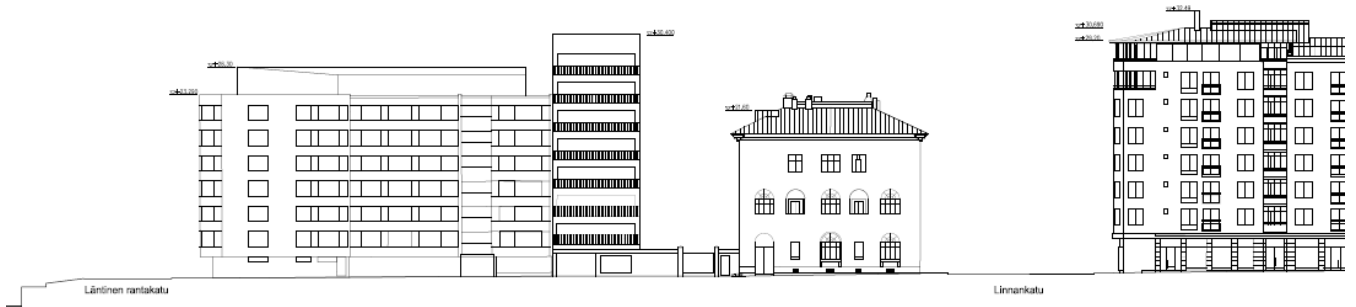




Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaupunkisuunnittelu- ja maaomaisuus, kaavoitus



Kuva 5. Läntinen Rantakatu

Mallivision 12.3.2018

Kristiinankatu 2 - Suomen Pankki

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 13/2016  
Diaarionumero 12513-2015

**SELOSTUS 28.6.2017**  
**muutettu 5.6.2018 (lausunnot)**  
**muutettu 14.8.2018 (KYLK § 324)**

## Sisällysluettelo

- 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2**
  - 1.1 Tunnistetiedot 2
  - 1.2 Kaava-alueen sijainti 3
  - 1.3 Kaavan tarkoitus 3
  - 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
- 2. TIIVISTELMÄ 4**
  - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
  - 2.2 Asemakaava 5
  - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
- 3. LÄHTÖKOHDAT 5**
  - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
    - 3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
    - 3.1.2 Luonnonympäristö 6
    - 3.1.3 Rakennettu ympäristö 7
    - 3.1.4 Maanomistus 13
  - 3.2 Suunnittelutilanne 14
- 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 18**
  - 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen 18
  - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 18
    - 4.2.1 Osalliset 18
    - 4.2.2 Vireilletulo 19
    - 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 19
  - 4.3 Asemakaavan tavoitteet 19
    - 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 19
    - 4.3.2 Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavaehdotuksen pohjalta 19
  - 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta 21
    - 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet 21
    - 4.4.2 Mielenpitoet ja kannanotot kaavamuutokseen 23
    - 4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 25
    - 4.4.4 Lausuntojen ja muistutusten johdosta muutettu kaavaehdotus 15.5.2018 27
- 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 31**
  - 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 31
  - 5.2 Kaavan vaikutukset 32
    - 5.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan 33
      - 5.2.1 Uudisrakennuksen varjostava vaikutus 36
  - 5.3 Ympäristön häiriötekijät 36
  - 5.4 Nimistö 36
- 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 37**

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä kesäkuuta 2017 päivättyä ja 5.6.2018 (lausunnot) sekä 14.8.2018 (KYLK § 324) muutettua asemakaavanmuutostarttaa.  
**Kristiinankatu 2 – Suomen Pankki (13/2016)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	2	2
Tontti:	1001	1001
Katu:	Linnankatu (osa)	Slottsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella ei muuteta tonttijakoa.

Asemakaavanmuutos on laadittu kaupunkiympäristötoimialan kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000. 31.12.2017 asti ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö.

Valmistelija:

Kaavamuutoksen aloitteen tekijän konsulttina arkkitehti Kristina Karlsson/ Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (k.karlsson@stadionark.fi)  
Turun kaupunki/ va. kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari (etunimi.sukunimi@turku.fi)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, osoitteeseen Linnankatu 20 / Kristiinankatu 2, Turku.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sijoittamalla uusi asuin- ja liikerakennus kaavamuutosta koskevan tontin kaakkoisrajalle nykyiselle pysäköintialueelle, sekä laajentamalla alueella sijaitsevan entisen pankkirakennuksen ullakkokerroksen asuntoja ullakotilaan. Tavoitteena on lisäksi ajanmukaistaa rakennussuojelun osalta vanhentunut asemakaava. Linnankadun osa on otettu mukaan kaavaan kaavateknisistä syistä.

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

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18.3.2016
2. Asemakaavakartta 28.6.2017, muutettu 5.6.2018 (lausunnot), muutettu 14.8.2018 (KYLK § 324)
3. Tilastolomake 28.6.2017, muutettu 5.6.2018 (lausunnot)
4. Viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto K2S Oy, päivitetty 6.3.2018
5. Varjotutkielma Arkkitehtitoimisto K2S Oy 6.10.2016, päivitys 3.5.2018 Mallivision
6. Vaikutus kaupunkikuvaan. Mallivision 7.9.2016, päivitys 12.3.2018
7. Ullakkomuutos, viitesuunnitelma 13.5.2016

8. Geotekninen rakennettavuusselvitys Geo-Master Oy, 21.9.2016
9. Aloituskokousmuistio 12.4.2016
10. Vuorovaikutusraportti (mielipiteiden vastineet, OAS-vaiheen neuvottelun muistio, muistio asukastilaisuudesta, vastineet muistutuksiin)
11. Lausunnot ja vastineet
12. Selvitys pelastusteistä, Rakennussuunnittelu Taaro/ Timo Aro 21.11.2017

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kiinteistönomistaja Kansallis Oy syksyllä 2015. Kaavamuutoksen laatimisesta vastaa Turun kaupunkisuunnittelu. Muutoksen valmisteluun on osallistunut lisäksi kaavamuutoksen hakijan palkkaamana konsulttina Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on maaliskuussa 2016 kuulutettu kaavoituskatsauksessa 2016 ja Turku-pisteen ilmoitustaululla.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 12.4.2016 § 107 tiedoksi. OAS (2.5.2016) asetettiin virallisesti nähtäville Turun kaupungin internetsivuille ja postitettiin osallisille 3.5.2016.

Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 12.4.2016. Kokoukseen osallistui kaavamuutosta koskevien kaupungin eri yksiköiden kuten kaavoituksen, liikennesuunnittelun, Kiinteistöliikelaitoksen, rakennusvalvonnan, museopalvelujen ja aluepelastuslaitoksen edustajat. Selostuksen liite 9

17.5.2016 järjestettiin Suomen Pankin talossa yleisötilaisuus, johon oli kutsuttu kaavamuutosalueen välittömät naapurit, taloyhtiöiden As Oy Wilenia sekä Kristiinankatu 3 omistajat ja asukkaat. Paikalle saapui 22 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin hanke ja käytiin keskustelua uudisrakennuksen vaikutuksista naapuriyhtiöihin. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Selostuksen liite 10

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta jätettiin 18 kirjallista mielipidettä. Mielipiteissä otettiin erityisesti kantaa uudisrakennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä lähiympäristöä koskeviin erilaisiin vaikutuksiin. Lähinaapureita huolestutti mm. uudisrakennuksen korkeus, varjostava ja näkymiä sulkeva vaikutus sekä puuston ja vehreyden väheneminen korttelissa. Mielipiteisiin on laadittu vastineet. Selostuksen liite 10

17.6.2016 pidettiin kaupunkisuunnittelun tiloissa neuvottelu, johon osallistui kaavamuutoksen hakija, asemakaavoituksen ja As Oy Wilenian edustajat, heidän palkkaamansa lakimies ja arkkitehti. Neuvottelussa käytiin läpi naapuriyhtiön mielipiteitä koskien kaavamuutosta. Selostuksen liite 10

Asemakaavamuutoksen perustana toimii Arkkitehtitoimisto K2S Oy:n laatima 1.12.2015 päivätty viitesuunnitelma, jossa on esitetty korttelin täydennysrakentaminen. Lisäksi on laadittu suunnitelma ullakkomuutoksesta sekä Geotekninen rakennettavuusselvitys (Geo-Master Oy 21.9.2016). Selostuksen liitteet 4 - 8

Asemakaavanmuutos liitteineen oli lausunnoilla 28.6.2017- 24.8.2017. Lausunnoista on laadittu erillinen kooste, selostuksen liite 11

Nähtävillä kaavaehdotus oli 7.8.-5.9.2017 Mielipiteet ja vastineet niihin on koottu vuoro-vaikutusraporttiin, selostuksen liite 10

Lausuntojen johdosta viitesuunnitelmaa päivitettiin 6.3.2018 sekä päivitettiin viitesuunnitelmaa täydentävät varjotutkielmat (4.5.2018) ja vaikutus kaupunkikuvaan (Mallivision 12.3.2018).

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt muutetun asemakaavanmuutosehdotuksen 14.8.2018 § 324. Lautakunnan tekemät muutokset on kuvattu selostuksen viimeisellä sivulla.

## **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan muutos mahdollistaa entisen Suomen Pankin tontin täydennysrakentamisen sijoittamalla uusi asuin- ja liikerakennus tontin kaakkoisrajalle nykyiselle pysäköintialueelle, sekä laajentamalla entisen pankkirakennuksen ullakkokerroksen asuntoja ullakotilaan. Muutoksella ajanmukaistetaan lisäksi rakennussuojelun osalta vanhentunut asemakaava ja Suomen Pankin rakennus suojellaan. Pysäköinti sijoitetaan uudisrakennuksen ja pihan alle. Ajo pysäköintitalaan osoitetaan Kristiinankadulta uudisrakennukseen tehtävän ajorampin kautta. Osa Linnankatua on otettu mukaan kaavaan kaavateknisistä syistä, katualueelle ei kohdistu muutoksia. Liittämällä kapeat eri kaavojen katualueiden kaistaleet samaan kaavaan, voidaan asemakaavayhdistelmäkarttaa selkeyttää.

## **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Rakentamiseen voidaan ryhtyä, kun asemakaavanmuutos on saanut lainvoiman.

# **3. LÄHTÖKOHDAT**

## **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Asemakaavamuutosta koskeva noin 0,15 ha alue sijoittuu Turun keskustassa Aurajoen länsipuolella olevan korttelin pohjoiskulmaan. Aluetta sivuaa koillisessa Kristiinankatu ja luoteessa Linnankatu. Alue rajautuu korttelin puolella 1960-luvulla rakennettuihin kerrostalotontteihin. Korttelissa on asuinkerrostalojen ohella liike-, toimisto- ja julkisia tiloja.

Kortteli on Turun keskustan ydinkortteleita ja sijoittuu noin 400 m etäisyydelle Turun kaupatorista. Lähiympäristössä on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita asuin- ja liikerakennuksia eri aikakausilta. 1950-luvun jälkeinen kaupunkiuudistus on paikoin muuttanut keskustan ruutukaavaan perustuvaa suljettua korttelirakennetta. Aikanaan tiiviisti katulinjaan sijoittuvien rakennusten, muurien ja aitojen rajaamat korttelit on 1950-60-luvun uudistusten seurauksena avattu ja uudet asuinrakennukset on sijoitettu paikoin kauemmas katulinjasta, porrastuen ja jättäen avoimia näkymiä myös kortteleiden läpi.

Kaavamuutosalueella, kadun kulmassa on vuonna 1914 valmistunut uusrenessanssityylinen kolmikerroksinen entinen Suomen Pankin rakennus. Pankkirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on toimistotiloja ja kahdessa ylemmässä kerroksessa sekä ullakolla on asuintiloja. Tonttia rajaa Kristiinankadun reunassa korkea kivimuuri ja umpinainen rautaportti. Viereisten asuintonttien suuntaan pihaa rajaavat yli 2 m korkeat umpinaiset lauta-

aidat ja osin, tontin etelärajalalla, As Oy Wilenian 6-kerroksisen asuinkerrostalon umpinainen pääty. Tonttialue on kokonaisuudessaan kiinteistön omassa käytössä. Pihalla on neljän auton autokatos ja neljä avointa autopaikkaa, polkupyöräkatos, jäteastiat sekä pieni oleskelutila.

