

KERTTULINREUNA
Selostus

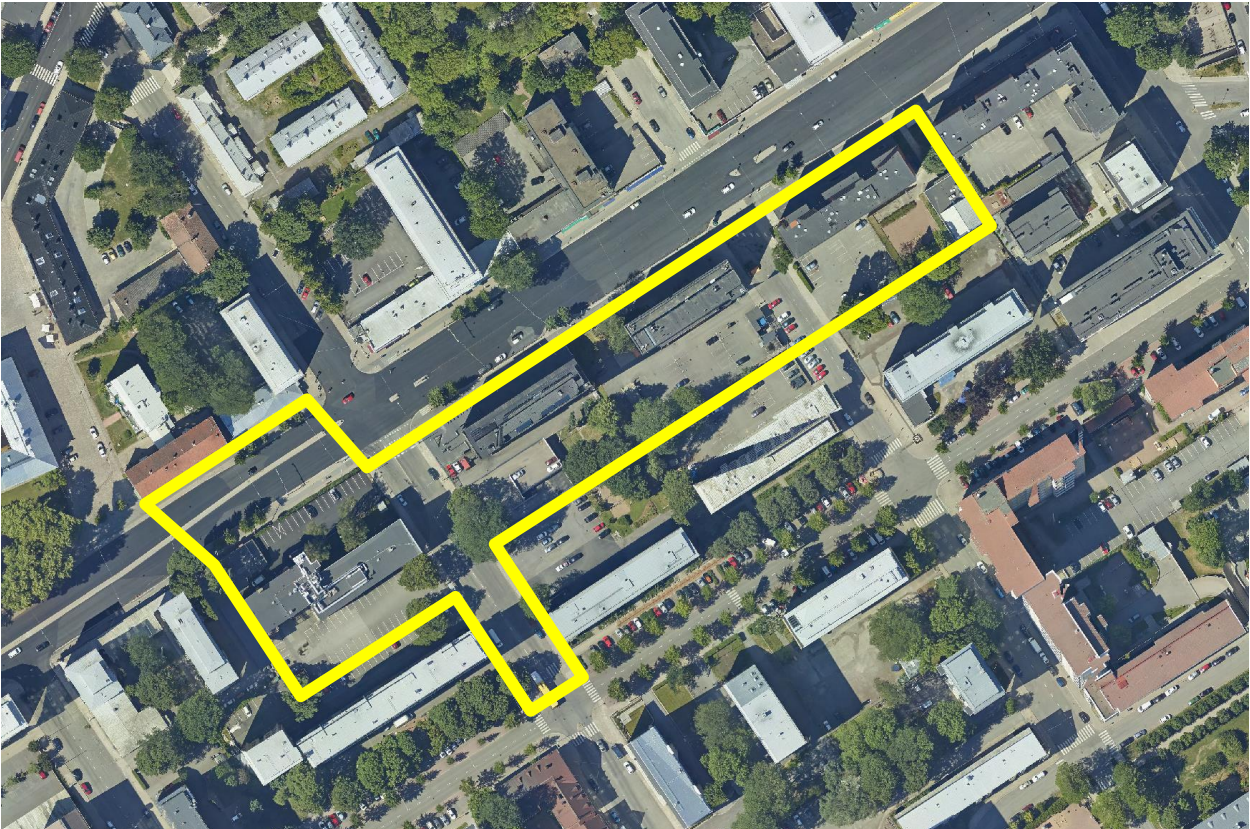
Diaarinumero: 10191-2015
Asemakaavatunnus: 24/2016

Asemakaavanmuutos

21.10.2022, muutettu 15.3.2023 (lausunnot ja muistutukset)

Kaupunginosa: I

Osoite: Hämeenkatu 4-10



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö.....	10
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus.....	15
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	15
3.1.6 Liikenne.....	16
3.1.7 Tekninen huolto.....	18
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	18
3.2 Suunnittelutilanne.....	21
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
3.2.2 Maakuntakaava	21
3.2.3 Yleiskaava.....	22
3.2.4 Asemakaava	23
3.2.5 Rakennusjärjestys	24
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	24
3.2.7 Pohjakartta	25
3.2.8 Selvitykset.....	25
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	25
3.3 Maankäyttösopimus	26
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	27
4.2 Osalliset	27
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	27
4.3.1 Tavoitteet prosessin alussa	27
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	28
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	28
4.4.1 Käynnistäminen ja vireilletulo	28
4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen.....	28
4.4.3 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	28
4.4.4 Alustavan luonnoksen käsittely ja kuuleminen.....	31
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	33
4.4.6 Viranomaisyhteistyö (lisätty 15.3.2023)	33
4.4.7 Lausunnot (täydennetty 15.3.2023)	34
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset (lisätty 15.3.2023)	34
4.4.9 Ehdotuksen perusratkaisu	34
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	35
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	35
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	35
5.3 Aluevaraukset	36
5.3.1 Korttelialueet	36
5.3.2 Katu- ja liikennealueet	39

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	39
5.4.1. Yleistä	39
5.4.2. Rakentaminen	39
5.5 Nimistö	41
5.6 Kaavan vaikutukset	41
5.6.1 Yleistä	41
5.6.2 Maisema ja luonnonympäristö	42
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	42
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	46
5.6.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset (täydennetty 15.3.2023)	47
5.6.6 Ilmastovaikutukset.....	47
5.6.7 Liikenne ja liikkuminen (täydennetty 15.3.2023)	48
5.6.8 Tekninen huolto (täydennetty 15.3.2023).....	50
5.6.9 Ympäristön häiriötekijät	51
5.6.7 Yhdyskuntatalous	51
5.5.10 Kustannukset	51
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	52
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	52
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	53

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä lokakuuta 2022 päivättyä, 15.3.2023 lausuntojen ja muistutusten johdosta muutettua asemakaavanmuutuskarttaa **Kerttu-linreuna (24/2016)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	001	I	I
Korttelit:	12,	13,	14
Tontit:	8	5, 9	12
Kadut:	Hämeenkatu (osa) Kaivokatu (osa) Kerttulinkatu (osa)	Tavastgatan (del) Brunnsgatan (del) Gertrudsgatan (del)	

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	001	I	I
Korttelit:	12 – 14 (osa)	12 – 14 (del)	
Kadut:	Hämeenkatu (osa) Kaivokatu (osa) Kerttulinkatu (osa)	Tavastgatan (del) Brunnsgatan (del) Gertrudsgatan (del)	

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti SAFA Nella Karhulahti (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).
Kaavakonsultti: (selostus ja vuorovaikutusraportti) arkkitehti SAFA YKS-692 Mirjam Hyvönen (etunimi.sukunimi(at)fcg.fi)

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kannen kuva: Ilmakuva ja aluerajaus kaavamuuotosalueelta Blom 2018.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Turun keskustan I-kaupunginosaan Hämeenkadun varrella sijaitsevien korttelin 12 tontille 8, korttelin 13 tonteille 5 ja 9, korttelin 14 tontille 12 sekä Hämeenkadun, Kaivokadun ja Kerttulinkadun katualueen osille. Suunnittelualan rajausta on esitetty alla olevassa kartassa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla (musta rajausta).

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.6.2016, muutettu 1.2.2022
2. Asemakaavakartta 21.10.2022, muutettu 15.3.2023 (lausunnot ja muistutukset)
3. Tilastolomake 21.10.2022, muutettu 15.3.2023 (lausunnot ja muistutukset)
4. Vuorovaikutusraportti 21.10.2022, muutettu 15.3.2023 (lausunnot ja muistutukset)
5. Neuvottelumuistio 1.11.2022 käydystä MML:n 13§:n mukaisesta kajoamisneuvottelusta, lisätty 15.3.2023 (lausunnot ja muistutukset)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Geo-Master Oy, 2022. Geolausunto 7.7.2022.
2. Muuritutkimus Oy / Helamaa Maija, Uotila Kari ja Vidgren Jani 2022. Arkeologiset koetutkimukset kohteessa Turku, Hämeenkatu 4-10 aikavälillä 26.8. - 29.9.2022
3. Turun museopalvelut, Lausunto Kerttulinreunan asemakaavamuutosta (24/2016) varten tehtyjen arkeologisten selvitysten riittävydestä, 18.10.2022
4. Varjotutkielmat, Haroma & Partners ja Schauman Arkkitehdit, 25.4.2022
5. Hämeenkatu 4-8 viitesuunnitelmat, rakentamisen korkeus, Haroma & Partners

- ja Schauman Arkkitehdit, 17.10.2022.
6. Hämeenkatu 4-8 yhdistelmävisualisointi, Haroma & Partners ja Schauman Arkkitehdit, 31.1.2022.
 7. Museovirasto, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, luettu 28.9.2022. http://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx
 8. Turun kaupunki, 2021. Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa. Hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.2.2021 § 71 https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/pysakoinnin_mitoitusohje_2021.pdf
 9. Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2020. Turun kaupungin yleiskaavan 2029 meluselvitys, 8.6.2020. https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//turun_kaupungin_yleiskaavan_2029_meluselvitys.pdf
 10. Turun kaupunki, Ympäristö- ja kaavoitusvirasto, Yleiskaavatoimisto / Asemakaavatoimisto, 2016. Kerttulinruudun tulevaisuus keskusta-asuinalueena.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laadinta perustuu neljän yksityisen maanomistajan sekä Hämeenkatu 10 (Työterveystalo) osalta kaupungin aloitteisiin. Aloitteet on jätetty As Oy Kehrämaari Bostads Ab 20.2.2015, Asunto Oy Turun Kaivokatu 13.2.2009, As Oy Turun Aura-Tavast ja As Oy Kerttulinhaka 28.8.2014 ja Turun kaupunki 1.12.2015.

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat solmineet sopimuksen alueen kehittämistä ja kaavoittamisesta.

Kaavamuutostyö on aloitettu vuonna 2016. Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016. Alkuvaiheessa kyseessä oli nykyistä laajempi alue, käsittäen korttelista 12 tontit 8 ja 7 sekä korttelit 13 ja 14 kokonaan.

OAS annettiin tiedoksi kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle 21.6.2016 § 199. Kaavamuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita esitettiin asukastilaisuudessa 23.8.2016. Aloituskokous järjestettiin 25.8.2016. Osallisilta pyydettiin mielipiteet 22.6.2022 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.9.2016 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 21 mielipidettä.

Kaavoitus esitteli alustavaa luonnosta naapuriasunto-osakeyhtiöille yhtiöittäin pide-tyissä etäpalavereissa loppuvuodesta 2021. Alustavasta luonnoksesta jätettiin 8 mielipidettä. Kaava-alue on pienennetty 1.2.2022, koska asunto-osakeyhtiöt osoitteissa Hovioikeudenkatu 4 ja Hämeenkatu 12 ovat luopuneet aloitteistaan ja yhtiöt osoitteissa Vähä-Hämeenkatu 5 ja 7 sekä Kerttulinkatu 10 eivät halunneet olla mukana kaavamuutosalueessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin muuttuneen kaava-alueen vuoksi 1.2.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 22.2.2022 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavamuutosehdotuksen pohjaksi 29.3.2022 § 126.

Luonnosvaiheessa kaavamuutoksesta on saatu osallisilta 7 mielipidettä kevään – syksyn 2022 aikana.

Kerttulinreunan asemakaavakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.11 – 13.12.2022. Yleisötilaisuus kaavamuutoksesta järjestettiin 28.11.2022. Kaavamuutoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta. Kaavaehdotuksesta on neuvoteltu kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun, kiinteistönmuodostuksen, ympäristönsuojelun sekä infran suunnittelun ja toteutuksen kanssa. Ehdotusvaiheessa kaavamuutoksesta on saatu osallisilta 24 muistutusta. Ehdotusvaiheen muutostarpeet arvioidaan, tehdään tarvittavia muutoksia ja asemakaavamuutosehdotus viedään lautakuntakäsittelyyn (lisätty 15.3.2023).

Asemakaava viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittelyyn, kun tarvittavat maankäyttösopimukset yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä on allekirjoitettu.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	21.6.2016 § 199
Ilmoitus vireille tulosta kirjeitse osallisille	5.8.2016
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa	2016
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	29.3.2022 § 126

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	14.11.2022– 13.12.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet (päivitetty 15.3.2023).

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutos laaditaan I kaupunginosaan korttelin 12 tontille 8, korttelin 13 tonteille 5 ja 9, korttelin 14 tontille 12 sekä Hämeenkadun, Kaivokadun ja Kerttulinkadun katualueen osille.

