

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä tammikuuta 2010 päivättyä ja 12.8.2010 muutettua (laus.) asemakaavakarttaa. **"Teutori" (10/2005)**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	25	25
Tontti:	2003	2003

Asemakaavatunnus: 10/2005.

Diarionumero: 9662-2004.

Kaavan nimi: Teutori.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2005 ja lähettämällä osallisille vireilletuloilmoitus osallistumis- ja arviointisuunnitelmineen. Lisäksi kaavamuutoksen vireillä olostta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2006.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on 15.12.2009 hyväksynyt luonnoksen.

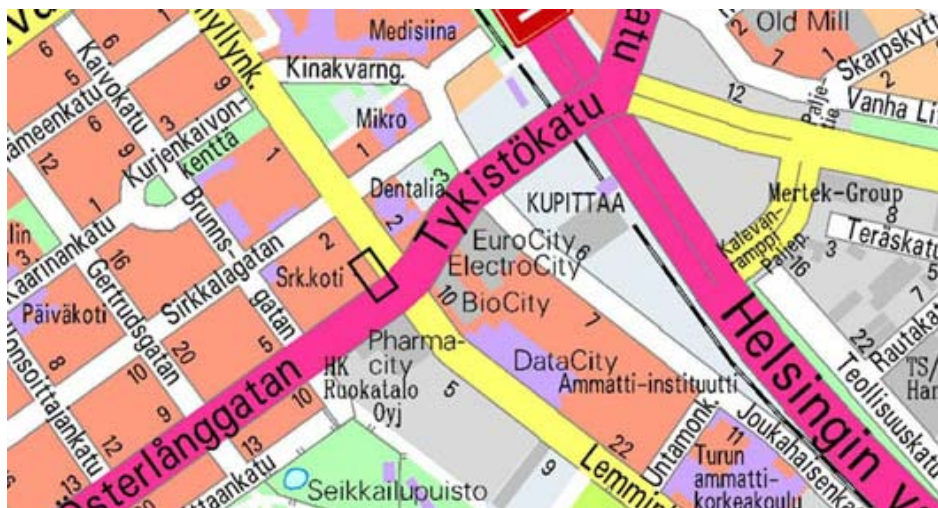
Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija syyskuuhun 2006 asti kaavoitusarkkitehti Iina Paasikivi, sen jälkeen kaavoitusarkkitehti Anna-Leena Jokitalo (anna-leena.jokitalo@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa osoitetulle, Itäiseen Pitkäänkatuun ja Lemminkäisenkatuun rajautuvalle alueelle. Alue sijaitsee historiallisen Engelin asemakaava-alueen koillisella laidalla, alle kahden kilometrin etäisyydellä Kauppatorista.



1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentamisen toteuttaminen toimisto-, opetus-, tutkimus- ja hotellikäyttöön. Uudisrakennuksen katutasoon Lemminkäisenkadun varrelle saisi sijoittua myös liiketoimintaa, muttei kuitenkaan hotellihuoneita. Suojeltu rakennus säilyisi toimisto-, opetus- ja tutkimuskäytössä. Sen kellarikerrokseen voisi sijoittaa ravintolatoimintaa. Suunnittelussa tarkoituksena on turvata alueen kaupunkikuvalliset arvot.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 10.5.2005
2. Asemakaavakartta 20.1.2010, muutettu 12.8.2010 (laus.)
3. Tilastolomake 20.1.2010
4. Kiint Oy Teutorin tontin (Turku/I/25/2003) kaavoituksessa huomioitavat pohjarakennukseen liittyvät seikat; Ramboll Oy 2.12.2009

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu asemakaavanmuutosaloitteeseen.

Asemakaavanmuutoksen vireille tulosta tiedottaminen kaavoituskatsauksessa 2005 ja ilmoitus kirjeitse osallisille (sis. osallistumis- ja arviointisuunnitelman) 16.5.2005. Asemakaavanmuutokseen jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Aloituskokous viranomaisille pidettiin 11.4.2005.

Kaavamuutoksen vireillä olosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa myös vuonna 2006.

Ramboll Oy on tehnyt 2.12.2009 päivätyyn pohjarakentamisselvityksen.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.12.2009 luonnoksen pvm. 2.12.2009.

Asemakaavaehdotuskartta 20.1.2010.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot helmi-maaliskuussa 2010.

Asemakaavaehdotuskarttaa muutettu vähäisessä määrin 12.8.2010.

2.2

Asemakaava

Toimisto-, opetus- ja tutkimustoiminnan alueen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että suojeltavana säilyvän rakennuksen kellarikerrokseen voi sijoittua ravintolatilaa. Uudisrakennuksen rakennusalueelle voidaan sijoittaa toimisto-, opetus-, tutkimus- ja hotellikäyttöä ja Lemminkäisenkadun varrelle katu- tasoon myös liiketilaa, mutta ei kuitenkaan hotellihuoneita. Alueen rakentamistehokkuus kasvaa.

Kaavamääräykset tähtäävät kaupunkikuvallisten arvojen säilymiseen ja palauttamiseen. Yleisen jalankulun käytössä olevaa aluetta laajennetaan tontin puolelle.

3

LÄHTÖKOHDAT

3.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue rakennuksineen kuuluu Kiinteistö Oy Teutorille, jonka koko osakekannan omistaa Turun Yliopistosäätiö. Rakennukset on korjattu toimistokäyttöön. Ne ovat viime aikoina toimineet yliopistoalueella tapahtuvien korjausten ja uudelleen järjestelyiden yhteydessä Turun yliopiston opetus- ja tutkimustoiminnan tilapäisinä puskuritiloina.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1713 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Korttelin 25 sisäosissa on jonkin verran istutusalueita ja puita, mutta Teutorin tontilla ei ole erityisiä säilyttämisen arvoisia puita.