Alueeseen rajautuvilla kahdella tontilla sijaitsevat arkkitehti Pekka Pitkäsén suunnittelemat 1960-luvulla rakennetut As Oy Wilenian kuusi- ja seitsenkerroksiset asuinrakennukset ja näiden tonttien takana, viistosti lounaassa arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelema viisikerroksinen 1950-luvun alussa valmistunut asuinkerrostalo. Korttelin keskiosassa on kaksi 1800-luvun alkupuolella rakennettua 1-kerroksista rakennusta, joista toinen on yliopilasteatterin käytössä ja toinen toimistokäytössä. Korttelin länsiosan tontilla on kaksi 1970-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa.

Kaavamuutosaluetta vastapäätä Kristiinankadun itäreunalla on 1888-1890 valmistunut entinen Säästöpankin rakennus, nykyinen Kiinteistö Oy Turun Julinia ja sen eteläpuolella 1909 valmistunut entinen kaupunginkanslia, nykyinen Kiinteistö Oy Turun Jugendlinna. Vinosti vastapäätä korttelia on 1800-luvun lopulla rakennettu ja 1900-luvun alussa laajennettu Asunto Oy Linnankatu 17, jonka tontilla on useita, I – V -kerroksisia, eri-ikäisiä ja erityyppisiä puu- ja kivitaloja. Linnankadun varressa vastakkaisella puolella on 2000-luvun alussa rakennettu kahdeksankerroksinen liike- ja asuinkerrostalo As Oy Elegantti sekä 1950- ja 1960-luvuilla rakennettuja kahdeksankerroksisia asuinkerrostaloja.

Yllä selostetut todelliset kerrosluvut saattavat poiketa asemakaavan mukaisista kerrosluvuista, koska vuoden 2000 rakennuslain uudistusta edeltävänä aikana, oli mahdollista rakentaa myös maanpäällisiä kellarikerroksia joita ei laskettu kerroslukuun.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen maanpinta pihalla on tasainen. Maanpinnan korkeus on noin +3.8 metriä meren pinnasta laskettuna.

Koko piha-alue on päällystetty betonikiveyksellä, lukuun ottamatta kapeita puiden ympärille rajattuja alustiloja. Pihan lounaiskulmassa autokatoksen ja puuiden välissä on kaksi lehmusta ja kadun varressa korkean muurin takana on kaksi suurehkoa lehmusta. Pihassa on lisäksi 2000-luvulla toteutettu pieni istutusryhmä ja pankin seinustalla pienempi puu. Muuta kasvillisuutta tai varsinaista luonnonympäristöä ei pihassa ole. Tontin kaakkoisrajan tuntumassa naapuritontilla on lisäksi suurehko lehmus. Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä, eikä alueelle ei ole tehty erillistä luontoselvitystä.



Kuva: Suunnittelualueella Kristiinankadun varressa muurin takana on kaksi suurta lehmusta ja naapuritontilla tontinrajan läheisyydessä on suurehko lehmus.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### 3.1.3.1 Muinaismuistot

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

#### 3.1.3.2 Alueen historia

Läntisen Rantakadun ja Linnankadun välissä sijaitseva tontti kuului 1600-luvun puolivälissä Herrainkulmaksi kutsuttuun alueeseen. Vuoden 1828 asemakaavassa siitä tuli VII kaupunginosan 2. kortteli.

#### 3.1.3.3 Rakennushistoria

Suomen Pankki on aloittanut toimintansa Turussa v. 1811. Pankki siirtyi Helsinkiin v. 1819, kun Helsingistä tuli Suomen pääkaupunki. Turkuun perustettiin haarakonttori v. 1840. Tontilla sijaitsevan entisen Suomen Pankin toimitalon rakentaminen liittyy aikaan, jolloin Suomen Pankki rakensi sivukonttoreita tärkeimpiin maaseutukaupunkeihin: Viipuriin, Kotkaan, Poriin ja Turkuun. Ne kaikki suunnitteli arkkitehti, professori Gustaf Nyström. Hän on suunnitellut Turkuun mm. Taidemuseon ja kauppahallin sekä Helsingissä mm. Etelärannan kauppahallin. Turun haarakonttori valmistui v. 1914 Linnankatu 20:een. Tontti maksoi 94.000 markkaa ja rakennuksen rakennuskustannukset olivat 450.000 mk. Pankki sijoittui rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, toiseen kerrokseen elinkorkotomisto ja asuntoja, kolmanteen ja osin ullakkokerrokseen asuntoja.



Vuosina 1913–14 rakennetun, firenzelaista renessanssiarkkitehtuuria ilmentävä rakennus on katujulkisivuiltaan graniitilla verhoiltu, pihan puolen ollessa lohenpunaiseksi rapattu. 1-kerroksen pankkisali noudatti alkuperäisessä asussaan Nyströmin pankkiarkkitehtuurille tyypillistä ratkaisua, jossa yleisön erotti työntekijöistä puinen salin kattoa tukevien pylväiden linjassa kiertävä palvelutiski. Pankkisalin perällä oli lisäksi viherhuone.

Pankkitalo peruskorjattiin ja modernisoitiin perusteellisesti 1950-luvun puolivälissä (Arkkitehtitoimisto Harry W. Schreck 1955). Sisätiloissa tehtyjen muutosten ohella muutettiin viherhuoneen valokatto 2. kerroksen parveketasanteeksi ja vanha lasiseinä uusittiin. Seuraavan kerran pankkitilat ja johtajan asuinhuoneisto saneerattiin 1970-luvun vaihteessa (Arkkitehtitoimisto Aarne Ehojoki 1968, 1971). Vuonna 1984 tehtiin sisäisiä muutostöitä arkkitehti Pekka Ojosen suunnitelmien mukaan. 1990- ja 2000-luvulla pankkisalissa oli tehty jatkuvia, pankin muuttuvien tarpeiden edellyttämiä muutostöitä, jotka johtivat pankkitilojen tyyllilliseen ja materiaalien sekavuuteen.

Suomen Pankki luopui Turun kiinteistöstä vuonna 2007 ja kiinteistö siirtyi yksityisomistukseen.

Vuoden 2009 remontissa päädyttiin palauttamaan pankkikerros alkuperäiseen asuunsa:

- huonejako palautettiin mahdollisimman tarkkaan alkuperäiseksi
- lattiat, seinät, pilarit, katot, pankkitiski, ovet ja listat palautettiin alkuperäiseen asuun
- lattioiden kuviointi ja materiaalit ovat alkuperäisen mallin mukaiset
- työhuoneiden väri on alkuperäisen mallin mukainen
- suorakulmaisten pilareiden alkuperäinen ristimuoto on palautettu, samoin pilareiden päässä olevat kipsikoristeet; pyöreiden pilareiden lehtikultaus on palautettu
- aiemmin ylimaalatut koristekatot on palautettu (kattoihin oli ja on jätetty malliksi pienet palat vanhasta katosta); päähallin kattoon on palautettu lasikatto (jonka kautta alun perin viherhuoneeseen tuotiin päivänvaloa, nyt valo ei enää tule päivänvalosta vaan keinovalosta); muiden huoneiden ja tuulikaapin katot on maalattu alkuperäiseen, liimamaalin sävyyn
- pankkitiski on palautettu prof. Nyströmin alkuperäisen mallin mukaiseksi detaljeja myöden
- ovet on teetetty prof. Nyströmin alkuperäisen mallin mukaan (peilidetaljina on kuitenkin käytetty Nyströmin Turun taidemuseota varten laatimaa profiilipiirustusta, koska Suomen Pankin talossa käytetystä peilidetaljista ei löytynyt detaljipiirustusta)
- ovi- ja jalkalistat on höylätty vanhan mallin mukaan valmistetuilla terillä
- tammi-ikkunat kunnostettiin ja niiden sisäpuolelle asennettiin nykyaikaiset lämpölasikkunat
- tekniikka (lämpö-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja sähkötekniikka) uusittiin; ilmastointi on sijoitettu piiloon siten, että alkuperäiset koristekatot on pystytty säilyttämään; ilmastointiputkia on sijoitettu mm. seinien sisään ja alkuperäisen mallin mukaan pankkitiskin sisään
- jonkin verran kerroksellisuuden nimissä on säilytetty osia aiemmista remonteista: pääulko-ovi, tuulikaapin graniittiportaat ja -seinät, varta vasten tähän paikkaan suunnitellut seinävalaisimet sekä sisäoven messinkirunkoinen kaari-ikkuna; sisäpihan puoleisten huoneiden isot, metallirunkoiset ikkunat, joissa on luodinkestävät, 70 mm paksut, laminoidut lasit

Vuonna 2010 kerrosten 2. ja 3. tilat peruskorjattiin asunnoiksi. Ullakkokerroksen asuntoja ei vielä tuolloin peruskorjattu, koska tavoitteena on ollut laajentaa näitä asuntoja käyttämättömään ullakkotilaan. Tämä laajennus edellyttää kuitenkin kaavamutosta, joka on nyt vireillä. Kadun varressa sijaitseva muuri on aiempaa perua ja siinä oleva rautaportti on tietävästi samalta ajalta kuin pankkirakennus

*lähde Varsinais-Suomen maakuntamuseon Mip- tietokanta ja Kansallis Oy*



Kuva: Juhlarahajono Suomen Pankin edustalla 3.9.1975

### 3.1.3.4 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Näkymä Linnankadulta koilliseen, taustalla näkyy Turun tuomiokirkko. Oikealla on As Oy Wilenian vaaleat 1960-luvun kerrostalot ja niiden takana kaavamuutosalueella sijaitseva ruskeansävyinen entinen Suomen pankin talo.

Ympäristössä on keskustamaista asuin-, liike- ja toimistorakentamista käsittävää, ruutukortteleihin perustuvaa kaupunkirakennetta. Kerrosluvut lähikortteleissa vaihtelevat yleisesti neljän ja kahdeksan kerroksen välillä, lisäksi on yksittäisiä matalampia rakennuksia. Ympäristön rakennuskanta on ilmeeltään hyvin kerroksellista ja iältään hyvin vaihtelevaa. Vanhaa rakennuskantaa on laajana kokonaisuutena säilynyt erityisesti kaavamuutosalueen koillispuolisessa korttelissa nro 1 (Fortunakortteli) jossa rakennuskanta kokonaisuudessaan on 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta. Myös Kristiinankadun ja Linnankadun risteyksen vastakkaisen puolen korttelin (nro 7) lähitonttien rakennuskanta on 1800-luvun lopulta tai 1900-luvun alusta. Kristiinankadun lounaispuolella (korttelit 2 ja 8) on rakennuskanta sen sijaan laajalti uusiutunut 1950-luvulta lähtien.

Kaupunkikuvassa korostuvat laajalti eri aikakausien rakennustyyli ja rakennusten suhde katuun. Kaavamuutostontin rajanaapurissa sijaitsevat As Oy Wilenian asuinrakennukset ovat arkkitehti Pekka Pitkäsén suunnittelema ja edustavat 1960-luvun modernismia. Tumman jalustakerroksen varaan nostetut valkeat, nauhaikkunoin varustetut rakennukset sijoittuvat tontille vaihtelevasti ja irti katulinjasta jatkaen samassa pihapiirissä sijaitsevan, arkkitehti Erik Bryggmanin suunnitteleman ja 1950-luvun alussa valmistuneen asuinkerrostalon porrastuvaa julkisivuteemaa. Myös korttelien jäsentely ja rajautuminen on ajan saatossa muuttunut. Nämä 1950-60-luvuilla toteutetut asuinkerrostalot muodostavat avointa, ympäristön suljetusta korttelirakenteesta poikkeavaa korttelirakennetta.

Suomen Pankkia vastapäätä Linnankadun puolella on 2000-luvulla valmistunut, valkoiseksi rapattu, 8-kerroksinen uudisrakennus.