Asemakaavamuuotos mahdollistaa täydennysrakentamista ydinkeskustassa sekä päivittää vanhentuneita kaavoja ja saattaa Työterveystalon (Hämeenkatu 10) käyttötarkoituksen ja rakennussuojelun ajan tasalle. Kaavamutoksella mahdollistetaan neljän asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Hämeenkadun varren tonteille ydinkeskustan kävelyvyöhykkeellä. Työterveystalolle osoitetaan monipuoliset käyttötarkoitukset, jotka mahdollistavat tulevaisuudessa erilaiset toiminnot rakennuksessa. Kaavassa huomioidaan alueen kuulumisen muinaismuistoalueeseen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Suunnittelualueelle osoitetaan Hämeenkatu 4, 6 ja 8 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL-1 ja AL-2) sekä osoitteeseen Hämeenkatu 10 (Työterveystalo) liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (KPA-1). Työterveystalon rakennus suojellaan. Muu osa kaava-alueita on katualueita. Asemakaava mahdollistaa 8- ja 9-kerroksisten uudisrakennusten rakentamisen sekä olevien kerrostalojen korottamisen lisäkerroksella osoitteissa Hämeenkatu 6-8. Uudisrakennusten ylimmän kerroksen ja olevien rakennusten lisäkerroksen tulee olla kadun puolelta sisäänvedetty. Suurin osa autopaikoista sijoitetaan rakenteellisesti joko maan tai pihakannen alle. Pihakannelle rakennetaan melulta suojattua, istutuksin rajattua oleskelu- ja leikkialuetta.

Noin 1,7 ha:n kokoisella suunnittelualueella on rakennusoikeutta kaikkiaan noin 30 335 k-m². Tästä asuin-, liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa on yhteensä 25 910 k-m² ja elinkeinorakentamisen (KPA-1) kerrosalaa on noin 4425 k-m². AL-kortteleiden kokonaiskerrosalan lisäys aikaisempaan on noin 11 900 k-m², josta noin 800 k-m² on rakennusoikeuden lisäystä olevien Hämeenkatu 6-8 kerrostalojen täydentämiseen lisäkerroksella. Asukasmäärä lisääntyy noin 235 asukkaalla (päivitetty 15.3.2023).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen, tarvittavien arkeologisten tutkimusten ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Rakentamisessa tulee huomioida alueella olevat muuntamot, sähkö- ja telekaapelit ja muut kunnallistekniset johdot, alueen pohja- ja orsivesitaso ja säästettävien puiden suoja-alueet.

Alueella on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kaivoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Turun ruutukaava-alueella ydinkeskustan kävelyvyöhykkeellä. Suunnittelualue koostuu neljästä tontista (osoitteissa Hämeenkatu 4, 6, 8 ja 10). Suunnittelualueeseen kuuluu myös osia Kerttulinkadun, Hämeenkadun ja Kaivokadun katualueista. Hämeenkatu on yksi Turun keskustan pääkaduista.

Alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, pääosin 1960-70 -luvuilla rakentunutta kerrostaloaluetta. Talot ovat pääosin 8-kerroksisia ja niiden maantasokerroksissa ja matalissa siipirakennuksissa on liiketiloja. Osoitteessa Hämeenkatu 4 on Turun ruotsalaisen metodistiseurakunnan tilat sekä neuvola. Osoitteessa Hämeenkatu 10 on kaupungin Työterveystalo, joka toimii osin arkkitehti Erik Bryggmanin teollisuusrakennukseksi suunnittelemassa nelikerroksisessa rakennuksessa. Kaavamuutosalue sijaitsee Turun vanhan historiallisen keskustan alueella ja on määritelty kokonaan muinaisjäännösalueeksi. Alue rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Turun tuomiokirkko ja Turun historiallinen ydinalue (RKY).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin (1,7 ha). Tontit, joihin kaavamuutos kohdistuu ovat asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa. Kaupunki omistaa katualueet sekä osoitteessa Hämeenkatu 10 kaupungin Työterveystalon tontin.



Kuva 2. Ilmakuva kaavamuutosalueesta ja likimääräinen sijainti valkoisella (Blom)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maastonmuodot ja maaperä

Kaavamuutosalueella maanpinnan korkeus vaihtelee hieman nousten kohti koillista. Alueen sisällä korkeusasemat sijoittuvat noin 11,6 – 17,1 metriä meren pinnan yläpuolelle (mpy). Korkein kohta on Hämeenkatu 4 itäosassa ja matalin Hämeenkatu 10 Työterveystalon tontilla.

Geo-Master Oy:n geolausunnon (7.7.2022) mukaan kaava-alue on savikkoa. Savikon paksuus Hämeenkatu 4 rakennuspaikalla vaihtelee 10...15 m välillä, Hämeenkatu 6 rakennuspaikalla 10...15 m välillä ja Hämeenkatu 8 rakennuspaikalla 12...16 m välillä. Olevat rakennukset osoitteessa Hämeenkatu 4 ja 6 on geolausunnon mukaan perustettu teräsbetonipaaluilla (tb-paaluilla) kantavan pohjakerrostuman varaan. Hämeenkatu 8 asuinrakennuksen perustusrakenteet on vahvistettu 1998, rakennuspaikan autotalli ja lisärakennus on perustettu tb-paaluilla kantavan pohjakerrostuman varaan. Työterveystalon tontilla savikon paksuus on 5...20 m ja lausunnon mukaan rakennus on suurella todennäköisyydellä perustettu puupaaluilla kantavan pohjakerrostuman varaan.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on rakennettua, ihmisen muokkaamaa kaupunkikeskustaympäristöä. Tonttien avoimet sisäosat on pääasiassa asfaltoitua avointa pysäköintialuetta tai pysäköintirakennuksia. Pihoilla on pienialaisia maanvaraista sekä rakenteiden päälle istutettua nurmialuetta sekä pensaita ja erikokoisia tonttipuita, pääasiassa lehtipuulajikkeita. Kookkaimmat tonttipuut näkyvät kaupunkikuvassa avonaisen korttelin reunoilta korttelien sisään ja läpi katsottaessa.

Suunnittelualueella kortteleiden sisällä ja kaduilla osa vanhasta puustosta liittyy vanhaan palokujanpuustoon. Palokujanteet ovat osa Turun vuoden 1897 ns. puutarhamaakaavaa, joka pohjautuu C. L. Engelin 1828 laatimaan asemakaavaan.

Tonttien rajoilla ja katujen varsilla kasvaa lehtipuustoa. Kerttulinkadun varrella on ryhmässä kolme katupuuta. Hämeenkadun puolella kasvaa niin ikään katupuita kahden ja kolmen puun ryhmissä. Suurilla puilla on Turun kaupunkikuvassa kaupunkikuvallinen merkitys. Erityisen tärkeitä ja vaikuttavia ovat kadulle oksistoaan ulottavat vanhat puut.

Suunnittelualueen eteläpuolella Vähä-Hämeenkatu on vehreä ja katujen varsilla on runsaasti tontteja ja liikennealueita rajaavia katupuita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on tiivistä ja kerrostalovaltaista ydinkeskusta-aluetta, missä sijaitsee sekä asuntoja että monenlaisia liike- ja palvelutiloja. Hämeenkatu on vilkasliikenteinen pääkatu.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on pääosin 1960-70 -luvulla rakentunutta kerrostaloaluetta ydinkeskustan ruutukaava-alueella. Katuja reunustavat kerrostalot muodostavat aikansa suunnitteluperiaatteiden mukaisesti keskeltä avoimen suurtonttelin. Talot

ovat 8-kerroksisia ja niiden maantasokerroksissa ja I-kerroksisissa siipirakennuksissa on liiketiloja. Matalassa rakennuksessa osoitteessa Hämeenkatu 4 on Turun ruotsalaisen metodistiseurakunnan tilat. Hämeenkatu 4-8 tonttien piha-alueet ovat suurelta osin asfaltoitua avointa pysäköintialuetta, pysäköinti- ja huoltorakennuksia.



Kuva 3. Kortteli 12. Näkymä Kaivokadulta kohti Hämeenkatu 4:n tonttia (Turun kaupunki)

Pääosa lähialueen rakennuksista on 1960- ja 1970-luvuilta, jota tuon ajan arkkitehtuuri leimaa. Vallitsevin tilamuodostuksen periaate on 6-8-kerroksisten lamellitalojen ja matalien liike- tai huoltorakennusten vuorottelu ja ns. avoin rakennustapa. Se tarkoittaa, että kadun julkisen tilan ja pihan puoliyksityisen tilan raja on avoin, tai viitteellisesti osoitettu, esim. istutuksin. Katutilat ovat leveitä. Pohjan tilamuodostukselle luo ennen vuotta 1960 vakiintunut tonttijako ja tonttikohtaisesti toteutunut rakentaminen. Itse katuverkko perustuu pääasiassa ns. Engelin asemakaavaan. Kaavamuuotosalueen vanhinta rakennuskantaa edustaa Työterveystalo, joka on rakennutun 1936-1953. Rakennus sijaitsee keskellä tonttia ja edustaa muusta alueen rakennuskannasta poikkeavaa arkkitehtuuria.



Kuva 4. Kortteli 12. Näkymä Hämeenkatu 4:n pihalta kohti Kaivokatua (Turun kaupunki)



Kuva 5. Kortteli 13. Näkymä Hämeenkatu 6:n tontilta Kerttulinkadun suuntaan (Turun kaupunki)



Kuva 6. Kortteli 13. Näkymä Kaivokadulta Hämeenkatu 6:n tonttia kohti (Turun kaupunki)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Turun tuomiokirkko ja Turun historiallinen ydinalue (RKY).



Kuva 7. Rakennettu kulttuuriympäristö kaavamuutosalueen läheisyydessä, kaava-alue punaisella. (Museovirasto, rky.fi)

Työterveystalo

Kaavamuutosalueen vanhin rakennus on Hämeenkatu 10 sijaitseva kaupungin työterveysasema, joka toimii osin arkkitehti Erik Bryggmanin teollisuusrakennukseksi suunnittelemissa nelikerroksisessa rakennuksessa. Työterveystalo, ent. Vilenin tehdas on rakennettu kolmessa vaiheessa vuosina 1936-1953.

Turun museokeskuksen inventointien kohderaportin mukaan vuosina 1936-37 pystytetyn teräsbetonirunkoisen tehtaan vanhin osa käsittää porrastornin ja viereiseen tonttiin ulottuvan tehdassiiven, jossa oli alun perin kellarin ja pulpettikaton taitteeseen sijoitetun ullakkokerroksen lisäksi kolme korkeaa tehdassalikerrosta. Rakennusta laajennettiin Kerttulinkadun suuntaan vuosina 1945-46 nelikerroksisella uudisrakennuksella. Laajennus nivellettiin polvekkeena vanhan jatkeeksi. Se noudattaa ikkuna-aukotuksineen ja -rytmeineen vanhan osan muotokieltä, mutta eroaa julkisivujen käsittelyssä. Uuden osan julkisivut ovat sileäksi rapatut ja vanhan olivat rappaamatonta kalkkiahiekkatiiltä. Vuosina 1951-53 korotettiin vanhan osan ullakkokerrosta ja se muutettiin täyskorkeaksi satulakaton kattamaksi työtilaksi.

Vilenin tehdaskiinteistöllä on merkittävä sija arkkitehti Erik Bryggmanin tuotannossa. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka tarvelevät sen julkisivujen teollisuushistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Talon kantava rakenne perustuu teräsbetonipilari- ja -palkkikonstruktion, joten sen sisätilat ovat muunneltavissa mitä moninaisimpiin käyttötarkoituksiin.



Kuva 8. Työterveystalo, Hämeenkatu 10, on osin arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelema (Turun kaupunki)

Muinaisjännökset

Kaavamuutosalue Turun vanhan historiallisen keskustan alueella on määritelty kokonaan muinaisjännösalueeksi. Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon mukaan kaavamuutosalue kuuluu muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaan kiinteään muinaisjännökseen Turun kaupungin vanha asemakaava-alue (mj. rek nro 853500004).

Karttalähteiden perusteella kaava-alue ei kuulu keskiajalla rakennettuun osaan kaupunkia. Nykyinen kortteli 14/Hämeenkatu 10 alue asutettiin kuitenkin viimeistään 1600-luvun aikana, korttelit 12 ja 13 vasta ilmeisesti 1700-luvulla. Asutus sijoittui osittain nykyisen Hämeenkadun alle ja mainittujen kortteleiden alueelle. Venäläisen kartan (1743) perusteella asutuksen takana kulki Hämeenkadun suuntainen tie, jonka eteläpuolelta alkoi rakentamaton peltoalue. Alueen halki kulki kaksi Aurajokeen vievää purouomaa.

Kortteli 14 on keskiajalla ollut kaupungin laita-alueita. Se sijaitsee suureksi osaksi muinaisen Mätäjärven kohdalla. 1600-luvulla kortteli oli jo rakennettua aluetta. 1700-luvulla korttelin halki virtasi Kupittaalta lähtenyt Kroopin sivuhaara, ja se oli täynnä asuttuja tontteja, joissa rakennukset olivat puisia. Joissakin oli mahdollisesti kivisiä kellareita, mutta keskiaikaisen kellarin löytäminen alueelta on epätodennäköistä. Korttelin alueelta on tieto 1940-luvulla pohjasavesta löytyneestä ”navetan pohjasta, jossa oli naudan päällysto kiinni kyttyessä”. Lisäksi on korttelin alueelta arkeologinen irtolöytö, samoin irtolöytöjä ja rakennusten perustuksia on korttelin vierisiltä Hämeenkadulta, Vähä-Hämeenkadulta ja Hovioikeudenkadulta. Nykyisten kerrostalojen alle jääneet muinaiset asumusten jännökset ovat tuhoutuneet, mutta sikäli kuin uudisrakennuksia toteutetaan, on niiden alalla järjestettävä arkeologiset kaivaukset.