Kaava-alue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohja-vesialuetta. Kaava-alueen viereisellä, entisellä HK Ruokatalon alueella on sijainnut pohja-vesikaivo, josta on pumpattu vettä lähinnä heidän käyttöönsä. Pohjaveden pumppaus HK Ruokatalon alueella on lopetettu kesällä 2007 ja sen alueella tehdyssä selvityksessä on todettu pohjaveden pinnan nousseen ylimmillään tasolle +17.6. HK Ruokatalon alueen välittömässä läheisyydessä on Åbo Akademin kaivo, josta edelleen pumpataan pohjavettä. Vaasan hallinto-oikeus on velvoittanut HK Ruokatalo Oy:n jatkamaan pohjavesiolosuhteiden tarkkailua 1.7.2013 saakka, jotta muutokset pohjavesioluissa ilmenisivät riittävän kattavasti.

Ramboll Oy:n 2.12.2009 päivätyn selvityksen mukaan kaava-alueella on kallion päällä 6–10 metrin paksuinen hiekka- ja sorakerros. Tämän kerroksen yläpinta on tasolla +17–+19. Hiekkakerroksen päällä on 1–2 metrin paksuinen savikerros ja sen päällä 2–3 metrin paksuinen sekalaista täyte- maata sisältävä kerros. Maanpinta alueella vaihtelee tasolla +21,5–+22,5. Alueella tehdyissä pohjavesimittauksissa on havaittu pohjaveden vaihtelevan välillä +16,0–+17,6. Huom.: Turun kaupunki on 15.2.2010 siirtynyt käyttämään N_{2000} -korkeusjärjestelmää. Ramboll Oy:n selvitys käyttää aikaisempaa N_{Turku} -korkeusjärjestelmää, jonka mukaiset korkeusasemat voidaan muuttaa nykyiseen järjestelmään lisäämällä lukuihin noin puoli metriä (46 cm).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö, kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on Turun keskustan historiallisen (Engelin) ruutukaava-alueen rajakadun varrella. Tontin rakennukset rajaavat katutilan selkeästi, kun taas kadun toisella puolen rakennusten massoittelu ja sijoittuminen tontille tapahtuu toisella periaatteella. Kaavamuutosalueen ympäristön rakennukset ovat valmistuneet pitkän ajan kuluessa 1800-luvun lopun ja 2000-luvun alun välillä, mikä ilmenee rakennuskannan moninaisuudessa. Alueella kohtaavat keskustan asuntovaltainen alue, sairaala-alue, työpaikka-alue ja yliopistoalue.

Arkkitehti Helge Ranckenin Uuden Panimon tarpeisiin suunnittelema tehdasrakennus vuodelta 1891 muutettiin vuonna 1920 Åströmin nahkatehtaan käyttöön. 1920-luvun jälkipuoliskolta lähtien rakennusta käytettiin vuota- ja nahkavarastona (Ab Taurus Oy ja Ab Merkator Oy), vuonna 1956 se siirtyi Auran kenkätehtaalalle ja 1970-luvulla Turun yliopistolle. Rakennukseen on tehty muutoksia eri vaiheissa ja sen nykyinen asu on kahden viimeisen omistajan ajoilta. Huolimatta muutoksista rakennus on edelleen tunnistettavissa 1800-luvun lopun teollisuusrakennukseksi, joka liittyy kiinteästi Uuden Panimon asuinkäytössä uuden funktion jo 1920-luvulla saaneeseen kokonaisuuteen. Asemakaavassa rakennus on merkitty suojeltavaksi.

Lemminkäisenkadun puoleinen kolmikerroksinen tehdasrakennus on Gunnar Eintolan suunnittelema ja rakennettu 1972–73. Rakennus ei kuulu Maakuntamuseon vuonna 2002 laatimaan suojelutavoitelistaan. Turun maakuntamuseo katsoo, ettei vuonna 1973 valmistuneella lisärakennuksella ole sellaista kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista merkitystä, jonka perusteella se tulisi säilyttää (Rakennushistorialähteenä on ollut Turun maakuntamuseon eli nykyisen Turun museokeskuksen 7.1.2005 hakijalle asemakaavanmuutosaloitteesta sekä eri vaiheiden uudisrakentamis- ja muutos-hankkeista antama kannanotto sekä tarkennusten osalta ympäristö- ja kaavoitusviraston piirustusarkisto).

Kaavoittajan näkemyksen mukaan myös lisärakennuksen suojelulle on perusteita, sillä se on hieno esimerkki 1970-luvulla tehdystä hyvästä täydennysrakentamisesta. Rakennus sijoittuu vanhan rakennuksen kanssa yhtenevään linjaan suhteessa katuun ja liittää myös naapuritontilla olevan 1941 valmistuneen matalamman rakennuksen luontevasti osaksi katutarren kokonaisuutta. Kaupunkikuvallisesti napakka rakennus jatkaa korttelin perinteistä suljettua rakennetta muodostaen kuitenkin samalla avonaisella pilaristollaan hengittävän valoaukon umpinaiseen rakennusten riviin.

1970-luvun rakennus ottaa suojeltavan rakennuksen huomioon mittasuhteiltaan – sekä katon että rakennuksessa olevan kulkuaukon linjat ovat peräisin vanhasta rakennuksesta. Detaljeiltaan niukka rakennus korostaa suojellun rakennuksen yksityiskohtia ja muodostaa sille hillityn, sopivasti alisteisen naapurin. Rakennus muodostaa Lemminkäisenkadun katukuvassa linjakaasti omaa aikaansa edustavan parin suojeltavalle rakennukselle. Kaavoittajan näkemyksen mukaan sen säilyttämistä voi näillä perusteilla suosittaa.

Teutorin tontin pinta-ala on 1713 m² ja rakennusoikeus 3000 k-m². Kaavan sallima tonttitehokkuus on siis 1,75.