Kuva: Näkymä Läntiseltä Rantakadulta Kristinankadulle. Vasemmalla on As Oy Wilenian vaalea 1960-luvun asuinkerrostalo ja sen takana kaavamuutosalueella sijaitseva pihapuolelta keltaiseksi rapattu entinen Suomen Pankin talo ja sen takana on kahdeksankerroksinen korkea 2000-luvulla valmistunut asuinkerrostalo.

Korttelissa ja sen kaupunkikuvaan liittyvissä naapurikortteleissa on lukuisia kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä rakennuksia. Vain osa ympäristön rakennuksista on suojeltu asemakaavassa, koska useat lähialueen asemakaavoista ovat vanhoja eivätkä siksi sisällä suojelumerkintöjä.



Asunto oy Wilenia C- ja D –rakennukset 1963  
Arkkitehtitoimisto Pekka Pitkänen



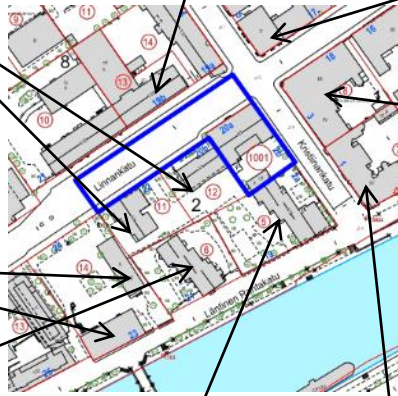
Asunto oy Linnankatu 19, 1967  
arkkitehti Aarne Ehojoki



Asunto oy. Linnankatu 17  
1884-1917



Ylioppilasteatteri ja virastorakennus 1840-l (sr)



Kiinteistö oy Turun Julinia, ent. säästöpankki 1888-90  
arkkitehti Sebastian Gripenberg (sr)



As Oy Läntinen Rantakatu 21  
1948-1952  
arkkitehti Erik Bryggman



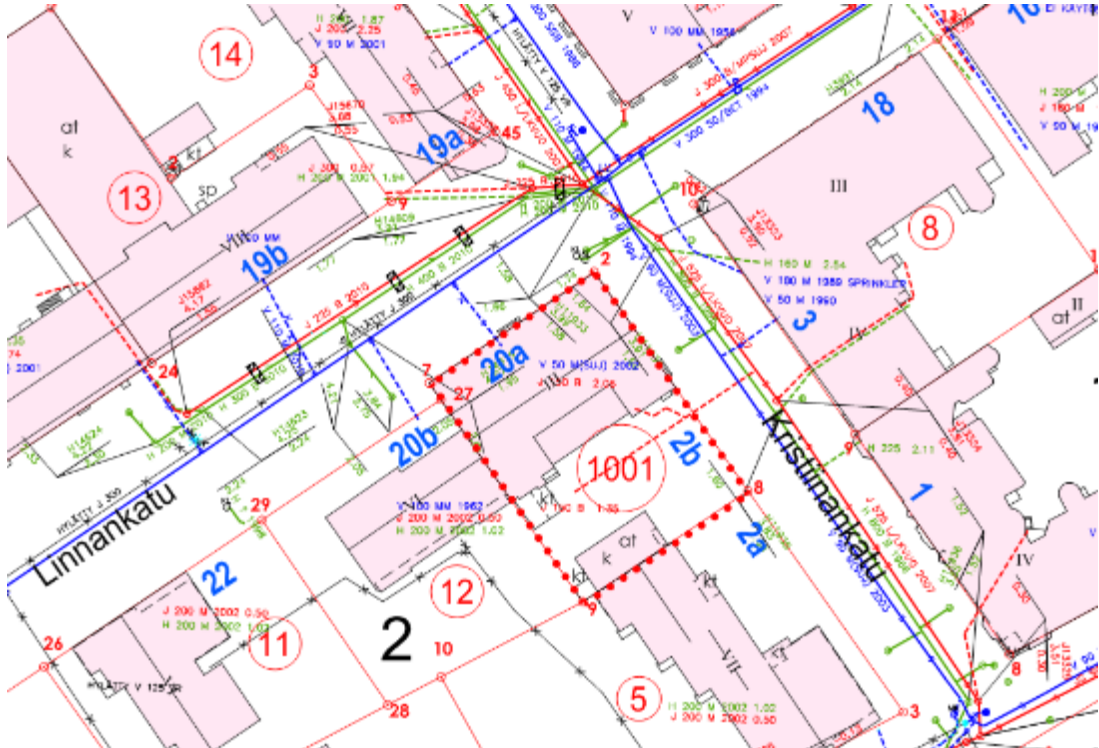
Asunto oy Wilenia A-B –rakennus  
1962  
Arkkitehtitoimisto Pekka Pitkänen



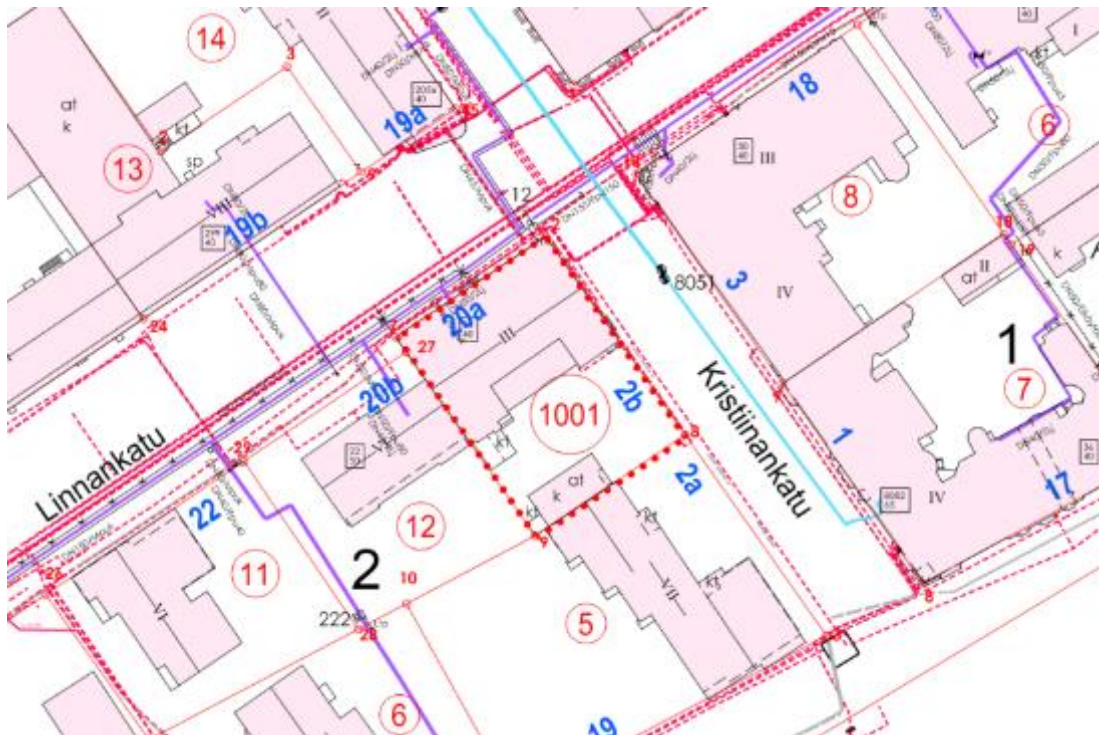
Kiinteistö Oy Turun jugendlinna,  
1909 ent. kaupunginkanslia  
arkkitehtitoimisto K.Wasastjerna ja  
G. A. Lindberg (sr)

### 3.1.3.5 Tekninen huolto

Korttelia ympäröivillä kaduilla kulkee sähkökaapelit, vesijohdot sekä jäte- ja hulevesiviemärit. Nykyinen jätevesiviemäriin liitos on Kristiinankadulta piha-alueelle ja vesiliitos Linnankadulta. Kaukolämpöliittymä on Linnankadulta ja sähköliittymä Kristiinankadulta.



Kuva: vesi ja viemärijohdot, jätevesiviemäri (punainen), hulevesiviemäri (vihreä) vesijohto (sininen) (Turun kaupunki)



Kuva: sähkökaapelit (punainen), kaukolämpö (violetti) ja kaukokylmä (cyan) (Turun kaupunki)

### 3.1.3.6 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluja. Suomen Pankin entisessä pankkirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on toimistotiloja. Lähiympäristössä on runsaasti keskustan kaupallisia ja julkisia palveluja.

### 3.1.3.7 Liikenne

Aluetta sivuavat vilkasliikenteinen keskustakatu Linnankatu ja Kristiinankatu. Linnankadulla on joukkoliikennettä. Joukkoliikenteen pysäkit ovat naapurikorttelissa.

### 3.1.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

### 3.1.3.9 Rakennettavuusselvitys

Naapuriyhtiön rakennukset on perustettu monin eri tavoin. Muun muassa puupaaluilla, puu + betonipaaluilla ja teräsbetonipaaluilla. As Oy Wilenian hallituksen puheenjohtajalta saadun tiedon mukaan yhtiön rakennukset on perustettu teräsbetonipaaluille, jotka on asennettu puupaalujen päälle.

Alueelle on laadittu geotekninen rakennettavuusselvitys (Geo-Master Oy 21.9.2016). Selvityksen mukaan *kaavatontilla on mahdollista tehdä uudisrakentamista. Tontilla tehtävät pohjarakennustyöt ovat vaativia, mutta tavanomaisia tälle osaa Turun keskustaa. Pohjarakennustöillä ei ole vaikutusta ympäristössä olevien rakennusten painumiskäyttäytymiseen. Pohjarakennustyöt As Oy Wilenian rakennuksen AB välittömässä läheisyydessä tulee ohjeistaa ottaen huomioon kaivuvaiheen stabiliteetti, täyttömaiden eroosio ja paalutuksen kontaktit.*

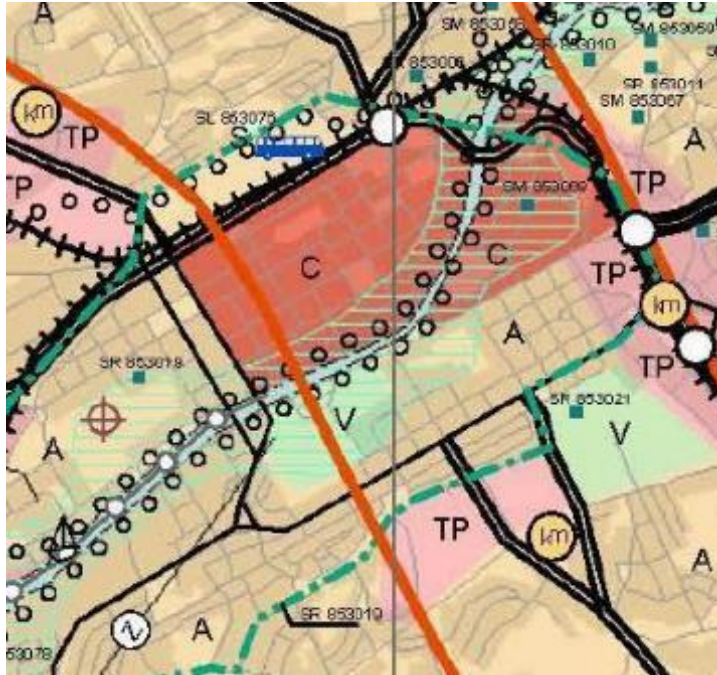
*Linnankatu 20 tontin ja ympäristön välissä on massiivinen yhtenäinen savikerrostuma siten, että tällä alueella vettä läpäisemättömän saven yläpinnan taso on vähintään tasolla +1 tai sen yläpuolella. Mahdolliset orsivesimäärien muutokset Linnankatu 20 tontilla tason +1 alapuolella eivät siten aiheuta muutoksia ympäristössä.*

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tonttialue on yksityisessä omistuksessa ja Linnankadun katualue Turun kaupungin omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on keskustatoimintojen aluetta C. Alue on myös kaupunkikehittämisen kohdealuetta, jossa yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Aurajoen maisemavyöhyke, johon myös suunnittelualue sisältyy, on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Alue ei kuitenkaan sisälly maakuntakaavan liitekartan 02a suojeltaviin rakennetun ympäristön kohteisiin. Suunnittelualue ei sijaitse joen varrella vaan jokeen nähden Asunto Oy Wilenian A-B -rakennuksen takana olevalla tontilla. Alueen eteläpuolella kulkevan Aurajoen varteen on merkitty ulkoilureitti.