Kortteli 13 on keskiajalla sijainnut varsinaisen kaupunkialueen ulkopuolella, vielä 1600-luvulla paikalla oli kaalimaata ja kirkkoherran peltoa. 1700-luvulla rakennettuja tontteja oli nykyisen Hämeenkadun varren kerrostalojen kohdalla, mutta niiden jännökset ovat nykyisiä taloja rakennettaessa tuhoutuneet. Korttelin keskellä on kulkenut Hämeenkadun suuntainen tie ja Kupittaalta virrannut oja, joista voi olla jännöksiä jäljellä.

Osoitteissa Hämeenkatu 4 ja 6 muinaisjäännöstä on todennäköisesti säilynyt vähäisesti tai ei lainkaan. Hämeenkatu 8:n tontin itäosassa kulttuurikerroksia rakenteineen on säilynyt jonkin verran. Muulla tontin osalla muinaisjäännöstä näyttää säilyneen vähäisesti tai ei lainkaan. On tosin huomioitava, että purettavan pysäköintirakennuksen alla voi olla säilyneenä kulttuurikerroksia rakenteineen. Hämeenkatu 10:n tontin rakennettavalla alueella ylimmät kulttuurikerrokset ovat tuhoutuneet, mutta erittäin hyvin säilyneitä kulttuurikerroksia rakenteineen on todennäköisesti koko rakennettavalla alueella noin 1,5 m syvyydestä aina noin 3,5 m syvyydelle saakka. Tästä noin alin puoli metriä saattaa olla kaupunkirakentamista edeltävää kosteikkomaata, mikä löydöistä päätellen saattaa liittyä myös kaupunkia edeltäneeseen ihmistoimintaan.

Arkeologisten selvitysten perusteella rakennettavalla kaavamuutosalueella on säilynyt muinaisjäännöstä.

Lähteinä on käytetty kaavaprosessin aikana saatuja arkeologisia arvioita, museon lausuntoja ja alueen arkeologisten koekaivausten raportteja.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaiset kajoamisneuvottelut käytiin 1.11.2022. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä 5 (lisätty 15.3.2023).

Hulevedet

Tonttien sisäosat on pääasiassa asfaltoitu ja kaavamuutosalueella on tällä hetkellä melko vähän sellaisia piha-alueita, joilla maaperä viivyyttää ja imee hulevettä hyvin. Hulevesiä tulee viivyyttää ja imeyttää omalla tontilla, jotta hulevesijohdot eivät kuormitu liikaa.

3.1.4 Maanomistus

Tontit, joihin kaavamuutos kohdistuu ovat asuntoyhtiöiden omistuksessa. As Oy:t Kerttulinhaka, Turun Kaivokatu 2 ja Turun Aura-Tavast omistavat korttelin 13 tontit 5 ja 9 sekä Kehrämaari Bostads Ab korttelin 12 tontin 8. Kaupunki omistaa katualueet sekä osoitteessa Hämeenkatu 10 kaupungin työterveystalon tontin.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on runsaasti palveluita sekä liiketoimintaa. Kaavamuutosalueella kadunvarren matalissa liikerakennussiivissä osoitteissa Hämeenkatu 4-8 on monenlaisia liike-, yritys- ja toimitiloja, kuten ravintoloita ja lähikauppa. Osoitteessa Hämeenkatu 4 on Turun ruotsalaisen metodistiseurakunnan tilat. Osoitteessa Hämeenkatu 10 sijaitsee kaupungin Työterveystalo.

Myös alueen ympäristössä on runsaasti monenlaisia työpaikkoja ja palveluita. Muun muassa päivittäistavarakauppoja ja ravintoloita on kaavamuutosalueella sekä sen läheisyydessä. Turun yliopistollinen sairaala sijaitsee kävelyetäisyydellä suunnittelualueelta itään. Yliopiston kampusalue on niin ikään kävelyetäisyydellä Hämeenkadun pohjoispuolella. Suunnittelualueen lähellä on monipuolisesti sekä yksityisiä että julkisia palveluita. Kerttulun lukio sijaitsee noin 400 m päässä, myös muita kouluja ja päiväkotia sijaitsee kaavamuutosalueen lähellä. Lähimpiä viher- ja ulkoilualueita ovat Kurjenkaivon kenttä noin 300 m päässä kaavamuutosalueen eteläpuolella, Brahenpuisto ja Aurajoen rannan 400 m etäisyydellä Hämeenkadun pohjoispuolella sekä Vartiovuorenpuisto alle 1 km päässä lännessä. Kupittaaan monipuoliset liikuntapalvelut ja puistoalue ovat noin 600 m etäisyydellä. Kauppatori ja pääkirjasto, konserttitalo, teatteri ja useita museoita sijaitsee noin kilometrin säteellä kaava-alueesta.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hämeenkatuun. Hämeenkatu on yksi Turun keskustan pääkaduista ja yksi kaupungin vanhoista maanteistä. Joukkoliikenne Turun itäisiin kaupunginosiin kulkee Hämeenkatua pitkin. Hämeenkatu on joukkoliikenteen pääreitti ja sitä kehitetään sellaisena myös tulevaisuudessa, mm. Turun Raitiotie-hankkeen puitteissa. Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu keskustan joukkoliikennevyöhykkeeseen ja jalankulun ja pyöräilyn ydinalueeseen. Kerttulireuna on jalankulkuvyöhykettä. Asumisen matkatuotoslukujen perusteella voidaan arvioida, että Turussa, jalankulkuvyöhykkeellä, asukas tekee noin 2,26 kotiperäistä matkaa vuorokaudessa.

Turun seudulla kulkutapa jalankulkuvyöhykkeellä jakautuu seuraavasti:

- 41 % jalan
- 11 % pyörällä
- 40 % henkilöautolla
- 5 % joukkoliikenteellä

Jalankulku ja pyöräily

Hämeenkatu on osa kaupungin pääpyörätieverkkoa. Hämeenkadulla on kadun molemmin puolin erotellut, kapeahkot jalkakäytävät ja pyörätiet. Hämeenkadulla on Turun suurimmat jalankulkija- ja pyöräilijämäärät, keskimäärin noin 14 500 jalankulkijaa ja pyöräilijää kesävuorokaudessa. Kerttulinkadulla, Vähä Hämeenkadulla ja Kaivokadulla pyöräillään ajoradalla.

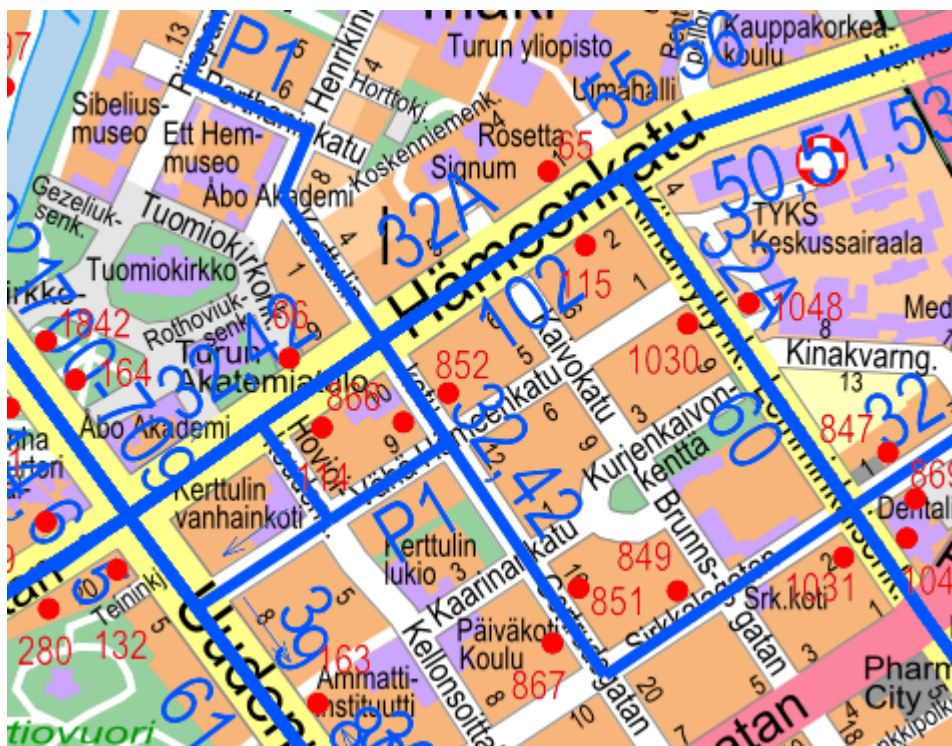
Moottoriajoneuvoliikenne

Suunnittelualueelle sijoittuu osa sekä Kerttulinkatua että Kaivokatua. Kaivokatu on päättävä katu, eikä moottoriajoneuvojen läpiajomahdollisuutta Hämeenkadulle ole. Ainoastaan jalankulkijat ja pyöräilijät pääsevät jatkamaan Kaivokadulta kohti Hämeenkatua.

Hämeenkadun liikennemäärät ovat suuret. Moottoriajoneuvojen liikennemäärä Hämeenkadulla on noin 20 000 vuorokaudessa. Kaivokadun ja Kerttulinkadun arkivuorokauden liikennemäärät ovat alle 2000 ajoneuvoa.

Julkinen liikenne

Hämeenkatu on joukkoliikenteen runkolinja ja julkisen liikenteen palvelutaso on hyvä. Hämeenkatua pitkin kulkee useita linja-autolinjoja. Linjoja on myös Vähä-Hämeenkadulla ja Kerttulinkadulla. Suunnittelualueen joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Hämeenkadulla ja Kerttulinkadulla.



Kuva 9. Suunnittelualueen kautta kulkevat linja-autoreitit ja lähialueen pysäkit.

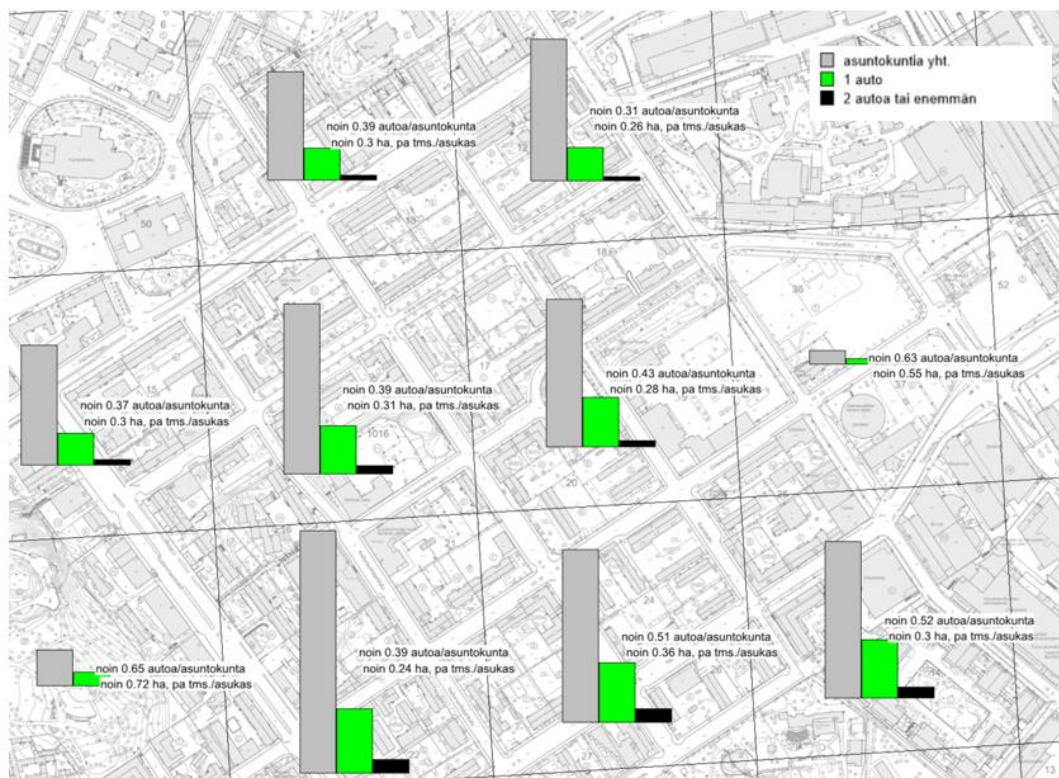
Raideliikenne

Turun raitiotien yleissuunnitelmassa ensimmäisen vaiheen linja, Satama-Varissuo, on suunniteltu kulkemaan Hämeenkatua pitkin. Lähin pysäkki on Yliopiston pysäkki kaava-alueen itäpuolella.