Sekä suojellulle rakennukselle että lisärakennukselle löytyy toisistaan poikkeavia kerrosalatietoja. Hakijan toimittamasta tontinkäyttösuunnitelmasta mitattuna suojellussa rakennuksessa käytetty kerrosala on n. 3100 k-m², kun lasketaan mukaan kellarin kerrosala olettaen, että siellä olevat tilat ovat pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia. Voimassa olevaa kaavaa tulkitaan rakennuslain mukaan, joten kellarikerrokseen ei ole sallittua sijoittaa työtiloja. Suojellun rakennuksen ullakolle ei voi voimassa olevan kaavan mukaan sijoittua pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. 1970-luvulla rakennetun lisärakennuksen käytetty rakennusoikeus lienee 790 k-m².

Tontilla oleva kokonaiskerrosala on (3100 + 790 =) 3890 k-m², mikä ylittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 890 kerrosneliömetrillä. Tontin toteutunut tehokkuus on 2,27; koko korttelin toteutunut tehokkuus jää selvästi alle kahden. Itäisen Pitkänkadun toisella puolella tonttien tehokkuudet ovat huomattavasti korkeammat. Korttelin 25 korkeimmat rakennukset ovat 7-kerroksisia samoin kuin Pharmacityn ja Biocityn rakennukset. Yhtä opetustoimintaa palveleville rakennuksille kaavoitettua tonttia ja kaavamuutoksen kohteena olevaa tonttia lukuun ottamatta korttelin 25 tontit on osoitettu asuin- ja liikerakentamiseen. Korttelissa toimii seurakuntatalo ja matkustajakoti.

Liikenne

Lemminkäisenkatu - Kiinamyllynkatu on itäisen ruutukaava-alueen pääkatu, johon liikennepainetta tulee erityisesti teknologiakeskuksen takia. Katu on eri yliopistotiloja yhdistävä väylä, joten kevyt liikenne on korostuneessa asemassa.

Tekninen huolto

Tontin kautta kulkee Turun yliopiston tietoliikennekaapeli.

3.1.4

Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Teutori.

3.2

Suunnittelutilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa *maakuntakaavassa* kaavamuutosalue on työpaikka-alue (TP): Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitalakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutosalue rajoittuu taajamatoimintojen alueeseen (A), joka sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



Turun yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa *yleiskaavassa* kaavamuutosalue on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C): Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistysen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

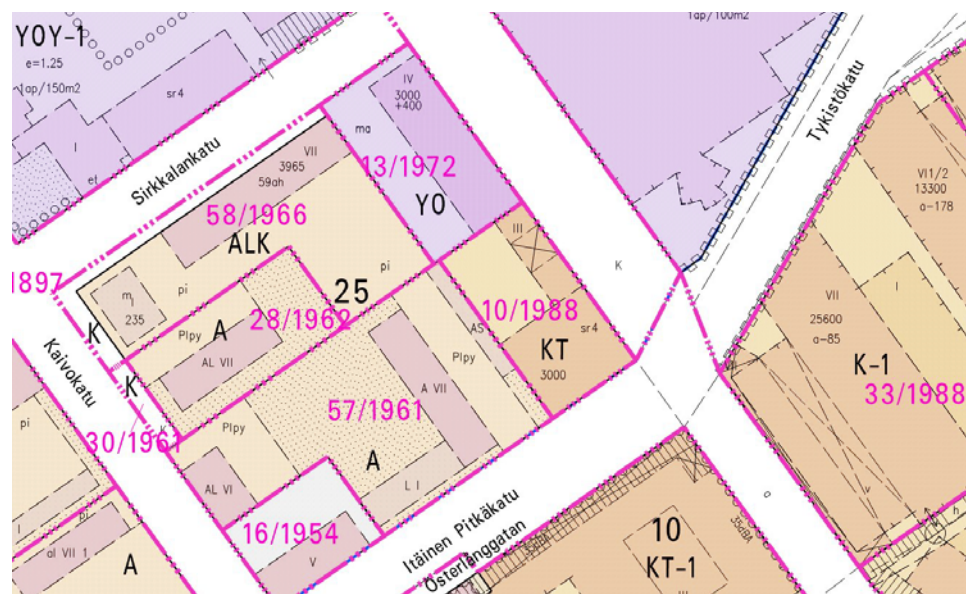


Asemakaava

Voimassa olevassa vuonna 1988 vahvistetussa *asemakaavassa* kaavamuu-
tosalue on toimistorakennusten korttelialuetta, jolla voidaan harjoittaa myös
opetus- ja tutkimustoimintaa. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3000 k-m²
ja suurin sallittu kerrosluku 3. Autopaikkoja on tontilla osoitettava yksi kuta-
kin kerrosalan 165 m² kohti.

Tontilla olevaa vanhaa teollisuusrakennusta koskee määräys: Rakennustai-
teellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala.
Tässä rakennusalueella olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä
siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät
julkisivujen tai vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa
tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarveleviä
toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä py-
rittävä saattamaan ennalleen.

Tontilla on suojellun rakennuksen ohella uudempi, 1970-luvulla teollisuus-
käyttöön rakennettu lisärakennus. Kaava määrittää rakennusalat ja lisära-
kennukseen jätettävän kulkuaukon olemassa olevien rakennusten mukai-
siksi.



Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontin tonttijako on hyväksytty 7.3.1925 ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maaston-tarkistus on suoritettu 21.10.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavan muuttaminen perustuu asemakaavanmuutosaloitteeseen. Turun Yliopistosäätiö pyrkii saamaan tontille uudisrakentamista niin, että kiinteistöä voidaan käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla myös tilanteessa, jossa nykyisen kaltaista tilapäistilojen tarvetta ei ole. Suojellun rakennuksen ylläpito ja käyttö edellyttää Yliopistosäätiön mukaan täydennysrakentamista.