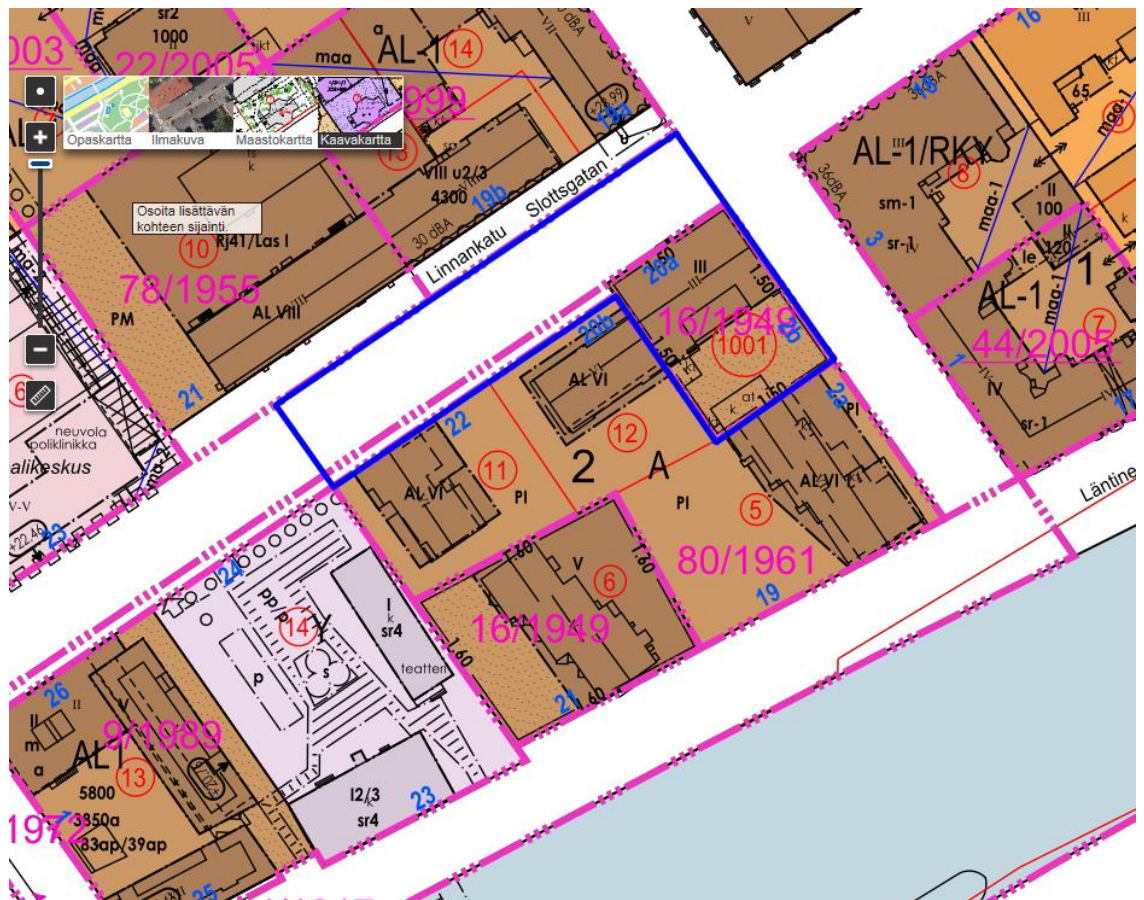
#### Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikka-toimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Aurajoen varressa korttelin eteläpuolella kulkee yleiskaavan pääviheryhteys. Pääviheryhteys kulkee kuitenkin suunnittelualueesta erillään, sillä viheryhteyden ja suunnittelualueen väliin jää Asunto Oy Wilenian omistama tontti ja asuinrakennus. Alue rajautuu, mutta ei sisälly valtakunnallisesti arvokkaaseen Turun tuomiokirkon ja Turun historiallisen ydinalueen kulttuuriympäristöön.

### Asemakaava



Kaava-alue ja osa Linnankadun jalkakäytävästä on voimassa olevassa 4.10.1949 vahvistetussa asemakaavassa merkitty rakennuskorttelin alueeksi. Tontin pohjoisosaan merkitylle rakennusalalle saa rakentaa enintään III-kerroksisia vähintään paloapidettäviä asuin- ja liikerakennuksia. Tontin eteläosa on merkitty istutettavaksi ja puistomaisena kunnossa pidettäväksi tontin osaksi. Merkityllä rakennusalalla saa rakennusten yhteenlaskettu kerspinta-ala olla enintään 1.5 kertaa niin suuri kuin tontin tai kortteliosan pinta-ala. Tontilla sijaitsevalle Suomen Pankin talolle ei ole esitetty suojelumerkintää. Katualueella on voimassa vahvistetut asemakaavat vuosilta 1897 ja 1949. Tontin rakennusoikeus on 1743 kem<sup>2</sup>.

### Suunnittelualueetta koskevat muut kaavat ja päätökset

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen.



## **Kulttuuriympäristön arvot ja suojelupäätökset**

Kaava-alue rajautuu, mutta ei kuulu valtakunnallisesti merkittävään Turun tuomiokirkon ja Turun historiallisen ydinalueen kulttuuriympäristöön (RKY).

Alue sivuaa, mutta ei kuulu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon, jonka Turun kaupunki ja ympäristöministeriö ovat 2013 perustaneet erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Puistoon sisältyy mm. Aurajoen ranta ja kohdealueen korttelin keskiosa. Kansalliselle kaupunkipuistolle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, johon on kirjattu alueen kehittämisen tavoitteet.

Vuonna 1994 Ympäristöministeriö valitsi 27 erityisen merkittävää maisemakokonaisuutta kansallismaisemiksi, yksi valituista maisemista oli Aurajokilaakso. Kansallismaisemia ei ole rajattu tarkasti. Kaavamuutosalue ei kuitenkaan sijaitse joen varrella vaan jokeen nähden Asunto Oy Wilenian A-B -rakennuksen takana olevalla tontilla.

Suomen Pankin rakennusta ei ole suojeltu asemakaavalla tai muilla suojelupäätöksillä. Rakennus sisältyy Varsinais-Suomen maakuntamuseon vuonna 1982 tehtyyn ja 2013 päivitettyyn inventointiin. Tässä inventoinnissa rakennus on arvoltaan valtakunnallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyy rakennushistoriallisia, historiallisia ja ympäristöllisiä arvoja.

## **Turun kaupungin rakennusjärjestys**

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys tuli voimaan 1.11.2017 alkaen.

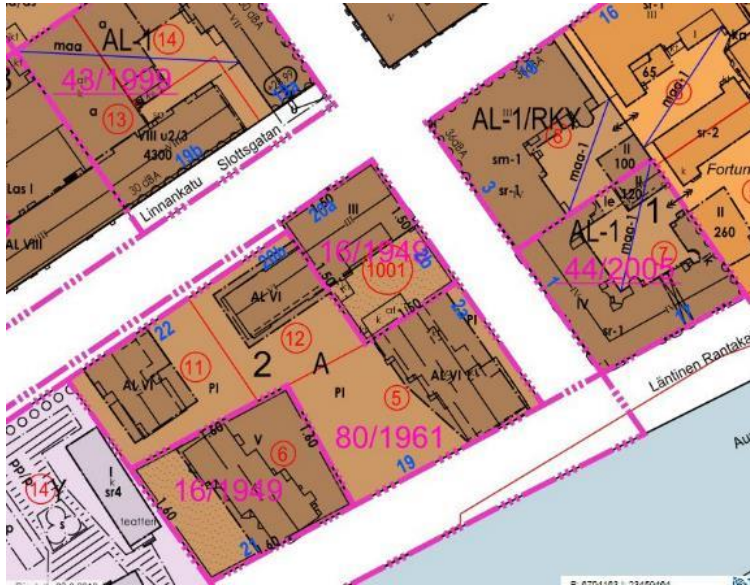
## **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Suunnittelualue käsittää korttelin 2 tontin 1001, kiinteistötunnus 853-7-2-1001 kokonaisuudessaan sekä osan Linnankadun katualueesta.

## **Pohjakartta**

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 14.6.2017.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat



Kaavamuutosalueeseen rajautuvilla korttelin 2 tonteilla 12 ja 5 on voimassa 1962 vahvistettu asemakaava. Alue on kaavassa merkitty asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Naapuritontin rakennusaloille saa rakentaa enintään 6 kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Tontille toteutetut asuinrakennukset ovat käytännössä 7 kerroksen korkuisia, koska aiempi rakennuslaki salli myös maanpäällisten kellarikerrosten toteuttamisen. Piha-aluetta koskee määräys PI joka osoittaa rakentamatta jätettävä pihamaana käytettävä tontinosa. PI- alueen käyttötapa on pysäköinti ja leikkiapiha.

Kristiinankadun itäpuolisessa Fortuna-korttelissa (kortteli 1) on voimassa 2009 vahvistuneet asemakaavat. Kaavamuutosaluetta vastapäätä olevat tontit 7 ja 8 on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueiksi (AL-1 ja AL-1/RKY). Rakennuksia koskevat suojelumääräykset sr-1 /sm-1 ja sr-1. Linnankadun pohjoispuolella on voimassa 1999 vahvistunut asemakaava. Linnankadun varren tontit on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-1), tontille 13 saa rakentaa enintään 8-kerroksisen rakennuksen jonka ullakkokerroksesta 2/3 osaa voi käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, tontin 14 kerros määrä on rajattu seitsemään.



Korttelin länsiosan tontit 13 ja 14, sisältyvät vireillä olevaan Herrainkulman asemakaavamuutosalueeseen. Siihen kuuluu lisäksi Aurajoen pohjoisreunan korttelit 3 ja 36 sekä Linnankadun ja Läntisen Rantakadun katualueita.

Rakennusten todelliset kerrosluvut saattavat poiketa asemakaavan mukaisista kerrosluvuista, siksi että vuoden 2000 rakennuslain uudistusta edeltävänä aikana, oli mahdollista rakentaa myös maanpäällisiä kellarikerroksia joita ei laskettu kerroslukuun.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty yksityisen hakijan (Kansallis Oy) hakemuksesta (9.12.2015). Hakija on teettänyt kaavoituksen pohjaksi alueen täydennysrakentamista koskevan viitesuunnitelman, jotka on laatinut Arkkitehtitoimisto K2S (1.12.2015, päivitetty 1.11.2016). Lähtökohtana lisäksi on kulttuurihistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaan Suomen Pankin entisen toimitalon suojeleminen asemakaavalla.



Havainnekuva  
K2S 1.12.2015

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

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

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin keväällä 2016 ja merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 12.4.2016 § 107.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu maaliskuussa 2016 kaavoituskatsauksessa 2016 ja Turku-pisteen ilmoitustaululla.

2.5.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä internetissä kaupungin sivuilla. Vireilletuloilmoitus ja OAS postitettiin osallisille 3.5.2016.