Pysäköinti

Liikenteen ja pysäköinnin saavutettavuuden kannalta suunnittelualueen sijainti on hyvä. Kadunvarsipysäköintiä, sekä rajoitettua että rajoittamatonta, on alueella runsaasti. Aluetta käytetään hyvien pysäköintiolosuhteiden vuoksi työmatkapsäköintiin. Vuonna 2022 kaupunkiympäristölautakunta päätti maksullisuusalueiden laajentamisesta ja asukaspysäköintipaikkojen lisäämisestä (Kylk 7.12.2022 § 453). Kerttulinruudun alueella muutossuunnittelu aloitettiin vuoden 2023 alussa.

Vuoden 2023 alussa Joukahaisenkadulle valmistui uusi pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos helpottaa alueella asiointia. Tonttien autopaikat on mitoitettu 1970-luvun normin mukaan osin rakennuksissa toimineiden toimistojen tarpeeseen. YKR:n tilastojen mukaan alueella on autonomistus asuntokuntaa kohden hieman keskimääräistä pienempi. Tulos selittyy osin sillä, että alueella on paljon pieniä vuokra-asuntoja mm. opiskelija-asuntoina.



Kuva 10. Autokuntien autonomistus ja rekisteröidyt autot/asukas 2019. Lähteet: autonomistus YKR-aineisto 2019, liikennekäytössä olevat rekisteröidyt autot Trafi 1.11.2019.

3.1.7 Tekninen huolto

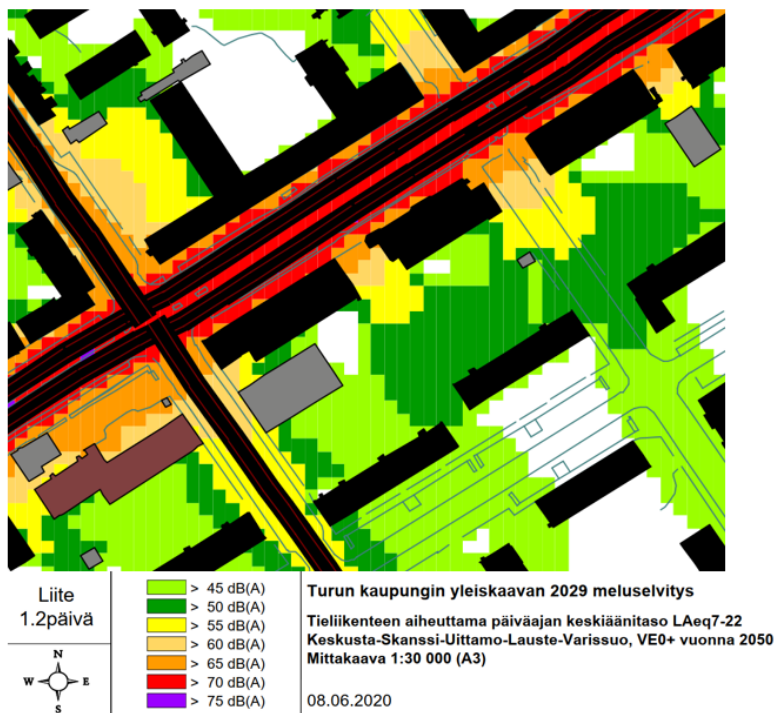
Teknisen huollon verkostot ovat valmiina alueella ja alueen lähellä. Osoitteessa Hämeenkatu 6, Kaivokadun puolella, sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n betonirakenteinen sähkönjakelun muuntamo jätekatoksen yhteydessä. Työterveystalon tontilla Kerttulinkadun varrella sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n sähkönjakelun muuntamo. Suunnittelualueella kulkee maanalaisia sähkökaapeleita Kerttulinkadun kautta sekä suunnittelualueen koilliskulmasta.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Kaava-alueen merkittävin melulähde on Hämeenkadun autoliikenne. Tulevaisuudessa mahdollinen tuleva raitiotieliikenne aiheuttaa melua Hämeenkadulla.

Turun kaupungin yleiskaavan 2029 meluselvityksen mukaan asemakaava-alueella tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on Hämeenkadun puolella yli 65-70 dB(A), Kaivokadulla Hämeenkadun puolella yli 65 dB(A) vähentyen pois päin Hämeenkadusta. Kerttulinkadulla päiväajan keskiäänitaso on pääasiassa yli 55 dB(A) kasvaen kohti Hämeenkadun risteystä, jossa se on yli 70 dB(A):a. Sisäpihojen päiväajan keskiäänitaso on pääasiassa yli 50 dB(A) tai vähemmän. Meluselvityksen mukaan asemakaava-alueella tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso on mukaan Hämeenkadulla yli 60 dB(A), olevien rakennusten välissä yli 50 dB(A) ja sisäpihoilla pääasiassa yli 40 dB(A).



Kuva 11. Ote Turun kaupungin yleiskaavan 2029 meluselvityksestä, tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso. VE0+ vuonna 2050.

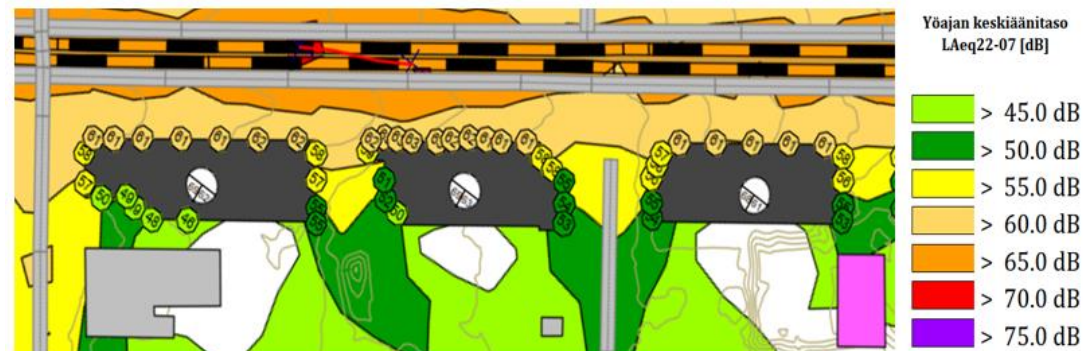


Kuva 12. Ote Turun kaupungin yleiskaavan 2029 meluselvityksestä, tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso. VE0+ vuonna 2050.

Turun raitiotien yleissuunnitelma – Satama-Varissuo melumallinnus arvioi asema-kaava-alueella tulevan raitiotieliikenteen toteutuessa Hämeenkadun varrella päiväajan keskiäänitason olevan yli 65 dB, paikoin yli 70 dB. Sisäpihojen päiväajan keskiäänitaso arvioidaan olevan pääasiassa yli 50 dB, rakennusten välissä voimakkaampi. Asemakaava-alueella Hämeenkadun varrella yöajan keskiäänitason olevan yli 60 dB. Sisäpihoilla päiväajan keskiäänitaso olisi yli 45-50 dBA välillä.



Kuva 13. Raitiovaunu-, auto- ja junaliikenteen aiheuttama melu. Päiväajan keskiäänitaso. (Satama-Varissuo, raporttiluonnos 23.6.2022)



Kuva 14. Raitiovaunu-, auto- ja junaliikenteen aiheuttama melu. Yöajan keskiäänitaso. (Satama-Varissuo, raporttiluonnos 23.6.2022)

Asemakaava-alueella ääneneristävyuden Hämeenkadun puoleisilla julkisivuilla ja olevien asuinrakennusten päädyissä (asuin kerrokset) sekä Kerttulinkadun puoleisessa julkisivussa tulisi olla tavallista suurempi, jotta liikennemelu ei häiritsisi asukkaita. Muualla saavutetaan ilman meluntorjuntaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset päivä- ja yöajan ohjearvot (päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB).

Ilmanlaatu

Hämeenkadun runsas liikenne heikentää ilmanlaatua, joten on suositeltavaa ottaa rakennusten raitisilma sisäpihan puolelta.

Pilaantuneet maa-alueet (muutettu 15.3.2023)

Kaavamuuotosalueella on tiedossa kaksi mahdollisesti pilaantuneen maan kohdetta osoitteissa Hämeenkatu 4 ja Hämeenkatu 10 (työterveystalon tontti).

Hämeenkatu 4:ssä on entinen lämmitysöljysäiliö, jota on tutkittu vuonna 2021. Tutkimusraportin perusteella ympäristönsuojelu on lausunut, että kohteen maaperä ei

ole raportin perusteella pilaantunut eikä kohteessa ole maaperän kunnostustarvetta. Alueelle jääneiden haitta-ainepitoisuuksien osalta kohteen maa-aineksilla on maankäyttörajoite, jolloin kaivuutöitä alueella tehtäessä tulee toimintapiteistä ennalta ilmoittaa ympäristönsuojeluun ja sopia tarvittavista toimenpiteistä. Maaperän tietojärjestelmään on kirjattu tieto, että riskinarvioinnin perusteella ei ole kunnostustarvetta, mahdollisissa kaivuutöissä otettava yhteyttä valvontaviranomaiseen.

Hämeenkatu 10:ssä on historian aikana ollut teollista toimintaa. 1970-luvulle asti alueella toimi Vilenin/G.W. Sohlbergin metallituotetehdas. Alueelta on myös mainintoja karvarista ja värjäreistä. Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

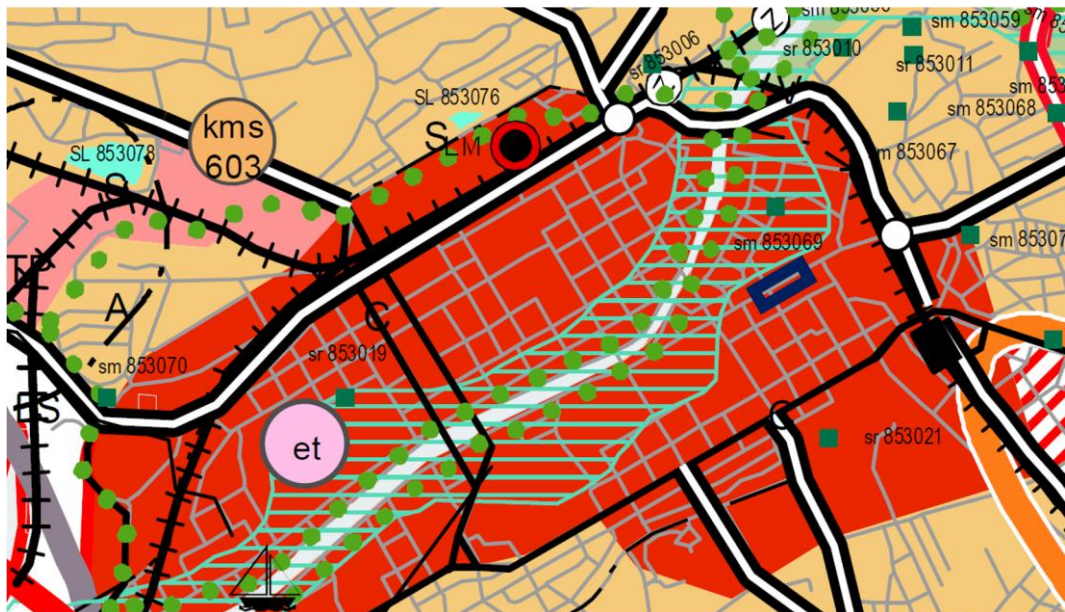
Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat mm. tavoitteiden kohdat eheytyvästä yhdyskuntarakenteesta ja elinympäristön laadusta sekä rakennustaiteellisen perinnön sekä kulttuuri- ja arkeologisen perinnön suojelusta ja vaalimisesta sekä arkiympäristön turvaamisesta.

Kerttulinreunan kaavamuutokseen liittyvät seuraavat tavoitteet:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C) sekä kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.



Kuva 15. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä, kaava-alueen sijainti on merkitty tummansinisellä.

3.2.3 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on pääkeskustatasoisten keskustoimintojen aluetta (C). Yleiskaavan määräyksen mukaan alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskusta sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Hämeenkatu on osoitettu joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi. Kaavamuutosalue rajautuu alueeseen, jolla on merkintä: kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokas alueenosa. Alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.