Hakija on aloitteessaan ja teettämässään tontinkäyttösuunnitelmassa esittänyt, että asemakaavaa muutettaisiin siten, että tontille voisi suojellun rakennuksen lisäksi sijoittua 2820 k-m² kokoinen uudisrakennus. Enimmäiskerros-luku olisi 6 ja käyttötarkoitus majoitus-, tutkimus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat
- Turkuseura ry, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kerttulin asukasyhdistys ry
- Turun Kiinteistöliikelaitos, Turun museokeskus, Turku Energia, Turku Energia Sähköverkot Oy

Lisäksi osallisia ovat Turun Vesiliikelaitos, TeliaSonera Finland Oyj, rakennusvalvontatoimisto, suunnittelutoimisto/ liikenne- ja katusuunnittelu, ympäristönsuojelutoimisto, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja päättäjät.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2005 ja 2006. Ilmoitus vireilletulosta sekä 10.5.2005 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 16.5.2005.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mm. kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamuutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

OAS-vaiheessa jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä. Ks. kohta 4.4.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 15.12.2009 luonnoksen pvm. 2.12.2009.

Tammikuussa 2010 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Ks. kohta 4.4.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutosaloitteen (30.6.2004) mukana olleessa tontinkäyttösuunnitelmassa (28.6.2004) hakija esitti vanhan rakennuksen käyttötarkoituksen säilymistä entisellään (toimistorakennusten korttelialue, jolla voidaan harjoittaa myös opetus- ja tutkimustoimintaa) ja tontin loppuosan käyttötarkoitukseksi majoitus-, tutkimus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Majoitustoiminta tarkennettiin asuntohotelliksi. Hakijan vuonna 2005 käymissä neuvotteluissa naapureiden kanssa on lähtötietona esitetty, että kaavamerkinän tulee olla AL eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Sama käyttötarkoitus esiintyy asemakaavanmuutosaloitetta aiemmassa, 14.5.2004 päivätyssä tontinkäyttösuunnitelmassa. Hakijan teettämässä suunnitelmissa 1970-luvulla toteutettu rakennus esitetään purettavaksi.

Uudisrakennuksen kerrosala on hakijan teettämän tontinkäyttösuunnitelman mukaan 2820 k-m². Kokonaisrakennusoikeus tontinkäyttösuunnitelman perusteella olisi siis n. (3100 + 2820 =) 5920 k-m² ja tonttitehokkuus e_t 3,46.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä asunto- ja maankäyttöohjelmassa alueelle on osoitettu 2000 k-m² asuinkerrostaloja varten.

Kaavaprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan mm. tavoitellun käyttötarkoituksen sopivuutta kohdealueelle. Jotta Teutorin tonttia voisi käyttää asumiseen, edellyttäisivät kaavamuutosalueen meluisuus ja tontin pienuus suhteessa leikki-, oleskelu- ja pysäköintitilarpeisiin tiukkoja kaavamääräyksiä ja rakennusoikeuden rajoittamista. Koska hakija toivoo rakennusoikeuden määrän huomattavaa kasvua, ei tontin ottaminen asuinkäyttöön ole mahdollista. Tästä huolimatta käyttötarkoituksessa tulee myös omistajan näkökulmasta olla riittävää joustoa. Kaavaprosessin aikana Turun yliopiston Varsinaissuomalainen Osakunta on ilmaissut kiinnostuksensa ottaa suojeltavan rakennuksen kellari olut-ravintola- ja muuhun osakuntakäyttöön.

Teutorin tontti on jo nykyisellään tehokas verrattuna korttelin muihin tontteihin. Kaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa sen tehostaminen edelleen. Lisärakentamisen tulee tapahtua lähiympäristöön ja kaupunkirakenteen kokonaisuuteen soveltuvalla tavalla. Suunnittelu tähtää kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisen turvaamiseen.

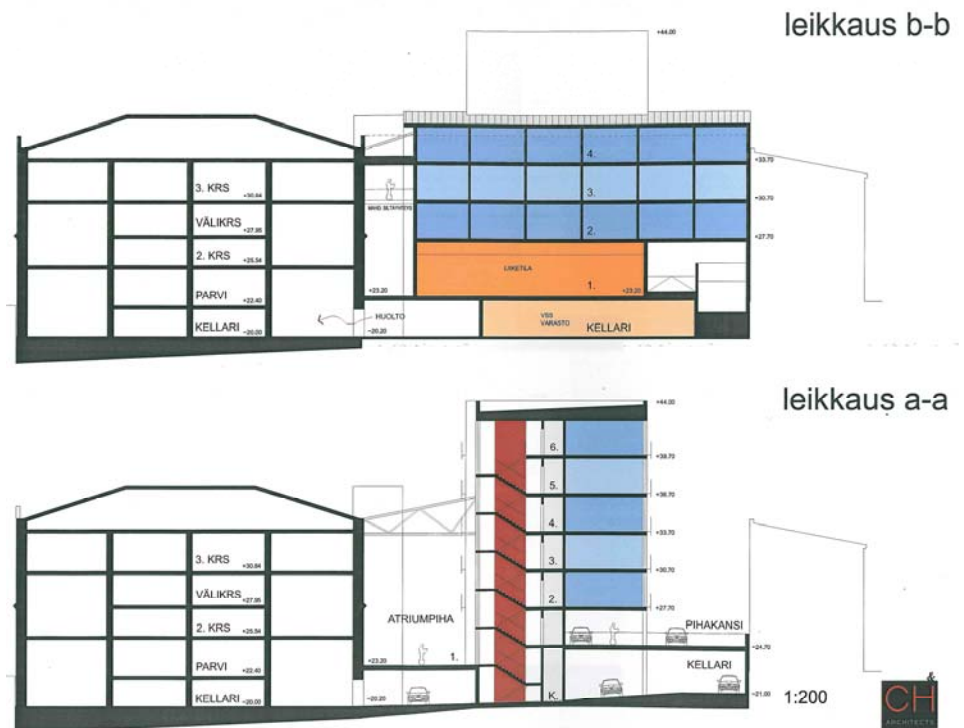
Kaavamuutosalueen suojeltava rakennus antaa suuntaa alueella toteutettavaan mittakaavaan. Uudisrakentamisen tasapainoinen suhde suojeltavaan rakennukseen on kaavamuutoksessa olennainen tavoite. Tavoitteena on tontin selkeä rajautuminen Lemminkäisenkadun suuntaan, mikä asettaa tavoitteet katutilan käsittelylle. Jalankulun käytössä olevaa tilaa pyritään laajentamaan liikenteen sujuvuuden takaamiseksi.