17.5.2016 järjestettiin Suomen Pankin talossa yleisötilaisuus, johon oli kutsuttu kaavamuutosalueen välittömät naapurit, taloyhtiöiden As Oy Wilenia sekä Kristiinankatu 3 omistajat ja asukkaat. Paikalle saapui 22 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin hanke ja käytiin keskustelua uudisrakennuksen vaikutuksista naapuriyhtiöihin. Tilaisuudesta on laadittu muistio. Liite 10

17.6.2016 järjestettiin neuvottelu kaupunkisuunnittelussa, johon osallistui kaavamuutoksen hakija, asemakaavoituksen ja As Oy Wilenian edustajat, heidän lakimies ja arkkitehti. Neuvottelussa käytiin läpi naapuriyhtiön mielipiteitä koskien kaavamuutoksen eri asiakoh- tia; kuten uudisrakennuksen toteuttaminen, korkeus ja sijoitus tontilla, terassointi, väritys ja puuston korvaaminen. Liite 10

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksella toteutetaan kaupungin strategisia tavoitteita keskustan kehittämisestä sekä uuden ja vanhan yhdistämisestä. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Suomen Pankin tontin täydennysrakentaminen sijoittamalla uusi asuin- ja liikerakennus tontin kaakkoisrajalle nykyiselle pysäköintialueelle, sekä laajentamalla entisen pankkirakennuksen ullakkokerroksen asuntoja ullakotilaan. Tavoitteena on lisäksi ajanmukaistaa rakennussuojelun osalta vanhentunut asemakaava. Linnankadun osa on otettu mukaan kaavaan kaavateknisistä syistä.

#### 4.3.2 Yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavaehdotuksen pohjalta

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta. Aurajoen varressa korttelin eteläpuolella kulkee pääviheryhteys. Itäreunalla alue rajautuu, mutta ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen Turun tuomiokirkon ja Turun historiallisen ydinalueen kulttuuriympäristöön.

Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Asemakaavamuutoksessa maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset toteutuvat seuraavasti:

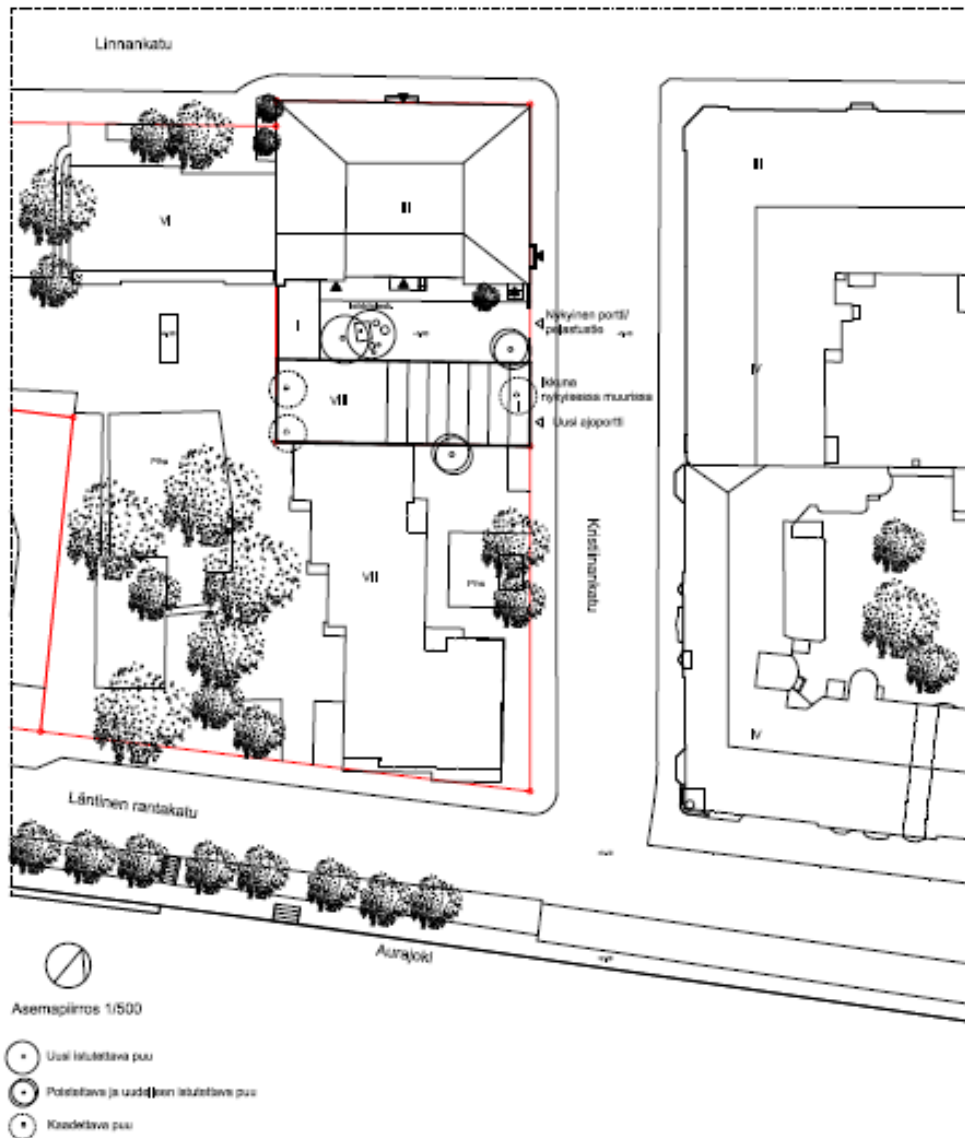
- muodostuva yhdyskuntarakenne on taloudellisuuden kannalta positiivinen
- kaavamuutoksessa käytetään hyväksi olemassa olevaa infraa
- kaava ottaa huomioon asumisen tarpeet ja asumisen lisääminen turvaa osaltaan olemassa olevien palvelujen säilymistä alueella
- asumisen lisääminen keskustassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella edistää joukkoliikenteen käyttöä; alue sijaitsee yhdyskuntateknisten verkostojen vierellä, joten energia-, vesi- ja jätehuolto voidaan järjestää tarkoituksenmukaisesti ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön on otettu huomioon: kaavamääräyksiin tähdätään turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset alueella paranevat uusien asukkaiden eli potentiaalisten käyttäjien verran
- tontin täydennysrakentamisesta ei aiheudu erityisiä ympäristöhaittoja, rakennusaikainen melu ja työmaaliikenne aiheuttaa jonkin verran häiriötä naapurustoon
- kaava huomioi luonnonarvoja siten, että muutoksen seurauksena poistuvien puiden tilalle istutetaan uusia puita, kovapintaisella pysäköintikäytössä olevalla piha-alueella ei nykytilassa ole muita luontoarvoja
- kaavamuutosalueella ei ole yleisiä virkistysalueita, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutusta nykyisiin virkistysalueisiin.

Asemakaavaa muutettaessa huomioidaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet mm. hyvän taajamakuvan, meluntorjunnan ja pohjavesien suojelun suhteen.

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035 ja sen toteuttamisohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.5.2012. Rakennemallissa alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa tavoitteena on keskustan täydennysrakentaminen.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

##### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet



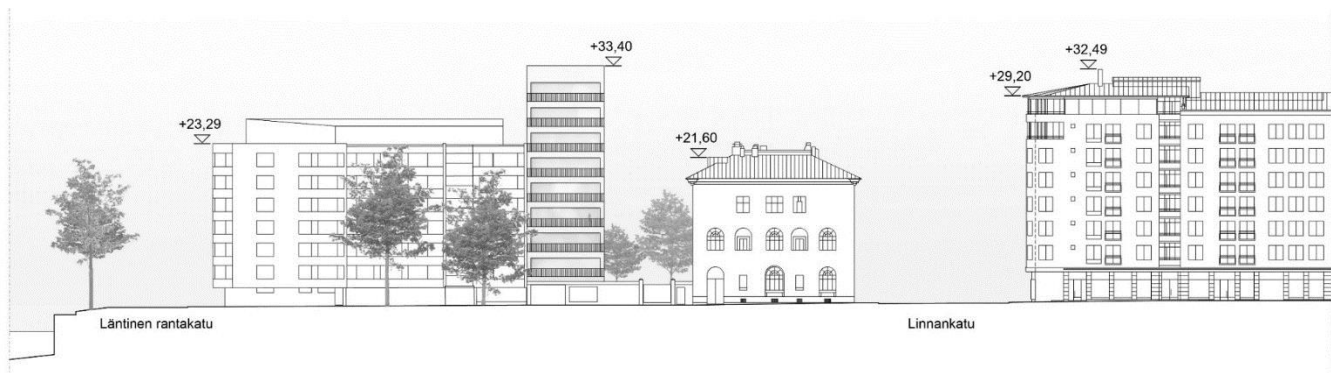
Kuva: Asemapiirros Arkkitehtitoimisto K2S, viitesuunnitelma 2.11.2016

Asemakaavamuutoksen liitteenä olevassa Arkkitehtitoimisto K2S:n laatimassa viitesuunnitelmassa (1.12.2015, päivitetty 2.11.2016) on tontin kaakkoisreunaan esitetty rakennettavaksi 9-kerroksinen asuin-liike ja toimistorakennus, jonka kokonaisneliömäärä on 1650 ke-m<sup>2</sup>. Rakennus on Kristinankadun varressa 1-kerroksinen ja nousee tasaisesti porrastuen kohti tontin sisäosaa. Tontin länsireunalla on lisäksi 1-kerroksinen kapea talousrakennus, joka yhdistää uudisrakennuksen Suomen Pankin rakennukseen. Pysäköinti on sijoitettu pihan alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan.

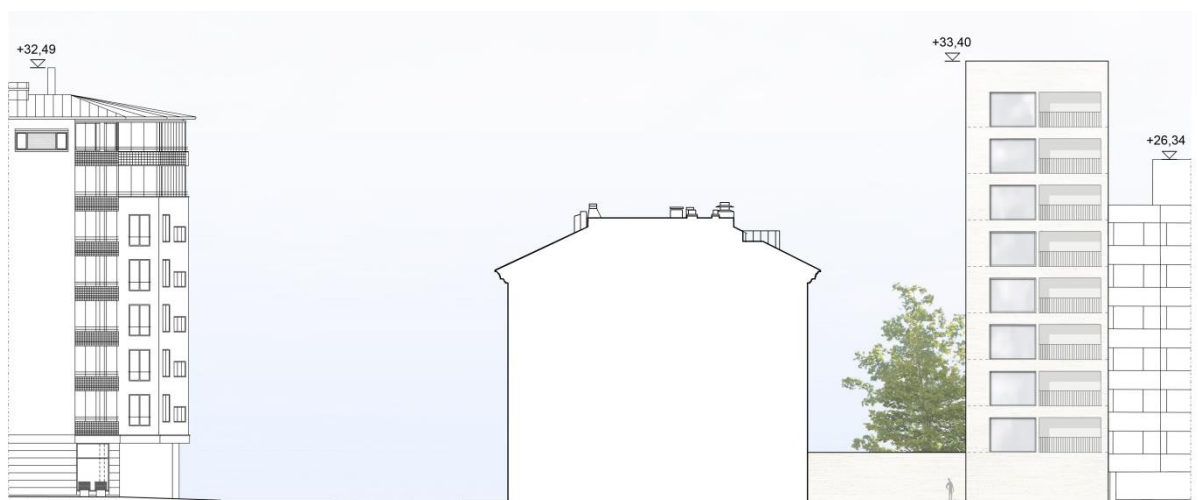
Ajo pysäköintitilaan tapahtuu Kristiinankadulta uudisrakennukseen rakennettavan ajorampin kautta. Kristiinankadun varressa oleva portti ja osa muurista säilyvät kaupunkikuvassa. Uudisrakennuksen kohdalla muuri integroidaan aiheena katujulkisivuun ja siihen tehdään uusi ajoportti ja avataan ikkuna. Suomen Pankin rakennuksen ullakkokerroksen asuintiloja laajennetaan olemassa olevassa ullakkotilassa. Pihan puolella ullakon tasossa aiemmin ollut terassi palautetaan ja Linnankadun puoleiseen katonlappeseen tehdään kattoikkunoita.