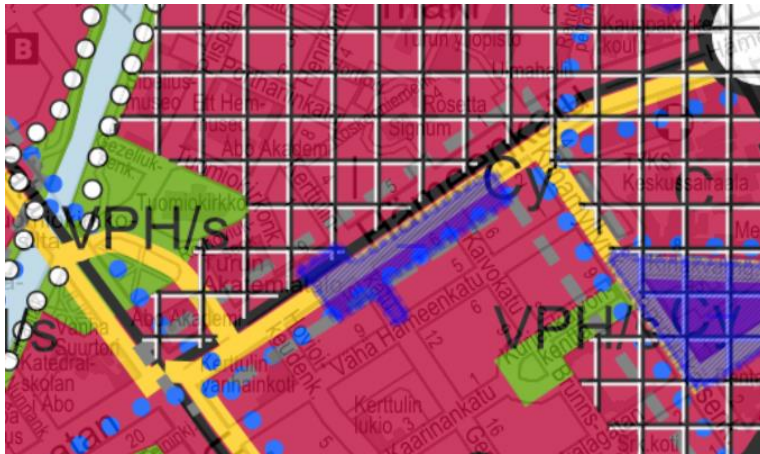


Kuva 16. Ote ajantasayleiskaavasta, kaava-alueen sijainti merkitty tummansinisellä rajauksella.

Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Kaupunginhallitus hyväksyi Yleiskaavan 2029 ehdotuksen 20.12.2021 (§ 582), ja kaavaehdotus oli nähtävillä 31.1.–23.3.2022 muistutusten esittämistä varten. Nähtävilläoloaikana (31.1.-23.3.2022) saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella muutettua yleiskaavaehdotusta (1.8.2022) käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 13.9.2022. Kaupunginhallitus päätti 11.10.2022 hyväksyä Yleiskaava 2029 -ehdotuksen ja asettaa sen uudelleen nähtävillä. Kaava on nähtävillä 31.10.–29.11.2022. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 13.2.2023 § 27. Kaava ei ole vielä lainvoimainen (täydennetty 15.3.2023).

Yleiskaava 2029 -ehdotuksessa kaavamuutosalue on osoitettu ydinkeskusta-alueeksi (Cy). Kaavamuutosalueella sijaitsee Työterveystalo, joka on merkitty yleiskaavassa arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen kohdeluetteloon. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan muinaismuistokohdealueeseen Hämeenkatu alueeseen, jolla sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujanneputia. Alue on merkitty vesihuollon toiminta-alueeksi. Hämeenkatu on merkitty joukkoliikenteen laatuikäytäväksi ja pyöräilyn pääverkoston osaksi.

Turun raitiotien yleissuunnitelmassa Hämeenkadulle on varattu raitiotie. Joukkoliikenteen kehittämissuunnitelmissa Hämeenkatu on määritelty osaksi joukkoliikenteen runkolinjaa sekä pyöräilyn pääverkostoksi.



Kuva 17. Ote yleiskaavan 2029 ehdotuksesta, yhdyskuntarakenne kartta, 1.8.2022

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavamuutosalueella on voimassa 6 asemakaavaa, korttelialueiden kaavat ovat vuosilta 1962, 1963, 1966 ja 1972. Katualueilla on lisäksi voimassa kaavat vuosilta 1898 ja 2004. Kaavat ovat toteutuneet lähes kokonaan. Suunnittelualue on Työterveystaloa lukuun ottamatta asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (A ja ALK). Asuinrakennusten kerrosluku on VIII ja liikerakennussiiptien kerrosluku on I-II.

Kaavamuutosalueella osoitteessa Hämeenkatu 10 (Työterveystalo), korttelissa 14 tontilla 12 kaava (45/1962) on tullut voimaan 20.11.1962. Tontin kerrosluku on IV ja tontilla on tehdas- ja liikerakennuksen rakennusala sekä rakennusoikeutta.

Osoitteessa Hämeenkatu 4, korttelissa 12, tontilla 8 kaava (40/1966) on tullut voimaan 20.4.1967. Kaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (ALK). Tontille on asuinrakennuksen rakennusalan lisäksi osoitettu liikerakennuksen rakennusala sekä laajasti autosäilytyspaikan rakennusala.

Tontin asuinrakennuksen kerrosluku on VIII, myymälärakennuksen I ja piharakennusten I.

Osoitteessa Hämeenkatu 6, korttelissa 13, tontilla 9 voimassa on kaava (29/1976), joka on tullut voimaan 25.04.1978. Kaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (ALK). Tontille on rakennusalan lisäksi osoitettu myymälän rakennusala sekä sosiaalista toimintaa palvelevan rakennuksen rakennusala. Tontin asuinrakennuksen kerrosluku on VIII, myymälärakennuksen I ja piharakennuksen I.

Osoitteessa Hämeenkatu 8, korttelissa 13, tontilla 5 on voimassa kaava (27/1963), joka on tullut voimaan 23.11.1963. Kaavassa tontti on osoitettu asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A). Tontille on rakennusalan lisäksi osoitettu liikerakennuksen rakennusala ja autosuojarakennuksen rakennusala. Tontin asuinrakennuksen kerrosluku on VIII ja liikerakennuksen II, autosuojarakennuksen I.

Kortteleissa 12 ja 13 Hämeenkadun varren jalankulku- ja pyörätie on toteutettu kaavan mukaisesti osin korttelialueelle.



Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta, kaavamutosalueen rajaus sinisellä.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamutosalueella on neljä tonttia 853-12-8 (Hämeenkatu 4), 853-13-5 (Hämeenkatu 8), 853-1-13-9 (Hämeenkatu 6), sekä 853-1-14-12 (Hämeenkatu 10).

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 29.9.2022.

3.2.8 Selvitykset

Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy sekä Schauman Arkkitehdit Oy ovat laatineet maankäyttösuunnitelmia ja viitesuunnitelmia kerrostalojen täydennysrakentamisesta. Viitesuunnitelma-aineistossa on tutkittu vaikutuksia kaupunkikuvaan, ympäristön valoisuuteen eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

Arkeologiset koetutkimukset

Muuritutkimus Oy / Helamaa Maija, Uotila Kari ja Vidgren Jani 2022. Arkeologiset koetutkimukset on tehty kohteissa Turku, Hämeenkatu 4-10 aikavälillä 26.8. - 29.9.2022.

Kajoamisneuvottelut (lisätty 15.3.2023)

MML:n 13§:n mukaiset kajoamisneuvottelut käytiin 1.11.2022. Neuvottelumuistio on liitteenä 5.

Maaperä

Hämeenkatu 4–10 alueelle on laadittu maaperän pohjatutkimukset, joista on annettu geolausunto 7.7.2022 (Geo-Master Oy).

Melu

Turun kaupunki ja Promethor Oy, 2020. Turun kaupungin yleiskaavan 2029 melu-selvitys, 8.6.2020.

Rakennushistoria

Turun museokeskuksen inventointitiedot. Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo, 2022. Kohderaportti, Hämeenkatu 10 Työterveysasema (Vilenin tehdas), 12.4.2022.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Turun raitiotiehanke on yksi Turun kaupungin laaja-alaisista kaupunkikehittämissankkeista. Turun kaupunginvaltuusto päätti 20.4.2020, että raitiotien suunnittelua jatketaan laatimalla Tiedepuiston ja Sataman linjojen yleis- ja toteutussuunnitelmat. Linjat kytkevät yhteen Turun merkittävimmät kaupunkikehityshankkeet Tiedepuiston, keskustan kehittämisen sekä Linnakaupungin. Suunniteltu 1. vaiheen linja Satama-Varissuo kulkee Hämeenkatua, johon sijoittuu yksi linjan pysäkeistä.

Raitiotien yleis- ja toteutussuunnitelmien rinnalla laaditaan tarvittavat asemakaavanmuutokset ja katusuunnitelmat. Suunnitelmien valmistumisen jälkeen kaupunginvaltuusto voi tehdä raitiotien rakentamisesta investointipäätöksen tämän hetken arvion mukaan noin vuonna 2024. Tämän hetken arvion mukaan rakentaminen kestää noin viisi vuotta, jolloin Tiedepuiston ja Sataman linjat olisivat valmiit noin vuonna 2029.

Alueen tulevaan kehitykseen liittyviä hankkeita ovat lisäksi mm.:

- TYKS:n laajennus – kehittyvä työpaikka ja palvelualue
- Kupittaa – Itäharjun – tutkimus ja työpaikka-alue
- Yliopiston alueen kehitys
- Vanhan kaupungin alueen kehitys
- Asuinalueen täydennys osana keskustan kehittämistä.

3.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimusten solmimista yksityisten maanomistajien kanssa. Maankäyttösopimuksilla sovitaan yksityisten maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakenneinvestointeihin / kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu yksityisten maanomistajien sekä Hämeenkatu 10 (Työterveystalo) osalta kaupungin aloitteisiin. Aloitteet on jätetty As Oy Kehrämaari Bostads Ab 20.2.2015, Asunto Oy Turun Kaivokatu 2 13.2.2009, As Oy Turun Aura-Tavast ja As Oy Kerttulinhaka 28.8.2014 ja Turun kaupunki 1.12.2015.

Tarkoituksena on yksityisten maanomistajien toimesta muuttaa asemakaavaa niin, että mahdollistetaan asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen Hämeenkadun varren tonteille. Hämeenkadun varressa olevien 8-kerroksisten rakennuksien korotus yhdellä kerroksella sallitaan. Kaupungin omistaman Työterveystalon osalta tarkoituksena on päivittää käyttötarkoitus teollisuustoiminnasta monipuoliset tulevaisuuden käyttötarkoitukset sallivaksi sekä merkitä kaavaan rakennuksen suojeluarvot. Katualueita otetaan mukaan kaavateknisistä syistä, jotta kaavatilanne saadaan yhtenäistettyä.

4.2 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 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Asukasyhdistys Kerttuli ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Tavoitteet prosessin alussa

Asemakaavan tavoitteena on selvittää ydinkeskustassa olevan alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä sekä päivittää vanhentuneita kaavoja ja saattaa rakennussuojelu ajan tasalle. Myös olevien kerrostalojen korottamista tutkitaan kaavatyön yhteydessä. Katualueita otetaan mukaan kaavateknisistä syistä, jotta kaavatilanne saadaan yhtenäistettyä.

Keskustan kehittäminen on yksi kaupungin painopistealue. Kaava on osa kaupungin keskustan kehittämisen kärkihanketta, jonka tavoitteena on luoda pohjaa keskustan elinvoimaisuudelle painottamalla kasvua keskustaan.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavaprosessin aikana osallisilta on tullut useita mielipiteitä, jossa on vastustettu suunniteltua rakentamista ja on esitetty, että kaavan valmistelusta luovutaan. Vastustavat mielipiteet ovat kohdistuneet uusien asuinkerrostalojen täydennysrakentamiseen kortteleissa 12 ja 13. Varsinkin Vähä-Hämeenkadun varren asunto-osakeyhtiöt ja niiden asukkaat ovat pitäneet rakentamista liian korkeana ja rakentamisen määrää liian suurena. Osallisten huolena on asunnoista avautuvien näkymien muutos, avoimen korttelirakenteen muuttuminen, puiden ja vehreyden väheneminen, rakentamisen vaikutus olevien rakennusten perustuksiin sekä lisääntyvän liikenteen ja pysäköintitarpeen vaikutukset.

Mielipiteissä on vedottu kaupungin kaavoituksen vuonna 2006 tekemään Kerttulinruudun aluetta ja täydentämistä tutkineeseen julkaisuun Kerttulinruudun tulevaisuus keskusta-asuntoalueena, jossa alueelle esitetty täydentäminen oli matalaa. Mielipiteissä on huomautettu myös, että täydennysrakentaminen ei saa estää naapurin mahdollista tulevaisuudessa toteutettavaa täydennysrakentamista.

Kaavan laadinnan aikana on selvitetty rakennusten, pihojen ja maanalaisen auto-paikoituksen toteuttamista, uudisrakentamisen sopivuutta olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön, alueellisia rakennus- ja kulttuurihistoriallisia piirteitä sekä mui-naisjäännösalueen vaikutusta rakentamiseen.

Täydennysrakentamista kaavoituksen alkuvaiheessa tutkinut asunto-osakeyhtiö osoitteessa Kerttulinkatu 10 on vuonna 2017 ilmoittanut, että yhtiö ei jatka asemakaavamuutoshankkeeseen osallistumista. Suunnittelualuetta on pienennetty 1.2.2022, kun ullakkorakentamista tavoitelleet yhtiöt osoitteissa Hämeenkatu 12 ja Hovioikeudenkatu 4 ovat luopuneet aloitteistaan ja asunto-osakeyhtiöt osoitteissa Vähä-Hämeenkatu 3-11 a eivät nähneet tarvetta asemakaavan päivittämiselle tonteillaan.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 21.6.2016 § 199.