Kaavamuutosalueen sijainti pohjavesialueella tulee ottaa huomioon kaavaa muutettaessa. Pohjavesialueella maankäyttöä ja rakentamista rajoittavat vesilain pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto. Pohjavesiolosuhteet ja puiset rakenteet on otettava huomioon Turun kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Täten voidaan taata myös naapuritonteilla olevan puuston säilyminen.

4.4

Asemakaavaratkaisun valinta

Asemakaavamuutosaloitteen pohjana olevassa tontinkäyttösuunnitelmassa esitetty uudisrakennus nousee kuuden kerroksen korkeuteen. Kadun reunassa uudisrakennus on yhden kerroksen verran suojeltua rakennusta korkeampi. Kuusikerroksisen osan eli kahden ylimmän kerroksen esitetty sisäänveto katulinjasta on vain 3 metriä. Tämä tarkoittaa, että jo kadun toiselta puolelta katsottaessa rakennus koettaisiin kuusikerroksiseksi eli noin kaksi kertaa suojellun rakennuksen korkuiseksi. Muodostuva kaupunkikuvallinen kokonaisuus ei olisi eheä, koska korkea rakentaminen saattaisi suojellun rakennuksen itselleen alisteiseen asemaan. Tontinkäyttösuunnitelmassa esitetyn kaltainen rakentaminen ei siis kaupunkikuvallisista syistä ole mahdollista.



Leikkaukset a-a ja b-b, tontinkäyttösuunnitelma 28.6.2004, C&H Architects

Hakijoiden kanssa on lokakuussa 2009 keskusteltu asemakaavatoimiston laatimasta alustavasta kaavaluonnoksesta, jossa uudisrakennus ei nouse suojeltavan rakennuksen räystääslinjan yläpuolelle. Keskustelun perusteella suunnittelua jatkettiin tuon luonnoksen pohjalta.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS-vaiheessa jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ollut jättämänsä mielipiteen mukaan kaavamuutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa huomautettavaa.

Turun Yliopistosäätiö selvensi jättämässään mielipiteessä tontille opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi mahdollisesti tulevia käyttötarkoituksia. Asemakaavatoimisto on ottanut Yliopistosäätiön selvennyksen huomioon kaavamuutoksen valmistelussa.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 2.12.2009 päivätyn asemakaavaluonnoksen 15.12.2009 asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

Luonnoskäsittelyn jälkeen asemakaavamääräyksiä on täsmennetty suojeltavan rakennuksen kellarikerroksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen historiallisten piirteiden palauttamisen suhteen. Parvekkeisiin kohdistetut lasitus- ja ääneneristävyysvaatimukset on poistettu.

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Tammikuussa 2010 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojelutoimistolta, suunnittelutoimiston liikenne- ja katusuunnittelulta, Turun museokeskukselta, Turun Kiinteistöliikelaitokselta ja Vesiliikelaitokselta, Turku Energialta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta sekä Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Lausunnot saatiin helmi-maaliskuussa ympäristönsuojelutoimistolta, Turun museokeskukselta, Turun Kiinteistöliikelaitokselta ja Vesiliikelaitokselta ja Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä. Koska muilta ei tullut lausuntoa tai määräjassa ilmoitusta siitä, että lausunto on tulossa, katsotaan että mainituilla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen johdosta.

Turun Kiinteistöliikelaitoksella ja Vesiliikelaitoksella sekä Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Ympäristönsuojelutoimisto toteaa lausunnossaan, että Vaasan hallinto-oikeus on velvoittanut HK Ruokatalo Oy:n jatkamaan pohjavesiolosuhteiden tarkkailua 1.7.2013 saakka, jotta muutokset pohjavesiololoissa ilmenisivät riittävän kattavasti. Pohjaveden pinta alueella alkoi kohota, kun HK Ruokatalon toiminnan päättyessä vedenotto yrityksen tontilla sijainneesta pohjavesikaivosta lopetettiin heinäkuussa 2007. Epävarmuus pohjaveden pinnan korkeustason vaihtelusta tulee ottaa kaavan laadinnassa riittävästi huomi-

oon, koska korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Ympäristön-suojelutoimiston tiedossa ei ole kaava-alueella todettuja pilaantuneen maaperän riskikohteita.

Asemakaavamääräyksissä todetaan alueen olevan veden hankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta, jolla rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa pohjaveden muuttamiskielto (vesilaki) ja pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki). Lisäksi veloitetaan ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä pyytämään Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto toimenpiteestä. Kaavamääräys tähtää pohjaveden turvaamiseen, ja kaavan toteuttamisen yhteydessä asia tutkitaan kaavamääräyksen edellyttämällä tarkkuudella.

Turun museokeskus toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutosehdotus on laadittu museon kanta huomioon ottaen. Panimon suojelun tavoitteessa on edetty astetta pidemmälle suojelumääräyksen kohdassa ”rakennuksen korjauksen yhteydessä sen erityiset historialliset piirteet, kuten purettu nurkkatornit, on pyrittävä saattamaan ennalleen”. Turun museokeskus katsoo, että teollisuusrakennuksen arvo on sidoksissa arkkitehtonisen ominaisuuteen ohella käyttöhistoriasta viestiviin, alkuperäisiksi katsottaviin rakennusosiin, jolloin toiminnan jättämät jäljet ja rakennukseen tehdyt muutokset muodostavat monisyisen ja -kerroksisen jatkumon. Osittainen entistämisen on Museokeskuksen mielestä mahdollista, mutta velvoittavana rakennussuojelumääräyksenä se antaa vääränlaisen viestin rakennussuojelun yleisistä tavoitteista, joissa aito katsotaan rekonstruktioita arvokkaammaksi.