Havainnekuva Kristiinankadulta Arkkitehtitoimisto K2S Oy, 9-kerroksinen vaihtoehto



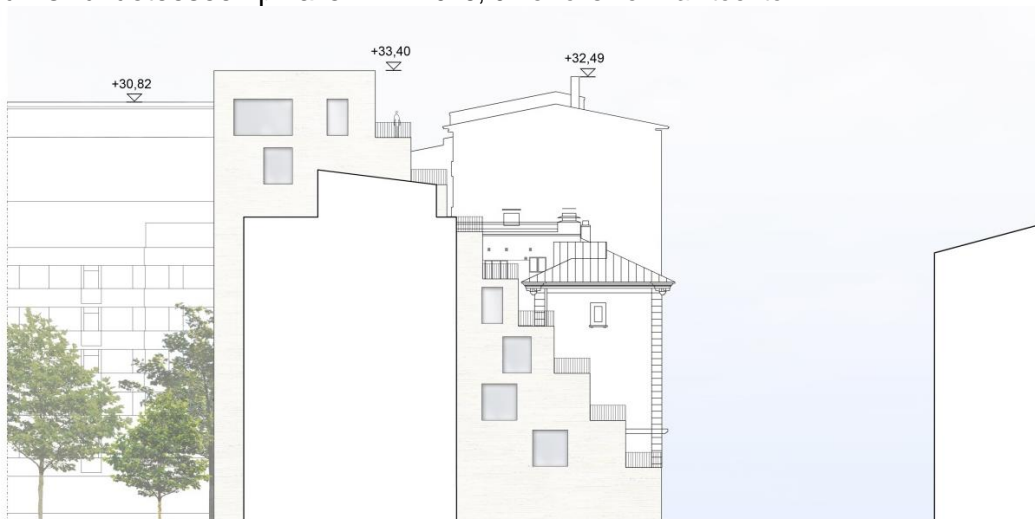
Aluejulkisivu Kristiinankadulle. 2.11.2016, 9-kerroksinen vaihtoehto



Julkisivu lounaaseen as Oy Wilenian pihan suuntaan. 2.11.2016, 9-kerroksinen vaihtoehto



Julkisivu luoteeseen pihalle. 2.11.2016, 9-kerroksinen vaihtoehto



Julkisivu kaakkoon Aurajoen suuntaan. 2.11.2016, 9-kerroksinen vaihtoehto

Tarkennetussa viitesuunnitelmassa on asuntojen pohjaratkaisuja tutkittu edelleen ja rakennuksen kaakkoisjulkisivuun Aurajoen suuntaan on lisätty ikkunoita. Lisäksi on rakennuksen korkoja ja pysäköintitilan mitoitusta tarkennettu.

#### 4.4.2 Mielenpiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS-vaiheessa jätettiin kaavamuutoksesta 18 mielipidettä. Mielenpiteet koskivat pääasiassa täydennysrakentamisen vaikutuksia lähinaapureihin, mm. varjostavaa ja näkymiä sulkevaa vaikutusta sekä puiden poistumista tontilta. Osassa mielenpiteitä pidettiin viitesuunnitelmassa esitettyä massaltaan porrastuvaa rakennusta hyvänä ja osassa nähtiin porrastus ongelmallisena. Osassa mielenpiteitä naapurirakennuksia korkeampaa uudisrakennusta pidettiin kaupunkikuvaan ja laajempaan maisemaan sopimattomana.

Lisäksi nähtiin, että keskustan täydennysrakentaminen tulisi tapahtua kokonaisvaltaisen suunnitelman pohjalta, sen sijaan että edetään pienten kaavamuutosten kautta. Kaavaprosessi johon ei ole sisällytetty erillistä kaavaluonnosvaihetta sai myös mielenpiteissä kritiikkiä. Mielenpiteet on koottu erilliseksi liitteeksi, jossa niihin on asiakohdittain laadittu vastineet.

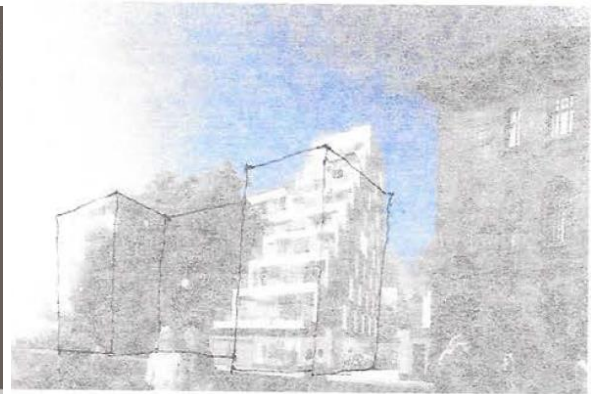


Mielipiteensä liitteenä As Oy Wilenia jätti vaihtoehtoisen luonnoksen tontin täydennysrakentamiseksi. Casagrande Laboratory:n keväällä 2016 naapurikiinteistö As Oy Wilenian toimeksiantona laatimassa vaihtoehtoisessa luonnoksessa on esitetty As Oy Wilenian toimivia muutoksia Arkkitehtitoimisto K2S Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitelmassa uudisrakennuksen massoittelua on muutettu siten, että rakennus on Kristiinankadun varressa kaksikerroksinen ja nousee lounaaseen porrastuen seitsemään kerrokseen. Rakennuksen lounaisjulkisivu on jätetty 2 metriä irti tontinrajasta, ja sijoittuu samaan linjaan Wilenian asuinkerrostalon kanssa. Tontin sisäosaan sijoittuva 1-kerroksinen talousrakennus on varustettu viherkatolla. Vaihtoehtoisessa suunnitelmassa on erityisesti pyritty vähentämään täydennysrakentamisen aiheuttamaa varjostavaa vaikutusta sekä mataloitamaan suunniteltua uudisrakennusta. Varjostavaa vaikutusta eri vuodenaikoina ja vuorokaudenaikoina on tutkittu varjokaavioiden avulla. Lisäksi As Oy Wilenian tontilta poistuva puu on esitetty korvattavan Wilenian tontille istutettavalla uudella puulla.

Asunto Oy Wilenian rakennukset suunnitelleelta arkkitehti Pekka Pitkäseltä saadussa mielipiteessä on sanallisesti ja piirroskuvalla tarkennettuna esitetty vaihtoehtoinen suunnitelma. Uudisrakennus esitetään sijoitettavaksi Asunto Oy Wilenian A/B-rakennuksen päätyyn siten, että uudisrakennuksen pihan puoleinen seinä olisi Wilenian sisäpihan puoleisen seinän tasalla ja uudisrakennus olisi Wilenian talon korkuinen koko matkaltaan Kristiinankadun puoleiseen tontinrajaan saakka.



Casagrande Laboratory



arkkitehti Pekka Pitkänen

Nämä vaihtoehdot on analysoitu, arvioitu ja niistä on käyty keskustelua naapurikiinteistön edustajien kanssa.

Casagrande Laboratory:n laatima, Arkkitehdit K2S Oy:n viitesuunnitelmasta muunneltu vaihtoehto tuo esiin toisen tavan tontin täydennysrakentamiseksi. Hahmoltaan tukevampi sekä kadun reunassa korkeampi vaihtoehto on alkuperäistä viitesuunnitelmaa ilmeeltään raskaampi ja hävittää merkittävästi alkuperäisen viitesuunnitelman arkkitehtonista kokonaisuutta.

Arkkitehti Pekka Pitkäsen esittämä vaihtoehto perustuu Asunto Oy Wilenian rakennusten alkuperäisiin, 1960-luvun arkkitehtoniin lähtökohtiin ja tuo uudisrakennuksen niiden korkuisena massana kadun reunaan saakka. Ehdotuksen vaikutukset kaupunkikuvaan ja naapurirakennuksiin ovat kuitenkin huomattavasti suuremmat kuin OAS:issa esitetyssä viitesuunnitelmassa.

Turun museokeskukselta on pyydetty ennakkolausunto koskien Suomen Pankin rakennuksen ullakkoasuntoon suunniteltuja lapeikkunoita. 7.10.2016 antamassaan lausunnossa Museokeskus ei puolla suojellun rakennuksen ullakon kadunpuoleiselle lappeelle sijoitettavaksi suunniteltuja lapeikkunoita. Suomen Pankin rakennuksessa on ollut alun

perin kuusi pientä kattolapeikkunaa, joista neljä sijoittui kadun puolelle (nämä ikkunat on sittemmin peitetty).

Kaavaan on lisätty merkintä, jossa lapeikkunat edellytetään toteutettavan siten, että niiden vaikutus kaupunkikuvaan on mahdollisimman vähäinen ja kaavaan on otettu lapeikkunoiden kokoa koskeva määräys.

Meidän Turku ry lähetti kannanottonsa asemakaavanmuutokseen 31.10.2016. Yhdistys kritisoi kaavailtua uudisrakentamista siitä, että se toteutuessaan tuhoaa Kristiinankadun ympäristön. Yhdistys pitää paikkaa täydennysrakentamiseen soveltumattomana, sillä se rajautuu yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen alueen osaan.

#### 4.4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutoksen 2.5.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan kokouksessa 12.4.2016 § 107 ja lähetettiin osallisille 3.5.2016.

##### Aloituskokous 12.4.2016.

Suomen Pankin tontin asemakaavan muutoksesta järjestettiin aloituskokous kaupungin eri hallinnonalojen edustajille. Kokouksessa tuotiin esiin seuraavia näkökohtia:

liikennesuunnittelu:

- asukkaiden pysäköinti tulee järjestää tontilla, vaihtoehtoisesti osoitetaan sopimuksin missä paikat sijaitsevat
- tontilla osoitetaan myös polkupyöräpysäköinti
- liittymällä ei saa tukkia Linnankadun risteystä.

Maakuntamuseo:

- Suomen Pankin rakennus ja aita suojellaan kaavassa, suojelumerkinnot muotoiluun ottaen huomioon rakennuksen arvot
- tonttia koskee arkeologinen tutkimusvelvoite
- museo suhtautuu kriittisesti ullakkorakentamisen seurauksena tehtäviin muutoksiin kadunpuoleisilla katonlapeilla.

Palolaitos:

- palomuriin esitetty aukotus edellyttää määräysten mukaista palosuojausta
- kulku ylimpään kerrokseen tapahtuu 8. kerroksessa sijaitsevan asunnon kautta, jolloin 1 poistumisporras on riittävä
- osastoinnissa otettava huomioon myös autohallin ja teknisten läpivientien osastointi Suomen Pankin suuntaan
- pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

rakennusvalvonta

- rakennusjärjestys määrittelee mm. polkupyöräpaikoituksen määrän yms. asioita,
- nykyisen rakennuksen laajuustiedot tulee tarkistaa.

Kiinteistöliikelaitos

- maankäyttösopimus tarvitaan.

rakennettavuus

- rakennettavuudesta tehdään selvitys, jossa arvioidaan vaikutukset naapurirakennuksiin
- täydennysrakentamisen yhteydessä on tarkoitus vahvistaa Suomen Pankin perustuksia.

Ely-keskuksen edustaja ei ollut paikalla kokouksessa. Ely-keskuksesta ennalta saaduissa kommentit olivat:

- OAS:issa on RKY ja ympäristö asiallisesti huomioitu
- tontti on ahdas
- rakennus on liian korkea.

Museokeskuksen ennakkolausunto 7.10.2016

Turun museokeskukselta/ Varsinais-Suomen maakuntamuseolta on kaavan valmisteluvaiheessa pyydetty lausunto koskien suunniteltuja Suomen Pankin ullakkorakentamiseen liittyviä katon lappeen muutoksia. Museo ei puolla lausunnossaan kattoikkunoiden lisäämistä rakennuksen Linnankadun ja Kristiinankadun puoleisiin lappeisiin.

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin 24.8.2017 mennessä lausuntoja seuraavilta tahoilta: Kiinteistöliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / Riskienhallinnan palvelualue, Turun Vesihuolto Oy, Rakennusvalvonta / Kaupunkikuvaneuvottelukunta, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat, Vanhusneuvosto ja Turku-seura

Kaavamuutoksesta lausunnon jättivät Kiinteistöliikelaitos, V-S pelastuslaitos, Turun Vesihuolto Oy, Rakennusvalvonta, Turun museokeskus ja Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Lausunnoista on laadittu erillinen kooste, selostuksen liite 11

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.8.-5.9.2017. Mielipiteet ja vastineet niihin on koottu vuoro-vaikutusraporttiin, selostuksen liite 10

Kaavasta jätettiin määräaikaan 5.9.2017 mennessä 3 muistutusta. Määräajan jälkeen 21.10.2017 jätettiin yksi muistutus.