4.4.2 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin mielipiteet 22.6.2022 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.9.2016 mennessä. Asukastilaisuus Kerttulinreunan asemakaavamuutoksesta pidettiin 23.8.2016. Tilaisuudessa esiteltiin hankkeen tavoitteita ja siihen osallistui runsaasti osallisia. Alkuvaiheessa saatiin 21 kappaletta mielipiteitä ja ne on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

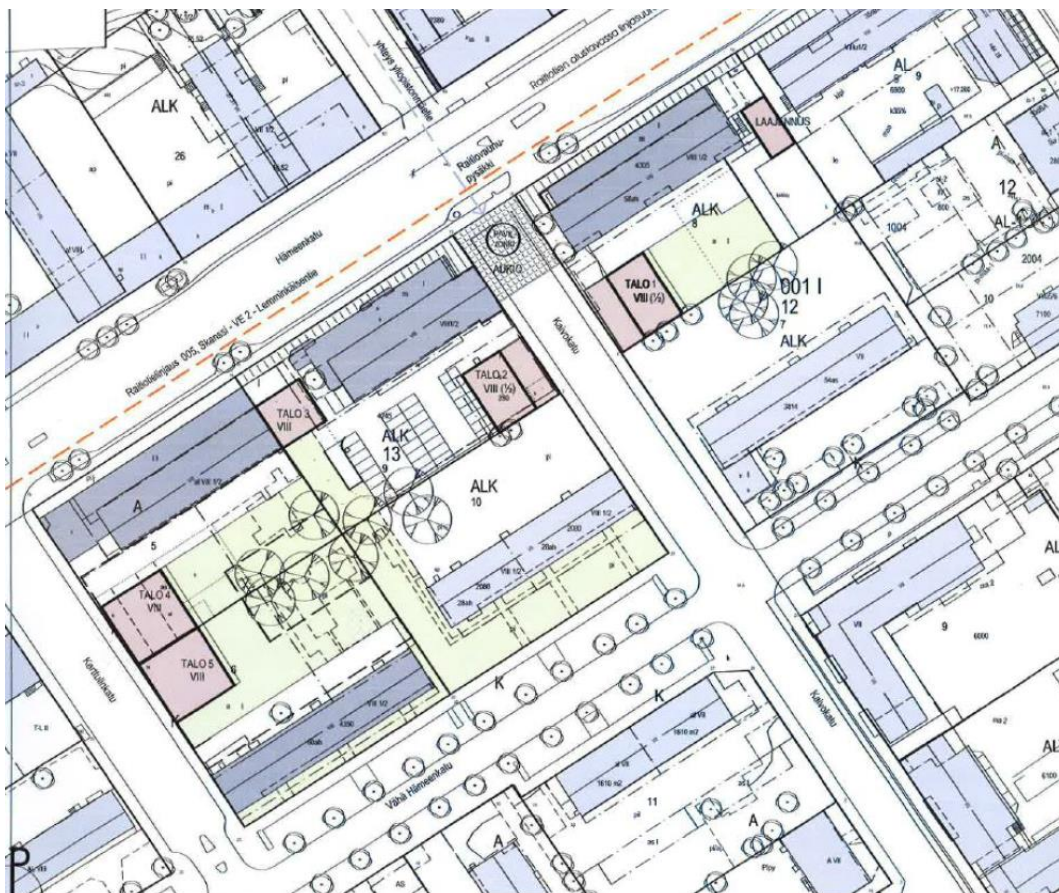
4.4.3 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Maanomistajat ovat teettäneet useita eri versioita maankäyttösuunnitelmasta. Kaavoitustyön lähtökohtana on ollut kaavamuutoksen hakijoiden aloitteessaan esittämiä viitesuunnitelma (7.12.2013), jossa suunnittelualueelle on osoitettu viisi uudisrakennusta sekä laajennus. Suunnitelmassa osoitetut 8-kerroksiset rakennukset sijoittuvat Kerttulinkadun varrelle korttelin 13 tonttien 5 ja 6 länsireunaan, Hämeenkadun varrelle olevien kerrostalojen väliin sekä molemmin puolin Kaivokatua tonteille

13-9 ja 12-8. Laajennusosa on osoitettu olevan seurakunnan tilojen ja Hämeenkadun väliselle alueelle korttelin 12 tontille 8. Työterveystalon osalta kaupungilla on ollut tarve päivittää teollisuuskaava nykyistä sekä tulevaisuuden käyttötarkoitusta vastaavaksi.



Kuva 19. Tutkittuja vaihtoehtoja. Aloitteet Schauman Arkkitehdit Oy 2013.



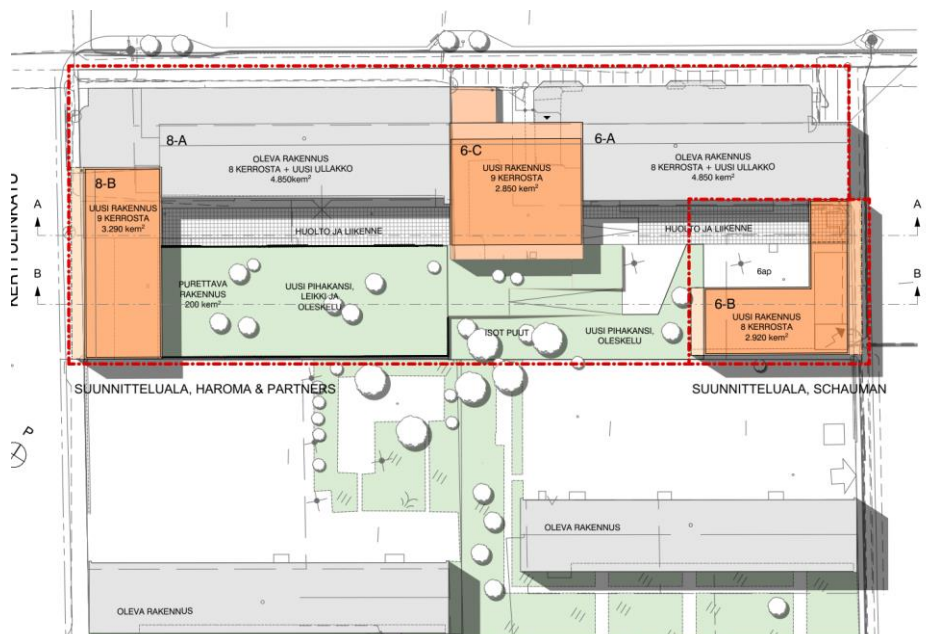
Kuva 20. Tutkittuja vaihtoehtoja. Aloitteet Schauman Arkkitehdit Oy.

Työn edetessä ja tavoitteiden muuttuessa alueen rakentamista on tutkittu alkuperäistä pienemmälle alueelle. Kerttulinkatu 10 luopui täydennysrakentamisen tutkimisesta. Vuonna 2017 tutkittu rakentaminen oli Hämeenkatu 4 osalta matalampaa ja pidempää.



Kuva 21. Tutkittu vaihtoehto 2017, Schauman Arkkitehdit Oy.

Tutkitussa vaihtoehdossa vuonna 2020 Hämeenkatu 6:n Kaivokadun puolelle suunnitellun rakennuksen massoittelu oli L:n mallinen.



Kuva 22. Tutkittu vaihtoehto vuodelta 2020. Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit Oy.

4.4.4 Alustavan luonnoksen käsittely ja kuuleminen

Kaavoitus esitteli alustavaa luonnosta naapuriasunto-osakeyhtiöille yhtiöittäin pide-
tyissä etäpalaverissa loppuvuodesta 2021. Osallisilta pyydettiin mielipiteet alusta-
vasta luonnoksesta 10.1.2022 mennessä. Näitä saatiin 8 kappaletta ja ne on kuvattu
vuorovaikutusraportissa (liite 4).



Kuva 23. Alustava luonnos 2021

Luonnoksen pohjana on käytetty yksityisten maanomistajien arkkitehtitoimistoilla
teettämiä luonnoksia, saatua yleisöpalautetta sekä hakijoiden ja naapureiden
kanssa pidettyjen suunnittelutapaamisten tuloksia. Luonnosvaiheessa kaavamuu-
tosaluetta on pienennetty, Hovioikeudenkatu 4 ja Hämeenkatu 12 ovat luopuneet
aloitteistaan. Vähä-Hämeenkadun varren talonyhtiöt (osoitteet Vähä-Hämeenkatu
3-11a) eivät halunneet päivittää asemakaavojaan. Vähä-Hämeenkadun ja Hovioi-
keudenkadun katualueen osat ovat jääneet tämän vuoksi kaavamuu-
tosalueen ulko-
puolelle.



Kuva 24. Luonnos keväällä 2022

Luonnosvaiheen kaavaratkaisu oli seuraavanlainen:

AL-1 Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kirkollisia rakennuksia

- Uudisrakennus Kaivokadun varteen.
- Olevan rakennuksen korotus kerroksella mahdollista.

AL-2 Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue

- Uudisrakennukset Kaivokadun, Hämeenkadun ja Kerttulinkadun varteen.
- AL-1 ja -2 olevien 8-kerroksisten rakennusten korotus kerroksella mahdollista, kadunvarren liikesiivet ennallaan.

K-1 Liike-, palvelu-, asuin-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue

- Bryggmanin suunnitteleman rakennuksen ulkoisten ominaispiirteiden suojelu.
- Liikesiipi Hämeenkadun varteen.

Muinaisuistoalue on merkitty kaavakartalle /sm-merkinnällä.

Vihkerkroin on AL-korttelialueilla vähintään 0.8 ja K-korttelialueella vähintään 0.6.

Kaavaluonnoksessa rakentamista on osoitettu yhteensä noin 30 880 k-m². AL-korttelien rakennusoikeuden lisäys on 12 100 k-m². Alueelle arvioidaan tulevan noin 235 uutta asukasta.

Pysäköinti

- Asuminen 1 autopaikka 140 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohti. Vieraspaidat on järjestettävä tonteilla.
- Autopaikat sijoittuvat pääasiassa maanalaisiin tai pihakannen alaisiin tiloihin.
- Liike-, palvelu-, toimisto- ja hotellirakentamisen 1 autopaikka 140 k-m².
- Pysäköinnin ja pyöräpaikkojen mitoitus on rakennusjärjestyksen mukainen ja koskee myös olevaa rakentamista.



Kuva 25. Luonnosvaiheen viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit Oy 31.1.2022.



Kuva 26. Luonnosvaiheen viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit Oy 31.1.2022.

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 22.2.2022 päivätyn asemakaavanmuutosluonnoksen laadittavan asemakaavamutosehdotuksen pohjaksi 29.3.2022 § 126.

4.4.6 Viranomaisyhteistyö (lisätty 15.3.2023)

1.11.2022 käytiin Muinaismuistolain 13§:n mukaiset kajoamisneuvottelut. Neuvottelun muistio on selostuksen liite 5. Tiivistelmä neuvottelun sisällöstä:

- kyseiseen kaava-alueeseen ei kohdistu erityisiä suojelullisia linjauksia
- neuvotteluissa todettiin, että muinaisjäänökseen kajoaminen on mahdollista riittävien arkeologisten tutkimusten jälkeen
- riittävät arkeologiset tutkimukset on määritelty neuvottelumuistiossa
- neuvottelumuistio koskee sm-1 merkinnällä varustettuja alueita

4.4.7 Lausunnot (täydennetty 15.3.2023)

Hyväksytyin asemakaavanmuutosluonnoksen pohjalta on valmisteltu asemakaavanmuutosehdotus. 21.10.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Telia Finland Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, vapaa-ajan palvelukokonaisuuden museopalveluilta (Turun Museokeskus), konsernihallinnolta, hyvinvoinnin palvelukokonaisuudelta ja kasvatuksen ja opetuksen palvelukokonaisuudelta, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta on pyydetty kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, joukkoliikenteeltä, kaupunkirakentamiselta, tonttipalveluilta, kiinteistönmuodostukselta ja ympäristönsuojelusta.

Lausuntojen sisältö ja vastineet kuvataan vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset (lisätty 15.3.2023)

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.11.–13.12.2022. Asemakaavanmuutosehdotuksesta tehtiin 24 muistutusta. Muistutusten sisältö ja vastineet kuvataan vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.9 Ehdotuksen perusratkaisu (täydennetty 15.3.2023)

Asemakaavaehdotus perustuu hyväksytyyn luonnokseen. Kaavaluonnoskäsittelyn jälkeen on tehty selvityksiä mm. muinaisjäännösten, melun, pysäköinnin ja liikenteen osalta. Ehdotuksessa on määritetty tarkemmin rakentamisen korkeutta ja vaikutusta kaupunkikuvaan sekä tehty tarkasteluja varjostusvaikutuksen arvioimiseksi. Hämeenkatu 4:n olevan 8-kerroksisen rakennuksen korotusmahdollisuudesta on luovuttu.

Työterveystalon, osoitteessa Hämeenkatu 10, käyttötarkoitusta on tarkennettu ja piha-alue, jolle saa rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä varten on poistettu tontilta. Uusien rakennusalojen pinta-alaa on pienennetty, Hämeenkadun varteen on osoitettu rakennusala, johon voi sijoittaa liike- ja toimistotilaa sekä raitiotien sähkönsyöttöaseman.

Ehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaan on tehty mm. seuraavia muutoksia: kaavakarttaa, kaavamerkintöjä ja -selostusta on täydennetty, viitekuva-aineistoa on päivitetty, MML:n 13§:n mukaisen kajoamisneuvottelun tulokset sekä pöytäkirja on lisätty kaava-aineiston liitteeksi. Muistutusten, lausuntojen ja kaupungin sisäisten kommenttien perusteella on tarkennettu muuntamo- ja suojelumääräyksiä, lisätty olevan talousrakennuksen ala työterveystalon (Hämeenkatu 10) tontille sekä pilaantuneita maita koskeva määräys ja täydennetty pysäköinti- ja melumääräyksiä. Kerttulinkadun katualueen päälle osoitettua uloketta on lyhennetty, jolloin saadaan osoitettua paikat kolmelle katupuulle Kerttulinkadulle, samalla Kerttulinkadun uudisrakennuksen koko pienenee hieman. Kaavakartan viitesuunnitelmat ovat muutettu massamalleiksi, jossa muutos kaupunkiympäristössä näkyy ilman alati muuttuvan puuston vaikutusta. Kiinteistöteknisistä syistä Hämeenkatu 8:n Kaivokadun puoleisesta uudisrakennuksen rakennusosalasta on erotettu parvekkeiden osuus erillisellä merkinnällä. Rakennuksen koko säilyy samana kuin nähtävillä olleessa kaavakartassa. (lisätty 15.3.2023).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavaehdotukseen sisältyvät ensimmäisen (I) kaupunginosan korttelien 12, 13 ja 14 tontit 12-8, 13-5 ja 13-9 sekä 14-12 (Hämeenkatu 4-10) sekä Hämeenkadun, Kaivokadun ja Kerttulinkadun osat. Kaavamuuotosalueen tontit Hämeenkatu 10 lukuun ottamatta osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (AL-1 ja AL-2). Hämeenkatu 10 (Työterveystalo) osoitetaan Liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KPA-1), jolle saa sijoittaa myös hotelli-, kulttuuri, opetus- ja terveystalvia.

Osoitteessa Hämeenkatu 4 sijaitseva tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa terveystalvia ja kirkollisia rakennuksia (AL-1). Korttelialueen pinta-ala on noin 0,30 ha. Kaivokadun varteen osoitetaan uudisrakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 2500 k-m². Olevan kerrostalon, liikesiiven sekä kirkon rakennusala, korkeus ja rakennusoikeus pysyvät ennallaan.

Osoitteessa Hämeenkatu 6 ja 8 sijaitseville tonteille osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2). Korttelialueen pinta-ala on noin 0,57 ha. Tontille 9 osoitetaan nykyisen kerrostalon lisäksi kaksi rakennusala uudisrakentamiselle. Hämeenkadun varteen 2800 k-m² ja Kaivokadun varteen 2600 k-m². Uudisrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 5400 k-m². Oleviin kerrostaloihin mahdollistetaan sisäänvedetyn lisäkerroksen rakentaminen ja niille varattu rakennusoikeus on noin 800 k-m². Tontille 5 osoitetaan nykyisen kerrostalon lisäksi rakennusala uudisrakennukselle Kerttulinkadun varteen. Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 3200 k-m².

Korttelin 14 tontti 12 (Hämeenkatu 10, Työterveystalo) osoitetaan liike-, palvelu-, asuin-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Korttelialueen pinta-ala on noin 0,35 ha. Osin arkkitehti Erik Bryggmanin suunnittelema Työterveystalo suojellaan. KPA-1-korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 4435 k-m² (muutettu 15.3.2023).

Noin 1,7 ha:n kokoisella suunnittelualueella on rakennusoikeutta kaikkiaan noin 30 335 k-m². Tästä asuin-, liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa on yhteensä 25 910 k-m² ja elinkeinorakentamisen (KPA-1) kerrosalaa on noin 4435 k-m² (muutettu 15.3.2023).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kerrosalan lisäys aikaisempaan on noin 11 900 k-m², josta noin 800 k-m² on rakennusoikeuden lisäystä olevien Hämeenkadun varren kerrostalojen täydentämiseen sisäänvedetyllä lisäkerroksella. Asukasmäärä lisääntyy noin 235 asukkaalla, kun mitoituslukuna käytetään 50 k-m² asukasta kohden.

Kaavaehdotuksessa katualueiden pinta-ala on yhteensä noin 0,52 ha.

Tonttikohtaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 4435 k-m² – 10 350 k-m², tonttien koot välillä 2773 – 3476 m² ja tonttitehokkuudet välillä 1,27 – 3,46 (muutettu 15.3.2023).

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Keskustan kehittäminen on yksi kaupungin painopistealue. Täydennysrakentami-

nen on kaupungin strategisten tavoitteiden ja keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukaista. Olevan kunnallistekniikan tehokkaampi käyttäminen, rakentaminen jalankulkukeskustan alueelle, lähelle palveluja ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä tukevat kaupungin hiilineutraaliustavoitetta.

1960-70-lukujen avokorttelirakenteen täydentäminen on yksi luonteva tapa täydentää keskustaa. Uudisrakentamisen korkeus on 8-9-kerrosta, mikä on noin saman korkuista tai 1-2 kerrosta korkeampaa kuin alueella olevien 1960-70 -lukujen asuinkerrostalojen korkeus. Ylimmät kerrokset on esitetty toteutettavan ns. vajaina kerroksina, jolloin vaikutus kaupunkikuvaan kevenee. Osoitettu uudis- ja täydennysrakentaminen sopeutetaan kaavamääräyksillä nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan ja mahdollistetaan naapuritonttien tulevaisuuden täydennysrakentaminen.

Hämeenkadun varren (osoitteet Hämeenkatu 4-8) tonttien piha-alueet ovat nykyisin suurelta osin asfaltoitua avointa pysäköintialuetta tai pysäköintirakennuksia. Tarvitavien autopaikkojen on tarkoitus sijoittua pääosin pihakannen tai maan alle. Tiivistävä rakentaminen suojaa piha-alueita paremmin melulta. Muutoksilla voidaan kohentaa alueen siisteyttä ja viihtyisyyttä. Kaavamuutos ottaa kaavamerkinnöin huomioon olevan kasvillisuuden ja puustoa on säilytetty niin paljon kuin rakentamisen laajuus sallii. Vehreyden säilymistä ja lisäämistä edistetään myös viherkertoimella.

Kaavamuutos päivittää vanhentuneita kaavoja ja saattaa rakennussuojelun ajan tasalle. Kaavamuutos myös huomioi sijainnin muinaisjäännösalueella sekä rajoittumisen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa terveyspalveluja ja kirkollisia rakennuksia

Osoitteessa Hämeenkatu 4 oleva tontti osoitetaan AL-1 merkinnällä. Alue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Korttelialueelle mahdollistetaan 9-kerroksisen uudisrakennuksen sijoittaminen Kaivokadun varteen. Ylin kerros on vajaa ja sen tulee olla kadun puolelta sisäänvedetty. Vesikatkon ylin kohta on enintään 43,0 m merenpinnan yläpuolella.

Olevan 8-kerroksisen rakennuksen ja katutason liiketilasiiven sijainti, korkeus ja rakennusoikeus säilyvät nykyisenlaisina. Kaavassa siipiosa merkitään rakennusalanana, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksen.

Seurakunnan rakennuksen sijainti, korkeus ja rakennusoikeus säilyvät nykyisenlaisina. Naapuritontin rajalla sijaitsevalle seurakunnan rakennukselle on lisätty merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita. Sama merkintä koskee myös Kaivokadun varressa olevaa uudisrakennusta. Uudisrakennukselle on Kaivokadun puolelle osoitettu kadulla olevan jalkakäytävän päälle uloke, jonka vapaa korkeus katualueen päällä tulee olla rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 3 metriä. Katualueelle ei saa sijoittaa pilareita tai muita tukirakenteita.

Ajoneuvoliittymä tontille on merkitty Kaivokadulta nykyisen tilanteen mukaisesti sekä uudisrakennuksen kohdalta. Kaavaan merkitään sisäpihalle ajoyhteys, jonka alle saa sijoittaa pysäköintiä kahteen tasoon. Tontille Hämeenkadun varteen merkitään yleiselle jalankululle varattu alueen osa nykyisen tilanteen mukaisesti.

Tontin itärajalalla, rakennusten välissä oleva piha-alue merkitään säilytettävien ja istutettavien puiden suoja-alueeksi, jolla maanpintaa ei saa merkittävästi korottaa.

Nykyinen lähes koko sisäpihan kattava autopaikkojen alue pienenee. Kaavaan merkitään piha-alue, jolle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi. Pihakannen alle saa rakentaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja. Kannen päältä osoitetaan oleskelua varten tarvittavat alueet. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihakannen alaisiin tiloihin tulee rakentaa seinät, joiden näkyviin jäävien osien tulee vastata asuinrakennuksen julkisivujen laatutasoa. Pysäköintiä saa sijoittaa kannen alle kahteen tasoon. Pihakannen likimääräinen korkeusasema on 18,0 m merenpinnan yläpuolella.

Ääneneristävyysvaatimus Hämeenkadun varressa sekä Hämeenkadun ja Kaivokadun risteyksessä sijaitsevilla julkisivuilla (asuinkerrokset) on 34 dBA. Uudisrakentamisessa raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.

AL-2 Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue

Osoitteessa Hämeenkatu 6 ja 8 sijaitsevat tontit osoitetaan AL-2 merkinnällä. Alue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tontilla 9 mahdollistetaan 8-kerroksisen uudisrakennuksen sijoittaminen Kaivokadun varteen olevan roskakatoksen tilalle sekä 9-kerroksisen uudisrakennuksen sijoittaminen Hämeenkadun varteen olevien kerrostalojen väliin. Olevan rakennuksen ja Hämeenkadun varren uudisrakennuksen ylin kerros on vajaa ja sen tulee olla kadun puolelta sisäänvedetty. Vesikaton ylin kohta Hämeenkadun varrella on enintään 43,0 m ja Kaivokadun varrella enintään 41,5 m merenpinnan yläpuolella. Tontilla 5 Kerttulinkadun varteen osoitetaan rakennusala 9-kerroksiselle uudisrakennukselle olevan autosuojan tilalle. Rakennuksen vesikaton ylin kohta on enintään 41,0 m merenpinnan yläpuolella. Olevien 8-kerroksisten rakennusten korottaminen lisäkerroksella on mahdollista siten, että vesikaton ylin kohta tontilla 9 on enintään 43,0 m ja tontilla 5 enintään 41,0 m merenpinnan yläpuolella. Olevien katutaso liiketila-siipiä sijainti, korkeus ja rakennusoikeus säilyvät nykyisenselaisina. Kaavassa matalat siipiosat merkitään rakennusalan, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksen.

Vähä-Hämeenkadun naapuritonttien rajoilla sijaitseville uudisrakennusten rakennusaloilla oleva merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita. Uudisrakennuksille on Kaivokadun ja Kerttulinkadun olevien jalkakäytävien päälle ulokkeet, joiden alla vapaa korkeus tulee olla rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 3 metriä. Katualueelle ei saa sijoittaa pilareita tai muita tukirakenteita.

AL-2 korttelialueen uudisrakennusten väliin on osoitettu rakennusala pihakannelle, jonka alle autopaikat sijoittuvat. Kaavaan merkitään piha-alue, jolle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi. Pihakannen alle saa rakentaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja. Kannen päältä osoitetaan oleskelua varten tarvittavat alueet. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihakannen alaisiin tiloihin tulee rakentaa seinät, joiden näkyviin jäävien osien tulee vastata asuinrakennuksen julkisivujen laatutasoa. Pysäköintiä saa sijoittaa kannen alle kahteen tasoon. Pihakannen likimääräinen korkeusasema on 16,0 m tai 13,8 m merenpinnan yläpuolella.

Pihan keskelle sekä Hämeenkadun varteen on jätetty maanvaraisena säilyvä alue, jossa voidaan säilyttää olevia puita ja istuttaa uusia. Piha-alueet merkitään säilytettävien ja istutettavien puiden suoja-alueeksi, jolla maanpintaa ei saa merkittävästi korottaa. Säilytettävät puut ja niiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana.

Ajoneuvoliittymät tonteille on merkitty Kaivokadulta ja Kerttulinkadulta nykyisen tilanteen mukaisesti. Kaavaan merkitään sisäpihalle ajoyhteys, jonka alle saa sijoittaa pysäköintiä kahteen tasoon. Tontille Hämeenkadun varteen merkitään yleiselle jalankululle varattu alueen osa nykyisen tilanteen mukaisesti.

Ääneneristävyyksivaatimus Hämeenkadun varressa sekä Hämeenkadun ja Kaivokadun risteyksessä sekä Kerttulinkadun ja Hämeenkadun risteyksessä sijaitsevilla julkisivuilla (asuinkerrokset) on 34 dBA. Kerttulinkadun puolella julkisivun ääneneristävyyksivaatimus Hämeenkatu 8:n uudelle rakennukselle on 32 dBA. Uudisrakentamisessa raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.