Edellä mainitun ennallistamiseen tähtäävän määräyksen antamisen taustalla ovat kaupunkikuvalliset tavoitteet. Nurkkatornit kohentaisivat rakennuksen hahmoa ja parantaisivat sen kaupunkikuvallista suhdetta Itäisen Pitkänkadun toisella puolella oleviin korkeisiin, laajoihin rakennuksiin. Ikkunajakojen palauttaminen puolestaan kohentaisi julkisivujen nykyistä autiota ilmettä. Kaavamuutosta laadittaessa on pohdittu autenttisuutta ja ennallistamista (ks. kohta 5.2), ja kaavoittaja on näiden keskinäisestä arvosta samaa mieltä Museokeskuksen kanssa.

Koska ennallistamista koskeva määräyksen osa halutaan kaupunkikuvallisista syistä säilyttää kaavassa, kaavamuutosehdotusta tarkennetaan siten, että ennallistamista koskeva osuus otetaan pois suojelumääräyksestä ja siirretään toisaalle. Näin se ei anna vääränlaista viestiä rakennussuojelun tavoitteista. Sanamuotoa tarkennetaan siten, että puhutaan kaupunkikuvan kannalta olennaisista historiallisista piirteistä. Varsinainen rakennussuojelumääräys muutetaan Museokeskuksen esittämään muotoon, jossa ennallistamista koskevan lauseen sijaan mainitaan, että rakennuksen korjauksen yhteydessä tulee vaalia sen teollisuushistoriallisia ominaispiirteitä.

Kaavamuutosehdotusta on muutettu vähäisessä määrin 12.8.2010. Myös määräysten uudisrakennuksen julkisivua sekä yleistä jalankulkua koskeviin osiin on tehty tarkennukset.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotuksessa tontti on toimistorakennusten korttelialuetta, jolla voidaan harjoittaa myös opetus-, tutkimus- ja hotellitoimintaa. Suojeltavaan rakennukseen ei voida sijoittaa hotellitoimintaa, mutta sen kellarikerrokseen voidaan sijoittaa ravintolatoimintaa. Loppuosa tontista on uudisrakennuksen rakennusala, jossa voidaan Lemminkäisenkadun varrelle katutasoon sijoittaa myös liiketilaa, mutta melun vuoksi ei kuitenkaan hotellihuoneita. 1970-luvulla rakennettu lisärakennus voidaan kaavamuutosehdotuksen mukaan joko säilyttää tai purkaa.

Suojeltavalle rakennukselle ei ole kaavamuutosehdotuksessa määritetty rakennusoikeutta lukuna. Rakennuksessa on kerrosalaa noin 3100 k-m². Tehdävät muutostyöt eivät saa kasvattaa rakennuksen kerrosalaa. Kaavamuutos ei salli pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista ullakolle.

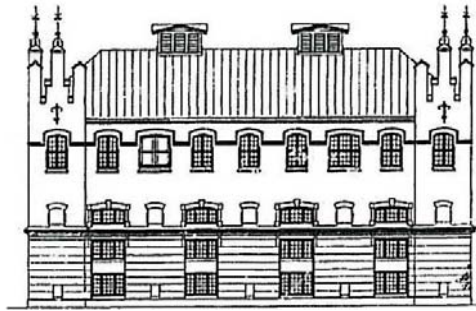
Myöskään uudisrakentamiselle ei ole määritelty rakennusoikeusmäärää vaan tontille saa rakentaa kaava- ja rakentamismääräyksien ym. puitteissa ja naapurirakennukset sekä huonetilaohjelma huomioon ottaen. Maksimissaan uudisrakentamisen rakennusoikeus lienee noin 2400 k-m². Kaavamuutosehdotus ei salli pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista uudisrakennuksen kellarikerrokseen.

Kaavamuutoksen alaisen tontin pinta-ala on 1713 m², kokonaisrakennusoikeus noin 5500 k-m² ja tontin kokonaistehokkuus e_t 3,21.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suojeltavaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Koska kerrosala ei muutostöiden yhteydessä saa kasvaa ja koska määräykset velvoittavat vaalimaan teollisuushistoriallisia ominaispiirteitä, säilyttävät rakennuksessa olevat kahden kerroksen korkuiset tilat korkeutensa.

Vanhassa tehdasrakennuksessa on korjaustöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen sen kaupunkikuvan kannalta olennaiset historialliset piirteet kuten aiemmin puretut rakennuksen kulmien koristeelliset pikkutornit (nurkkatornit). Ikkunoiden ennallistaminen 1920-luvun asuun puolestaan kohentaa tehtyjen ikkunajakomuutosten aikaansaamaa julkisivujen valjua ilmettä.



Julkisivu Lemminkäisenkadulle (ent. Santakatu) 1920-luvulla ja vuonna 2009.

Rakennuksen osien ennallistaminen johonkin tiettyyn asuun ei ole ongelmallista eikä autenttisuutta korostavan ajattelun mukaista. Eri aikakausien tekemien muutosten hyväksyminen ja arvostaminen pitää sisällään myös tämän ajan tarvitsemat, rakennuksen arvoa kunnioittavat muutokset, joilla rakennuksen käyttökelpoisuus ja sen myötä säilyminen turvataan. Teutorin tapauksessa arvot, joita pyritään ennallistamismääräyksellä palauttamaan, ovat kaupunkikuvallisia. Kulmatornien poistaminen on tyypistänyt rakennuksen kokonaisuutta. Tornien palauttaminen alkuperäiseen muotoonsa kohottaa rakennuksen julkisivujen hahmoa ja parantaa rakennuksen kaupunkikuvallista suhdetta Pharmacityn ja Biocityn massiivisiin rakennuksiin. Ks. myös kohta 4.4.