Muistutukset korostivat kaava-alueen suhdetta RKY-alueeseen ja alueella kasvavien puiden merkitystä. Muistutuksissa nähtiin, että uudisrakennus asettaa uusrenessanssitalon täysin alistaiseen asemaan ja ettei kaava edistä MRL:n 5§:n mukaista rakennetun ympäristön kauneutta kulttuuriarvojen vaalimista. Osa muistuttajista piti uudisrakennusta liian korkeana ja sen varjostavasta vaikutuksesta oltiin huolissaan. Uudisrakennuksen arkkitehtuuria kritisoitiin ympäristöön sopimattomaksi, aggressiiviseksi ja piittaamattomaksi ja että tontti rakennetaan liian ahtaaksi. Toivottiin, että uudisrakennuksen värimaailma noudattaisi As Oy Wilenian vaaleaa värimaailmaa. Naapurit olivat myös huolissaan huoneistojen näkymien muuttumisesta sekä rakentamisen aiheuttamasta riskistä naapuritalojen perustuksille. Lisäksi eräs muistuttaja piti yksittäisen tontin kaavoittamista lain vastaisena ennen kuin keskustan osayleiskaava on laadittu.

Vanhaan Suomen Pankin rakennukseen aiottuja lapeikkunoita pidettiin rakennukseen sopimattomina.

Lausuntojen ja muistutusten johdosta rakennuksen korkeutta on madallettu yhdellä kerroksella. Kaavaehdotuksessa on määräys väristä: "Uudisrakennuksen pääasiallisen julkisivuväri tulee olla vaalea." Lausuntojen johdosta viitesuunnitelmaa päivitettiin 6.3.2018 sekä päivitettiin viitesuunnitelmaa täydentävät varjotutkielmat (4.5.2018) ja vaikutus kaupunkikuvaan (Mallivision 12.3.2018).

Yhdessä muistutuksessa kritisoitiin luonnosvaiheen ja vaihtoehtojen puuttumista huonona hallintomenettelyinä. Kaavassa ei ole ei arvioitu sosiaalisia ja kulttuurisia arvoja.

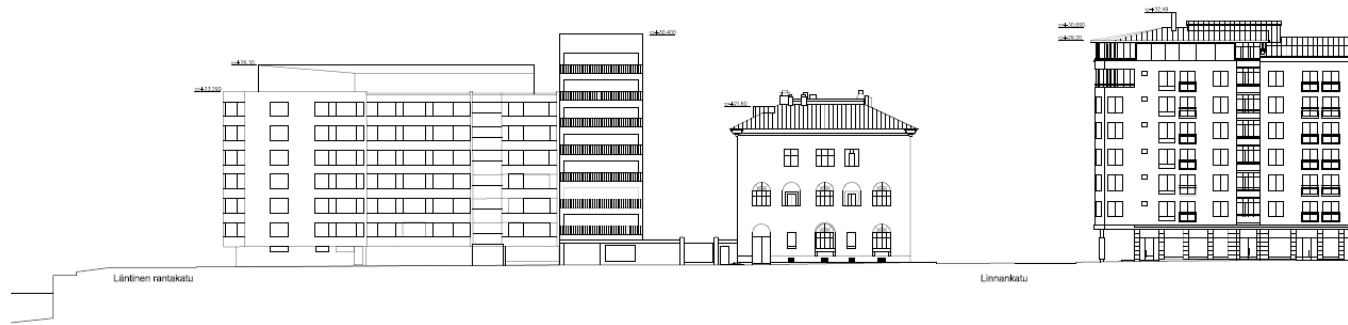
Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus eivät sisällä säädöksiä erillisestä luonnoskäsitte-lystä. Asemakaavan muutosprosessi, jossa kaava laaditaan ilman luonnosvaihetta, on yksi kaavoituksen vakiintunut prosessimuoto.

#### **4.4.4 Lausuntojen johdosta muutettu kaavaehdotus 5.6.2018**

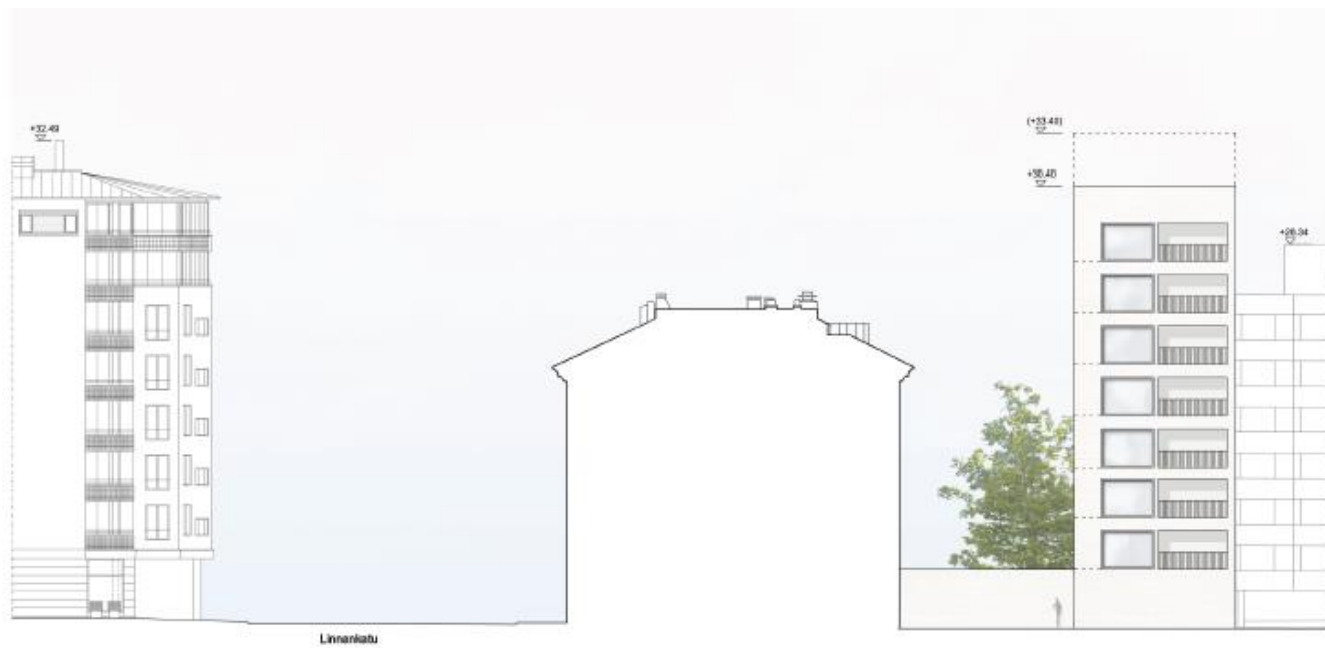
Kaavan viitesuunnitelmaa on päivitetty 6.3.2018 Arkkitehtitoimisto K2S siten, että tontille rakennettavaksi esitettyä uudisrakennusta on mataloitettu kerroksella. Ehdotuksessa on nyt 8-kerroksinen asuin-liike ja toimistorakennus, jonka kokonaisneliömäärä on 1550 ke-m<sup>2</sup>. Rakennus on Kristinankadun varressa 1-kerroksinen ja nousee tasaisesti porrastuen kohti tontin sisäosaa. Tontin länsireunalla on lisäksi 1-kerroksinen kapea talousrakennus, joka yhdistää uudisrakennuksen Suomen Pankin rakennukseen. Pysäköinti on sijoitettu pihan alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintitilaan.

Ajo pysäköintitilaan tapahtuu Kristiinankadulta uudisrakennukseen rakennettavan ajorampin kautta. Kristiinankadun varressa oleva portti ja osa muurista säilyvät kaupunkiku- vassa. Uudisrakennuksen kohdalla muuri integroidaan aiheena katujulkisivuun ja siihen tehdään uusi ajoportti ja avataan ikkuna. Suomen Pankin rakennuksen ullakkokerroksen asuintiloja laajennetaan olemassa olevassa ullakkotilassa. Pihan puolella ullakon tasossa aiemmin ollut terassi palautetaan ja Linnankadun puoleiseen katonlapeeseen tehdään kattoikkunoita.





Aluejulkisivu Kristiinankadulle; Päivitetty 6.3.2018

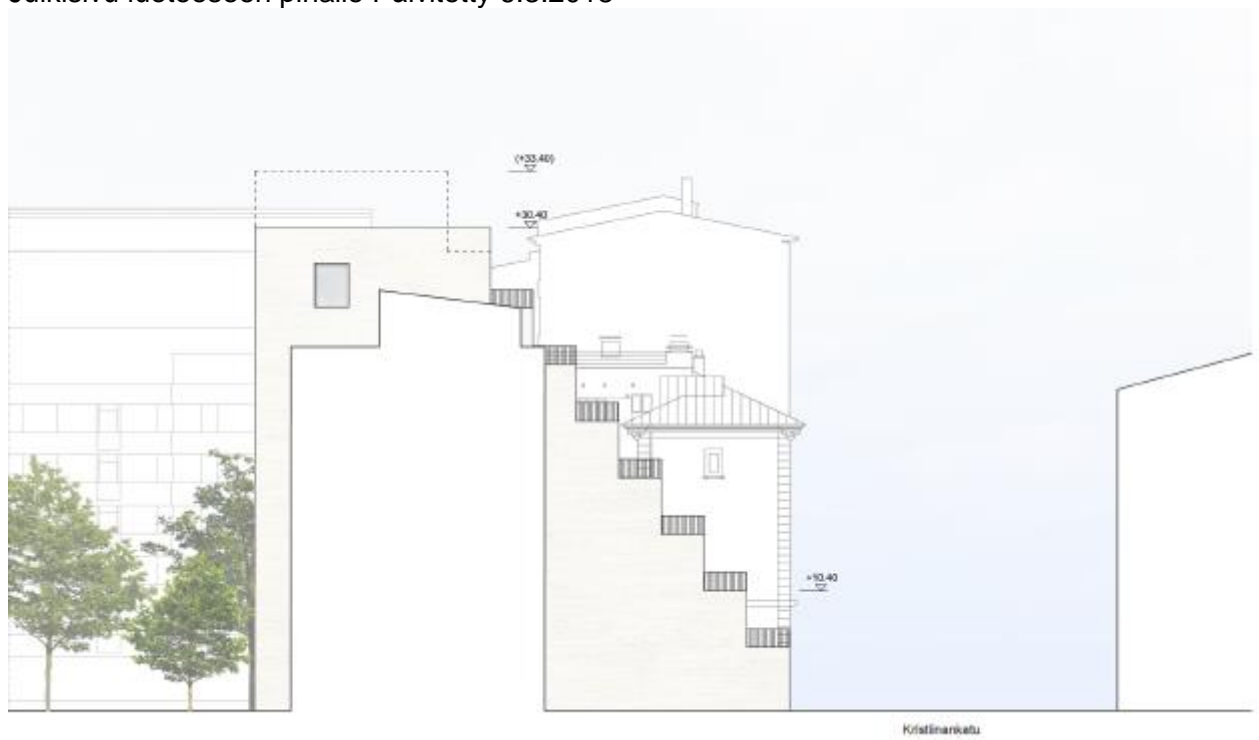


Julkisivu lounaaseen as Oy Wilenian pihan suuntaan. Päivitetty 6.3.2018

Kuvissa erotettavissa katkoviivalla vielä 9-kerroksinen, alkuperäinen esitys.



