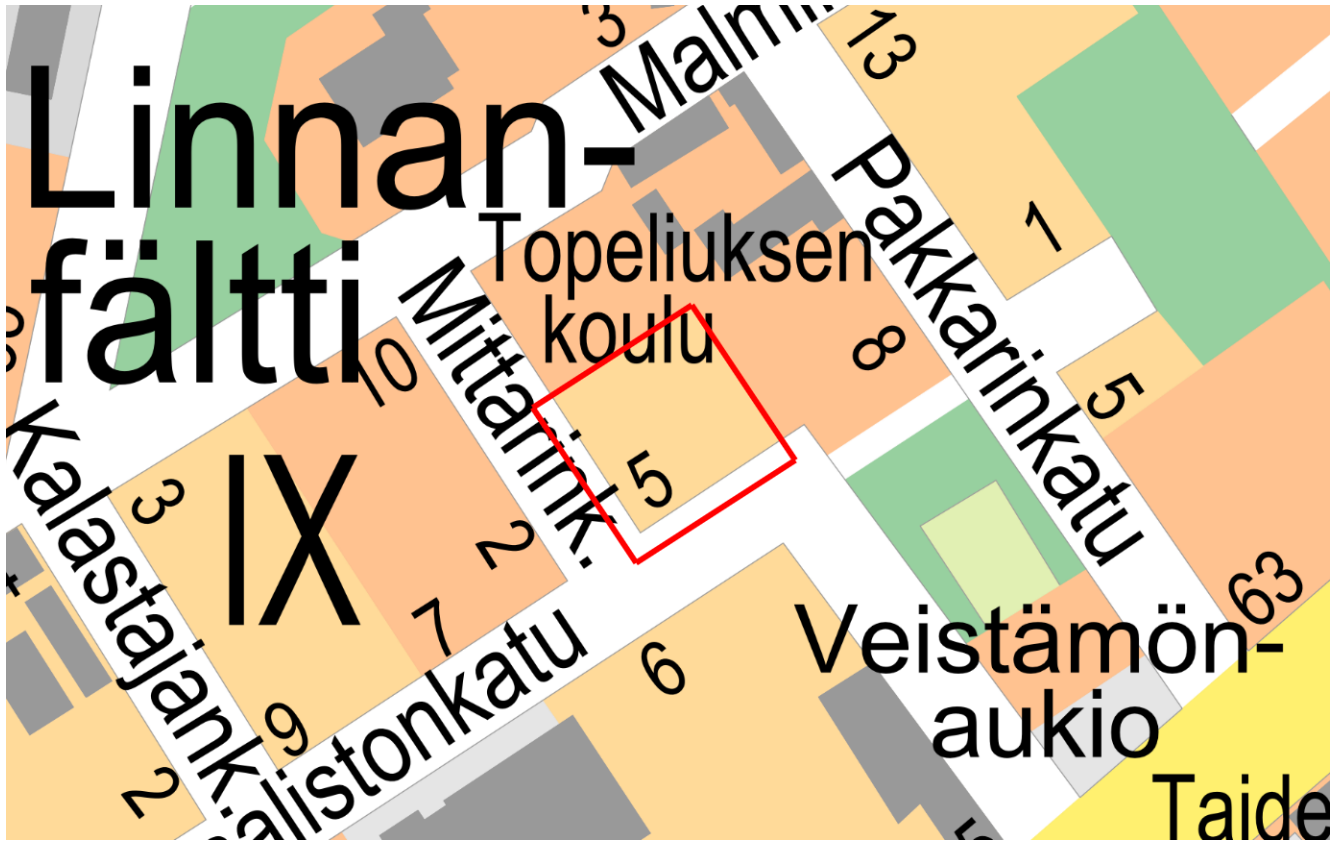


Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Amiraalistonkatu 5, IX (009) kaupunginosa

Tämä esiselvitys on laadittu koska esiselvityksen kohteesta on tehty rakennuslupahakemus ja uudisrakentamisen yhteydessä purettaisiin rakennus. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko kohteen asemakaavaa tarkoituksenmukaista muuttaa. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan.



Kuva 1. Sijaintikartta © Turun kaupunki

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus



Kuva 2. Ilmakuva © Turun kaupunki. Esiselvityksen kohde on rajattu valkoisella viivalla. Keltaisella nuolella on osoitettu itäkulman 1830-luvulla rakennettu asuinrakennus.



Kuva 3. Valokuva tontilla sijaitsevasta 1830-luvulla rakennetusta asuinrakennuksesta. Kaarin Kurri, 2018 / Museon informaatioportaali.



Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## Esiselvityksen kohteen kuvaus

Tontin 1 itäkulman rakennuksen (kuva 3) omistaja on jättänyt rakennuslupahakemuksen 21.12.2022 rakennuksen purkamiseksi ja korvaamiseksi uudella samankokoisella rakennuksella. Alun perin omistaja suunnitteli 1830-luvulla rakennetun hirsirunkoisen asuinrakennuksen korjaamista. Sitten purkamislupahakemuksen liitteenä esitetyn asbesti- ja haitta-ainekartoituksen (Salmi & Co. Consulting Oy 14.4.2021) tulosten johdosta rakennuksen omistaja päätyi ehdottamaan ratkaisua, jossa rakennuksen paikalle rakennettaisiin mittasuhteiltaan ja katujulkisivultaan samanlainen uudisrakennus. Haitta-ainekartoituksen johtopäätöksissä esitetään, että rakennuksen minkään osien uusiokäyttö on kohtuuttoman suuri terveysriski. Omistajan mukaan rakennuksen korjaaminen terveelliseen asuinkäyttöön soveltuvaksi on käytännössä mahdotonta. Tontin muut rakennukset ovat kunnostettuja ja asuinkäytössä.

Rakennusvalvonta on pyytänyt vuonna 2023 kaavoituksen ja Turun museokeskuksen lausuntoa purkamislupahakemuksesta, joka koskee edellä kuvattua puutaloa osoitteessa Amiraalistonkatu 5. Lausunnot museokeskukselta ja kaavoitukselta olivat kielteiset. Turun museokeskus on inventoinneissa ja aiemmissa neuvotteluissa todennut, että rakennuksella on suojeluarvoja. Kohteen lähiympäristössä on säilynyt runsaasti 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun rakentamista ja yhtenäisiä pihapiirejä. Tontin rakennukset ovat valmistuneet vuosien 1830 ja 1911 välillä.

Museokeskuksen näkemyksen mukaan hirsirungon lahovauriot eivät ole este korjaamiselle tai hirsirungon osittaiselle hyödyntämiselle. Museokeskus on aiemmissa neuvotteluissa todennut, että hirsirungon korjausmahdollisuuksien arviointi tulisi tehdä asiaan erikoistuneen perinnerakentajan tai rakennuskonservaattorin toimesta. Museokeskuksen kanta on, että kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tulee kunnostaa säilyttäen vanhaa hirsirunkoa ja julkisivuja niin paljon kuin mahdollista. Ilmanvaihto tulee säilyttää painovoimaisena. Museokeskuksen lausunnon mukaan perinnerakentamisen menetelmien käyttämisellä on itseisarvoa myös niihin liittyvien taitojen ylläpidon kautta.

## Kaavatilanne ja kulttuurihistorialliset arvot

Kaava-alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1897 ja tontin käyttötarkoitus on asuin- ja liikeraikentaminen. Tontin voimassa oleva asemakaava on suojelun osalta vanhentunut koska tontilla sijaitsevilla rakennuksilla on myös suojeluarvoja, joita ei ole huomioitu asemakaavassa. Tontilla sovelletaan kaavan lisäksi vuoden 1964 rakennusjärjestyksen pykälää 52 §, jonka mukaan rakennusoikeus määräytyy. Rakennusoikeutta on rakennusjärjestyksen mukaan tontilla 4160 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 2663 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeutta on jäljellä 1497 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaava 2029:ssä (tullut voimaan 10.8.2024) kaava-alue sijaitsee tiivistyvän kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeellä ja keskustatoimintojen alueella (C). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten keskustamaiselle asumiselle sekä julkisille ja yksityisille palveluille.

Yleiskaava 2029:n kartan 8 *Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet* mukaan kaava-alue sisältyy aluerajaukseen 1/113 Mittarinkadun puutalot, Mittarinkatu 1 ja 3a: *Eri suunnittelijoiden piirtämiä yksikerroksisia puutaloja ja tiilirakenteisia ulkorakennuksia 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta sekä yksi empiretalo vuodelta 1830.*

Museon inventointiraportin mukaan tontin rakennukset on luokiteltu historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi.

Kaupunkiympäristö  
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus  
Kaavoitus

## Kaavoituksen kanta

Koska maanomistajan tavoitteena on rakennuslupahakemuksen mukaisesti uudisrakentamisen yhteydessä purkaa kokonaan kyseinen arvokkaaksi todettu rakennus eikä kaavoituksella ole tiedossa, että maanomistaja on valmis tutkimaan rakennuksen säilyttämistä edes osittain, kaavoituksen näkemyksen mukaan tulisi alueella käynnistää asemakaavanmuutos yleisen edun vuoksi. Alueen asemakaava ei ole ajantasainen rakennussuojelun osalta ja siksi kaavamuuotos on tontilla muutenkin tarpeen.

## Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan L. Kaava käynnistetään ja sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta L-kaavalla on n. kaksi vuotta.

L-kokoisen kaavan prosessi



## Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: hulevedet, rakennushistoriaselvitys, pilaantunut maa, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatisemisesta ja laatumisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari ja kaavoitusarkkitehti Laura Virkki. Lisätietoa kaavoituksesta: [www.turku.fi/kaavoitus](http://www.turku.fi/kaavoitus)