Uudisrakentamisen rakennusala on koko tontin vapaana oleva osa ja rakennusoikeutta ei ole määritelty. Tämä tekee mahdolliseksi erilaisten huone-tilaohjelmien toteuttamisen tontilla kaava- ja rakentamismääräyksiensä ym. puitteissa ja naapurirakennukset huomioon ottaen. Toimisto- ja hotellihuoneissa tulee olla ikkunat ja ne voivat avautua lasikatteiselle sisäpihalle.

Olellaisena kaavaa muutettaessa on pidetty kadunpuoleista kokonaisuutta. Uuden rakennuksen julkisivun tulee sopeutua naapurirakennuksiin. Uudisrakentamisen mittakaavan avulla pyritään luomaan vanhasta ja uudesta rakennuksesta kiinteä kokonaisuus. Uudisrakentamisen korkeus on rajattu suojeltavan rakennuksen Lemminkäisenkadun varren räystääslinjan mukaan rakennusten yhteen sovittamiseksi ja katukuvan eheyden säilyttämiseksi. Uudisrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi samoin kuin julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ehdottomasti käytettäväksi korkeusasemaksi on määritetty vanhan rakennuksen räystääslinjan

mukainen +34.6. Mahdollinen lasikate saa nousta korkeintaan metrin verran sallitun ylimmän korkeusaseman yläpuolelle. Kaavan määrittelemien rakennuksen ylimpien korkeusasemien yläpuolelle ei saa rakentaa teknisiä tiloja. Ilmastointikonehuoneet sijoitetaan kerroksiin.

Umpikorttelirakenteen säilyttämiseksi ja liikennemelun vuoksi uudisrakennusmassan tulee Lemminkäisenkadun varrella ulottua suojeltavasta rakennuksesta seuraavan tontin rajaan saakka. Katutilan luonteen säilyttämiseksi rakennus rakennetaan Lemminkäisenkadun varressa kiinni katualueen rajaan, vaikkakin nyt ulokkeena. Ulokkeen alapuolinen alue varataan yleiselle jalankululle, mikä väljentää kapeaa kevyen liikenteen väylää uudisrakennuksen kohdalla samalla kun se tekee autoliikenteen tontilta turvallisemmaksi. Yleisen jalankulkualueen pinnan ja rakennuksen ulokeosan alapinnan välillä on oltava vapaata tilaa vähintään kolme metriä ja jalankululle varattavan alueen tulee liittyä viereiseen katualueeseen portaattomasti samassa korkeusasemassa sujuvan käytettävyyden takaamiseksi.

Lemminkäisenkadun varrella mahdollisten parvekkeiden edellytetään kaupunkikuvallisista syistä olevan massaan upotettuja. Ajoväylien ja -luiskien sekä mahdollisten kansirakenteiden naapuritonttien ja kadun suuntaan muodostamasta kaupunkikuvasta on tontin tehokkuuden vuoksi erityisesti huolehdittava.

Suojeltavaa rakennusta varten on osoitettava yksi autopaikka kutakin kerrosalan 170 m² kohti. Uudisrakentamisessa autopaikkoja on osoitettava 1 autopaikka liike- ja toimistokerrosalan 75 m² kohti ja 1 autopaikka opetus- ja tutkimuskerrosalan 150 m² kohti, mikä on yliopistoalueella 1990-luvun asemakaavoissa käytetty minimivaatimus. Suojeltavaa rakennusta varten tulee siis osoittaa 19 autopaikkaa ja uudisrakennusta varten ilmeisesti 16–32 autopaikkaa. Uudisrakennuksen autopaikkatarve määräytyy käyttötarkoituksen mukaan. Autopaikkojen suurempi rakentaminen ei ole aiheellista alueen muun liikennepaineen takia. Asemakaavan edellyttämät autopaikat, jotka eivät mahdu itse tontille, on osoitettava tontin ulkopuolelta enintään 500 metrin etäisyydeltä tontista.

Tontille on osoitettava riittävät tilat polkupyörien säilytykseen eli vähintään 30 %:lle kiinteistössä säännönmukaisesti olevasta henkilömäärästä. Alueella on aiheellista suosia polkupyörällä liikkumista alueen sijainnin, käyttötarkoituksen ja katuverkon muun liikennepaineen takia. Pyörien säilytystä ei saa sijoittaa yleiselle jalankululle varatulle alueelle, jotta jalankulun käytettävissä oleva tila todella lisääntyisi. Huoltoliikenne on järjestettävä tontin rajojen sisäpuolella, jotta se ei häiritse liikennettä katualueella.

Korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Alue on veden hankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjaveden turvaamiseksi on Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta pyydettävä lausunto ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. 0-vaihtoehdossa alueella tapahtuu muutoksia lähinnä katukuvassa, jos esimerkiksi suojeltavan rakennuksen julkisivuja pyritään asemakaavan mukaisesti saattamaan ennalleen aiemmin tehtyjen rakennuksen arvoa tai tyyliä tarvelevien muutostöiden jäljiltä.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, joukkoliikenteeseen ja palveluihin eli on kaavataloudellisesti edullista. Voimassa oleva kaava ei mahdollista lisärakentamista tontilla, kun taas asemakaavamuutos tehostaa maankäyttöä nykytilanteeseen verrattuna: muutoksen jälkeen tontin tehokkuus on noin kaksinkertainen nykyiseen toteutuneeseen korttelitehokkuuteen verrattuna.