Julkisivu luoteeseen pihalle Päivitetty 6.3.2018



Julkisivu kaakkoon Aurajoen suuntaan Päivitetty 6.3.2018

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus sekä ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Asemakaavamuutosehdotuksessa esitetään tontin täydennysrakentaminen asuin- ja liikerakennuksella. Kaavamerkintä mahdollistaa lisäksi toimisto- ja majoitustilojen sijoittamisen rakennukseen. Uudisrakennus rajautuu Kristiinankatuun I-kerroksisena, josta rakennusmassa kohoaa porrastuen kohti tontin lounaisrajaa kerroksittain ja tasaisesti sillä poikkeuksella, että ylimmän kerroksen kerroskorkeus on suurempi kuin alempien kerrosten kerroskorkeus. Porrastuvaan rakennusmassaan tulee tehdä terasseja. Rakennuksen lounaispäätyyn saa tehdä sisäänvedettyjä parvekkeita. Tontin rajaan kiinni rakennettaviin lounais- ja kaakkoisjulkisivuihin saa tehdä ikkuna-aukkoja. Kaakkoisjulkisivulla ikkunoiden sijoitusta on rajoitettu; ikkunat tulee toteuttaa siten, ettei suoraa näköyhteyttä muodostu viereisen As Oy Wilenian asuinrakennuksen ikkunoihin. Toteutuksessa voidaan hyödyntää esimerkiksi vinosuunnattuja säleikköjä tai kääntämällä ikkuna-aukon suuntausta julkisivussa. Rakennuksen pääasiallisen julkisivuväriin tulee olla vaalea. Julkisivujen tulee olla paikan päällä tiilestä, kiviaineisista laatoista tai rappaamalla tehtyjä. Julkisivuun ei saa tehdä näkyviä elementtisaumoja.

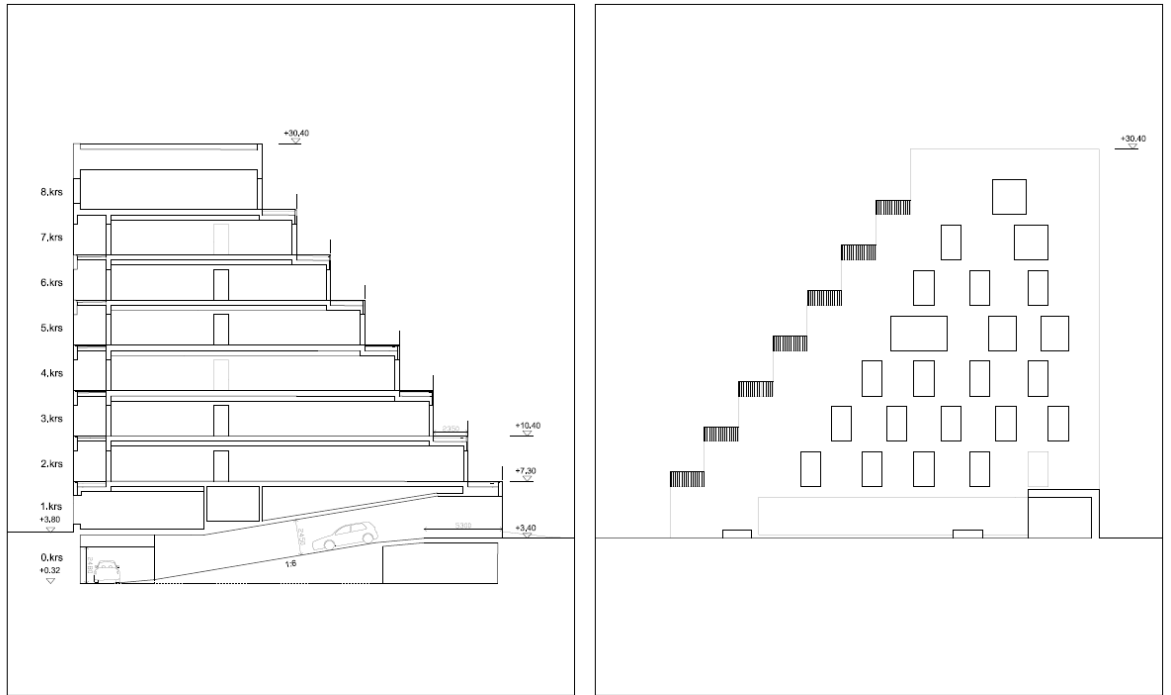
Rakennukseen liittyy lounaisreunalla kapeampi 1-kerroksinen siipiosa joka kytkeytyy tontilla sijaitsevaan entiseen Suomen Pankin rakennukseen.

Tontilla sijaitseva Suomen Pankin entinen pankkirakennus suojellaan sr-1 merkinnällä ja tontti osoitetaan AL-korttelialueeksi, joka mahdollistaa asuin-, liike-, majoitus- ja toimistokäytön. Asemakaava mahdollistaa ullakkokerroksen asuintilojen laajentamisen nykyisen vesikaton alla ja lapeikkunoiden rakentamisen Linnankadun puoleiseen vesikaton lappeeseen. Kaavamuutos mahdollistaa lisäksi pihan puolella ullakkokerroksessa sijainneen terrassin palauttamisen.

Pysäköinti poistuu Suomen Pankin ja uudisrakennuksen väliin jäävältä piha-alueelta, ja pihalle osoitetaan tarpeelliset oleskelualueet sekä polkupyörien pysäköintipaikkoja. Oleskelutiloja voidaan osoittaa lisäksi uudisrakennuksen ja tontilla olevan entisen pankkirakennuksen huoneistoihin liittyville terasseille. Pihakannen päälle istutetaan puita ja muuta kasvillisuutta korvaamaan rakentamisen myötä poistuvat puut. Naapuritontilla tontinrajalla oleva puu korvataan naapuritontille istutettavalla uudella puulla.







Linnankatu 20  
Turku

12.2.2018

LEIKKAUS, JULKISIVU POHJOISEEN 1/200

ARKKITEHTITOIMISTO K2S OY  
Puhelin/Henkilökunta: 010 32230 HELSINKI  
010 6831 3961 fax: 010 6831 3962 k2s@k2s.fi

## Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3162 m<sup>2</sup>. Nykyisen ja kaavamuutoksessa rajauksiltaan ennallaan säilyvän tontin pinta-ala on 1162 m<sup>2</sup>. Voimassa oleva asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 1743 kem<sup>2</sup>.

Kaavassa osoitetaan muutosalueelle uutta rakennusoikeutta yhteensä 1590 kem<sup>2</sup>. Tästä 1550 kem<sup>2</sup> osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennukseen ja 40 kem<sup>2</sup> talousrakennukseen. Tontilla sijaitsevan entisen Suomen Pankin rakennuksen käytetty kerrosala on 1790 kem<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa ullakkokerroksen asuntojen laajentamisen nykyisen katon alla. Laajennuksen myötä on rakennukseen mahdollista toteuttaa noin 130 kem<sup>2</sup> lisäkerrosalaa. Tontin tuleva kokonaisrakennusoikeus on siten 3510 kem<sup>2</sup> ja e = 3,0. Maanalainen pysäköintitila saadaan toteuttaa kaavaan merkitty rakennusoikeus ylittäen.

## Pysäköinti

Autopaikkoja on osoitettava 1 ap kutakin 130 asuinhuoneistoneliötä kohti. Uudisrakennuksen ja piha-alueen alle saa toteuttaa maanalaista pysäköintitilaa. Osan autopaikoista saa osoittaa tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 400 metrin säteellä tontista.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

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

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

Maanalaisella pysäköintitilalla mahdollistetaan maanpäällisen piha-alueen vapauttaminen autoista sekä uudisrakennuksen vaatimien autopaikkojen sijoittaminen kortteliin.

Kaikkiaan uudisrakennuksen ja maanalaisen pysäköintitilan tieltä väistyy 5 puuta, joista yksi on naapuritontilla aivan rajan tuntumassa. Pihakannen päälle istutetaan korvaavaa kasvillisuutta ja naapuritontin puu korvataan uudella puulla.

### 5.2.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavamuutoksessa uudisrakennus on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen, siten, että se täydentää 1950-1960- lukujen modernistisen rakentamisen myötä osittain avoimeksi muuttunutta korttelirakennetta.

Uudisrakennuksen vaikutusta maisemaan on tutkittu havainnekuvien avulla. Lausuntovaiheen kuvat oli tehty 9-kerroksisesta rakennuksesta ja ne on vertailtavissa kaavan liitteenä olevaan selvityksessä. Kaavaselostuksen liite 6.

Lausuntojen perusteella uudisrakennuksen korkeutta on madallettu yhdellä kerroksella:



Kuva 2. Kristiinankatu

Mallivision 12.3.2018

Kuvat: Linnankatu 20 kaupunkikuvatutkielma, Mallivision 12.3.2018



Kuva 3. Linnankatu

Mallivision 12.3.2018

Uudisrakennuksen vaikutus Linnankadun kaupunkikuvaan jää vähäiseksi. Rakennus näkyy ainoastaan suppealla osalla katua kadun kaukomaisemassa Suomen Pankin takana pienenä lisäyksenä sekä risteyksen kohdalla nykyisen muurin taustalla olevana matalana rakennusmassana.



Kuva 5. Läntinen Rantakatu

Mallivision 12.3.2018

Kristiinankadulla rakennus erottuu valkeaan modernistiseen 1960-luvun rakentamiseen liittyvänä uutena arkkitehtuuriltaan kiinnostavana lisänä. Etelästä katsottuna rakennus peittää osin Suomen Pankin pihan puoleista julkisivua.



Kuva 6. Läntinen Rantakatu

Mallivision 12.3.2018

Läntiseltä Rantakadulta katsottuna peittää As Oy Wilenian pihapuusto kesäkaudella rakennuksen kokonaisuudessaan. Talviaikaan on rakennuksen pääty hahmotettavissa pihan perällä.



Kuva 7. Itäinen Rantakatu

Mallivision 12.3.2018

Kuvat Linnankatu 20 kaupunkikuvatutkielma Mallivision 12.3.2018

Aurajoen etelärannalta katsottuna on rakennuksen kapea korkein osa hahmotettavissa As Oy Wilenian kerrostalon sivussa. Kaukomaisemassa rakennuksen korkeus ei kuitenkaan korostu.

### 5.2.1 Uudisrakennuksen varjostava vaikutus

Uudisrakennuksen varjostavaa vaikutusta tontilla ja naapurikiinteistöillä on tutkittu varjo-kaavioiden avulla. Uudisrakennus varjostaa aamupäivisin jossain määrin Asunto Oy Wilenia C-taloa ja D-taloa. Wilenian sisäpiha on laaja-alainen ja avautuu pääosin etelään Aurajoen suuntaan. Uudisrakennuksen sijoituessa pihan koilliskulmaan, on sen varjostava vaikutus pihaan vähäinen ja sekin rajoittuu aamupäivään.

Uudisrakennuksen aikaansaamaa varjostusta on tutkittu havainnekuvien avulla. Lausuntovaiheen kuvat oli tehty 9-kerroksisesta rakennuksesta ja ne on koottu kaavan liitteenä olevaan selvitykseen. Kaavaselostuksen liite 5.

Lausuntojen perusteella uudisrakennuksen korkeutta on madallettu yhdellä kerroksella.



Varjotutkielma 1.7.2018 kello 8:00, 10:00 ja 12:00



Varjotutkielma 1.11.2018 kello 8:00, 10:00 ja 12:00

Uudisrakennus varjostaa aamupäivisin jossain määrin Asunto Oy Wilenian C-taloa ja D-taloa.

Kaaviot on koottu asemakaavaselostuksen liitteenä olevaan selvitysraporttiin, varjotutkielma. Kuvat Mallivision. Kaavaselostuksen liite 5.

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Linnankadun liikenne tuottaa alueelle melua.

### 5.4 Nimistö

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

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

Korttelialue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kaivoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

Turussa 28. päivänä kesäkuuta 2017

Muutettu 5.6.2018 (lausunnot)

Muutettu 14.8.2018 (KYLK § 324)

Ehdotus hyväksyttiin seuraavin muutoksin:

- (I-VII -määräykseen) ”Uudisrakennuksen katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja”
- (Ik-1 -määräykseen) ”Ikkunattomalle seinälle tulee istuttaa köynnöskasveja”
- (t-kaavamääräykseen) ”Talousrakennuksen katto on toteutettava viherkattona”
- (uusi muu määräys) ”Tontin osat, joita ei käytetä pelastus- tai kulkuteinä, on istutettava.”

Toimialajohtaja                      Christina Hovi

Va. kaavoituspäällikkö            Paula Keskikastari