Tontin autopaikkatarve kasvaa selvästi asemakaavamuutoksen myötä ja jo ennestään runsas liikenne alueella edelleen jonkin verran lisääntyy. Pysäköinti on käytännössä toteutettava rakenteellisena ja osa autopaikoista sijoittunee varsin kauas tontista. Polkupyörien säilytystilan varaaminen tukee kevyen liikenteen käyttömahdollisuutta.

Kaavamuutoksen tontilla mahdollistamien toimintojen kirjo on laajempi kuin voimassa olevan kaavan. Osittain toiminnot ovat samoja kuin lähialueilla nykyisinkin, mutta osittain ne lisäävät alueen palvelutarjontaa. Yliopistokäyttö ja siihen likeisesti liittyvä toiminta sopivat hyvin täydentämään keskustan asuntovaltaisen alueen, sairaala-alueen, työpaikka-alueen ja yliopistoalueen rajakohtaa. Yliopistokäytössä ajoneuvoliikenteen ja tarvittavien pysäköintipaikkojen määrän voidaan arvioida olevan normaalia vähäisempää.

Alueella, joka sijaitsee lähellä Kupittaaan rautatieasemaa ja yliopistoa, hotelli-toiminnan ihanteellinen kohderyhmä olisivat yliopiston lyhytaikaiset vierailijat, koska heidän synnyttämänsä autopaikkatarve voisi olla tavallista hotellia pienempi. Korttelin vastakkaisessa kulmassa toimii jo nykyisinkin pieni, pääasiassa pitkäaikaisten asiakkaiden käyttämä hotelli/matkustajakoti. Pahimmassa tapauksessa hotellitoiminnan autopaikkatarve aiheuttaisi lisäpainetta kadunvarsien jo ennestään kuormitetuille pysäköintipaikoille. Turun keskusta-alueella hotellin autopaikkamitoituksena on käytetty 1 ap 1,5 hotelilihuonetta kohti, mitä tässä kaavamuutosluonnoksessa ei ole edellytetty.

Turun yliopiston Varsinaissuomalaisen Osakunnan suojeltavan rakennuksen kellariin tavoitteleva olutravintola- ja muu osakuntakäyttö, johon nykyisellään kuuluvat mm. konsertit, on uusi lisä alueelle. Samalla kun olutravintola- ja osakuntatoiminta monipuolistavat alueen käyttöä, ne saattavat tuoda mukanaan myös muutoksia alueen ja sen ympäristön käyttäjien ja asukkaiden kokemaan turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Konserttien ja ravintolatoiminnan aiheuttamat häiriöt mm. naapuritonttien asukkaille tulee estää suunniteltaessa uuden toiminnan vaatimia muutoksia tarkemmin.

Kaavamuutoksessa rakennuksen suojelu säilyy. Molemmat kaavat sisältävät mm. vanhan rakennuksen purettujen nurkkatornien palauttamisen. Tornien oltua poissa puoli vuosisataa ne ovat uusi elementti kaupunkikuvassa. Uudisrakentaminen ei kaavamuutoksen mukaan voi olla suojeltavan rakennuksen julkisivua korkeampaa; voimassa olevassa kaavassa rakentamisen korkeutta rajoitetaan ilmoittamalla suurin sallittu kerrosluku. Parhaimmillaan uudisrakentaminen sopeutuu suojeltavaan rakennukseen kuten nykyinen lisärakennus mm. mittakaavansa avulla.

Kaavamuutos muuttaa nykyistä katutilaa, kun kevyen liikenteen käytössä oleva alue väljenee yleiselle jalankululle varatun alueen verran. Rakennus ulottuu edelleen kiinni katualueeseen, mutta nyt jalankululle varatun alueen yläpuolisena ulokkeena. Voimassa olevassa kaavassa tontille jää selkeä pihan-alue ja Lemminkäisenkadulta on näkymä Teutorin porttikongin ja pihan

kautta sisemmäs kortteliin. Jos kaavamuutoksen sallima rakentaminen toteutetaan mahdollisimman suuressa määrin, ei Teutorin tontille jää lainkaan varsinaista pihaa.

Voimassa oleva kaava ei ohjaa rakentamista melulta suojautumisen tai pohjaveden turvaamisen suhteen. Ramboll Finland Oy on tehnyt 2.12.2009 päivätyn selvityksen kaavamuutosalueen kaavoituksessa huomioitavista pohjarakennukseen liittyvistä seikoista. Selvityksessä on esitetty alueen maaperäkerrokset ja pohjavesipinnan tasot. Kahden kellarikerroksen rakentaminen vaatii selvityksiä ja erityistoimenpiteitä pohjavesiolosuhteiden vuoksi. Naapurirakennusten perustuksia ei ole tässä vaiheessa selvitetty, mutta kellareita rakennettaessa vaikutukset maakerrokseen ja naapurirakennuksiin on tutkittava. Mikäli rakennetaan kaksi kellarikerrosta, alemman kellarin ja naapurirakennusten väliin tulisi selvityksen mukaan jättää 2–4 metrin suojavyöhyke.

5.5

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristömeluselvitys

Maankäyttöratkaisuja ja vaikutusten arviointia varten ympäristö- ja kaavoitusvirasto on selvittänyt kaavamuutosalueen liikennemelun. Tarkastelu osoitti, että rakennusalan Lemminkäisenkadun puoleisella sivulla rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on majoitustiloissa oltava vähintään 30 dBA.

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoituksen yhteydessä kaupungin ja maanomistajan välille laaditaan maankäytösopimus.

Uudisrakentamistoimet kaavamuutosalueella voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Alueella olevan rakennuksen korjaaminen lukuun ottamatta käyttötarkoituksen muutosta voi alkaa jo ennen kuin asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Turussa 20. päivänä tammikuuta 2010
Muutettu 12.8.2010 (laus.)

Asemakaavapäällikkö

Timo Hintsanen

Kaavoitusarkkitehti

Anna-Leena Jokitalo