Kaivokadun varrella jätekatoksen yhteydessä sijaitsee Turku Energian muuntamo. Kaavaan merkitään aluevaraus muuntamolle. Sijainniltaan ohjeellinen muuntamo varten varattava tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen tulee olla vähintään 4 x 4 m (muutettu 15.3.2023), tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla. Muuntamo voidaan purkaa uudisrakentamisen tieltä vasta, kun korvaava paikka muuntamolle on käytettävissä. Muutostyöt tulee toteuttaa sähköyhtiön hyväksymällä tavalla.

KPA-1 Liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös hotelli-, kulttuuri-, opetus- ja terveystalouksia. Asumiseen saa käyttää enintään 50 % kerrosalasta.

Työterveystalon tontti Hämeenkatu 10 osoitetaan KPA-1 korttelialueeksi. Alue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Työterveystalo suojellaan kaavamerkinnällä sr-1. Rakennuksen sijainti, korkeus ja rakennusoikeus säilyvät nykyisellään.

Hämeenkadun puolelle merkitään rakennusala, jolle tulee sijoittaa 1-kerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennusalalle voi sijoittaa myös raitiotiehen liittyvän sähkönsyöttöaseman. Sähkönsyöttöaseman tulee sijoittua ympäristöön.

Pääosa tontista merkitään pysäköintialueeksi ja istutettuna säilytettäväksi piha-alueeksi (täydennetty 15.3.2023). Tontille ei osoiteta merkittävää täydentämistä, koska keskellä tonttia sijaitseva suojeltava rakennus rajoittaa uudisrakennusten sijoittamista ja alueen muinaisjäännösten tutkimisesta aiheutuvat kustannukset ovat merkittävät. Kaava-alueen osalta tämä tontti on arvioitu muinaisjäännösten osalta tarkimmin tutkittavaksi kohteeksi. Tontilla on rakentamattomana säilynyttä piha-aluetta.

Työterveystalon tontilla Kerttulinkadun varrella sijaitsee Turku Energian puistomuuntamo. Olevan muuntamon paikka Työterveystalon takapihalla, Kerttulinkadun varressa osoitetaan rakennusalan, jolle saa sijoittaa enintään 15 k-m² suuruisen muuntamorakennuksen. Muutostyöt tulee toteuttaa sähköyhtiön hyväksymällä tavalla. Tontin takanurkassa, työterveystalon takana sijaitsevalle nykyiselle autovajarakennukselle merkitään olevaa tilannetta vastaava rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle (lisätty 15.3.2023).

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Kaavamuutosalue kohdistuu Hämeenkadun, Kaivokadun ja Kerttulinkadun katualueen osille. Hämeenkatu, Kaivokatu ja Kerttulinkatu säilyvät katualueina nykyisen tilanteen mukaisesti. Kortteleissa 12 ja 13 Hämeenkadun varren jalankulku- ja pyörätie on toteutettu kaavan mukaisesti osin korttelialueelle, jolloin tilanne pysyy ennallaan. Katualueet on merkitty muinaismuistolailta rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen osiksi.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.4.1. Yleistä

Koko kaava-alue on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Muinaisjäännösten huomiointi on merkitty kaavakartalle sm-merkinnöillä.

Viherkerroin on AL-korttelialueilla vähintään 0.8 ja KPA-korttelialueella vähintään 0.6.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken yhteisjärjestely asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräilyyn, jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien, huoltoliikenteen, pelastusteiden, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuuden velvoitteiden ja hulevesiratkaisujen järjestämiseksi.

AL-2 korttelialueella tulee tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa esittää koko korttelialuetta koskeva käyttösuunnitelma väestönsuojien, oleskelupihan, jätteiden keräilyyn, liiketilojen huollon, maanalaisen tilan ja pihan tasolta kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteutukseksi. Palomuurin voi jättää rakentamatta tonttien 5 ja 9 rajalla, edellyttäen että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin (lisätty 15.3.2023).

AL-1 ja KPA-1 -korttelialueiden maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä (lisätty 15.3.2023).

5.4.2. Rakentaminen

Jokaisen uuden asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 20 % toteutettava perheasuntoina. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto.

Uudisrakennusten ylimpien kerrosten ja tonttien olevien rakennusten mahdollisten lisäkerrosten tulee olla kadun puolelta julkisivulinjasta vähintään 3 metriä sisäänvedettyjä. Uudisrakennuksiin saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen Hämeenkadun tai Kerttulinkadun puolelle. Asuntoja saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen Kaivokadun puolelle, jos asunnon lattiapinnan taso on vähintään 1,2 metriä katutasoa korkeammalla.

Raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.

Rakennusten massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen ympäristönsä kanssa. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin. Parvekkeet eivät

saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeet eivät saa muodostaa yhtenäistä lasista julkisivupintaa kadun puolella.

Parvekkeet tulee lasittaa liikenteen melua vastaan rakennuksen melumääräyksen puoleisilla julkisivuilla. Parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että päiväajan keskiäänitaso parvekkeella ei ylitä 55 dM(A). Meluntorjunnan takia viherhuoneina toteutettavat parvekkeet saa rakentaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen (lisätty 15.3.2023).

Uudisrakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla vähintään 40 % julkisivun pituudelta ikkunapintaa. Määräys ei koske katujulkisivun osaa, jossa on sähköyhtiön muuntamo.

Tonttiliittymiin tulee varata riittävästi tilaa, jotta näkemäalueen mitoitus sekä pelastusajoneuvon tarvitsema kääntösäde toteutuvat. Rakennuslupavaiheessa tulee ajo liittymän toteutus hyväksyttävä Turun kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavassa yksikössä.

Laajat umpinaiset julkisivu- ja muuripinnat tulee varustaa köynnöskasvien kiinnitysritylöin tai niitä tulee elävöittää esimerkiksi tiilimuurauksen, vaihtelevan kuvioinnin tai materiaalien avulla.

Vesikaton ylimmän korkeusaseman ylittäen ei saa sijoittaa teknisiä tiloja esim. iv-konehuoneita. Katolle saa kiinnittää vesikaton ylimmän korkeusaseman ylittäen teknisiä laitteita, kuten aurinkopaneeleja. Laitteiden sijoittamisessa ja ulkonäössä tulee huomioida ympäristön arvot.

Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvatyöryhmää tai vastaavaa toimielintä.

Rakentaminen on toteutettava siten, ettei siitä aiheudu haitallista pohjaveden pinnan alenemista ja ettei se aiheuta vaaraa tai haittaa naapurikiinteistöille. Rakennusten toteuttaminen ja kuivatus sekä täyttömaa-aineksen lisääminen tulee tehdä siten, että pohja-, orsi- ja pintavesien olosuhteet naapuritonteilla eivät muutu. Maanalaisia tiloja ei saa sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle.

5.4.3. Piha

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa, esteettömästi saavutettavaa aluetta vähintään 500 m² AL-1 korttelialueella ja vähintään 1000 m² AL-2-korttelialueella (muutettu 15.3.2023).

Rakentaminen on pyrittävä toteuttamaan siten, että naapuritonteilla kasvavia puita ei kaadeta ja niiden kasvuedellytykset turvataan. Jos puita kaadetaan, ne on korvattava uusilla puilla, jotka ovat täysikasvaisina kokoluokaltaan vastaavia tai suurempia.

5.4.4. Pysäköinti ja huoltoliikenne (täydennetty 15.3.2023)

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- 1 autopaikka 140 asuinrakentamisen kerrosalaneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / 3 asuntoa
- 1 vieras- tai palvelupaikka / 30 asuntoa
- 1 autopaikka palvelu-, kulttuuri-, terveys-, kirkollisen-, toimisto-, opetus- ja hotellirakentamisen 140 kerrosneliometriä kohti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pyöräpaikka 30 asuinrakentamisen kerrosalaneliometriä kohti, kuitenkin

- vähintään 1 pyöräpaikka / alle 40 m² kokoinen asunto ja vähintään 2 pyöräpaikka / yli 40 m² kokoinen asunto
- 1 pyöräpaikka 70 muiden käyttötarkoitusten kerrosalaneliometriä kohti.
- Erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärriille, tulee varata vähintään 1 erikoispaikka / asuinrakentamisen 1000 k-m².

Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun, lukittavaan ja helposti saavutettavaan tilaan, jossa on runkolukittavat telineet. Ulkona sijaitsevista polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla runkolukitsemisen mahdollistavia ja esteettömästi saavutettavissa. Pysäköintitilojen kerrosala ei mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkojen määrää. Maanalaisten tilojen ja pihakannen alle sijoittuvien muiden kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kerrosala ei mitoiteta autopaikkoja. Liiketiloihin ja asumisen huolto liikenne on järjestettävä tontilta.

5.4.5 Hulevesi

Vettä lämpäisemmiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettä lämpäisemmältä pintaa kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysjärjestelmien viivytystilavuus ei saa täyttymisestään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

5.5 Nimistö

Kaavamuuotos ei edellytä muutoksia nimistöön.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta. Koska kaava-alue on pääasiassa toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti, ei täydentäminen ilman kaavamuuotosta ole mahdollista ilman poikkeamista voimassa olevista asemakaavoista. Työterveystalon osalta voimassa oleva kaavallinen käyttötarkoitus on teollisuustoiminta.

Ilman kaavamuuotosta suunnitelman mukainen keskustan täydennysrakentaminen jäisi toteutumatta. Tällöin kaupungin hiilineutraaliustavoitteita tukeva täydennysrakentaminen jäisi toteutumatta ja vastaava rakentaminen toteutuisi kauemmas keskustasta, mikä mahdollisesti hajauttaisi yhdyskuntarakennetta ja tukeutuisi yksityisautoiluun. Terveystalon osalta teollisuuskäyttötarkoitus säilyisi eikä se mahdollistaisi rakennuksen nykyistä monipuolista käyttöä tulevaisuudessa.

Maankäytön tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupungin tavoitteiden mukaista. Lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää keskusta-alueen asuntotarjontaa ehdotusvaiheessa olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuuotoksen myötä alueen yhdyskuntarakenne tehostuu. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen ja teknisen huollon verkostoihin. Tämä on kaavataloudellisesti edullista ja kestävän kehityksen mukaista. Täydennysrakentaminen keskustan jalankulkuyöhykkeelle, lähelle palveluita, työpaikkoja ja oppilaitoksia tukee kaupungin tavoitetta hiilineutraaliudesta.

5.6.2 Maisema ja luonnonympäristö

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain suojelemia pienvesiä.

Asemakaavamuutoksen myötä alue muuttuu aikaisempaa rakennetummaksi, mutta autojen pysäköinnin siirtyessä pihakannen alle viihtyisät piha-alueet suurenevät. Maisemallinen vaikutus on suurin kortteliin sisään katsottaessa. Suunnitellun rakentamisen toteutuessa avoin korttelirakenne muuttuu suljetummaksi ja rajatummaksiksi, korttelialueiden läpi ei muodostu pitkiä näkymiä kuten nykytilanteessa. Myöskään tonttien sisäosissa oleva vehreä puusto ei näy korttelialueiden ulkopuolelle yhtä hyvin kuin nykytilanteessa.

Tiiviissä kaupunkiympäristössä yksittäisten kasvien ja puiden merkitys korostuu. Jos suunniteltu rakentaminen toteutetaan, osa olevista suurikokoisista pihapuista joudutaan kaatamaan pihakansien rakentamisen tieltä, millä voi olla myös vaikutuksia kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle. Kerttulinkadulla kasvaa kolmen katupuun ryhmä. Puista yksi on huonokuntoinen ja joudutaan poistamaan lähivuosina. Tuon poiston jälkeen ryhmässä kasvaneista puista kaksi jäljelle jäänyttä puuta ovat toispuolisia ja alttiita myrskytuhoille. Katupuut ovat myös lähellä uudisrakennusala, minkä vuoksi puut voidaan joutua poistamaan. Vaikutuksia maisemaan ja kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle on pyritty kompensoimaan määräämällä puita säilytettäväksi tai istutettavaksi kortteleihin ja Kerttulinkadun varteen. Kaavakartalla osoitetaan Kerttulinkadulta paikat kolmelle nykyiset puut korvaavalle katupuulle (täydennetty 15.3.2023).

Kaavamuutos ottaa kaavamerkinnoin huomioon olevat luontoarvot ja mm. olevaa puustoa ja maanvaraista pihaa on säilytetty niin paljon kuin rakentamisen laajuus sallii. Kaavassa määrätään osa pihasta (keskellä korttelia ja Hämeenkadun varressa) maanvaraisiksi, jolloin osa pihan puista voi säilyä ja kyseisille alueille voidaan istuttaa uusia puita. Kaavassa määrätyillä säilytettävien ja istutettavien puiden suoja-alueilla maanpintaa ei saa merkittävästi korottaa. Säilytettävät puut ja niiden juuristo tulee suojata rakentamisen aikana.

Rakentamisen myötä nykyisen asfaltoidun piha-alueen autopaikat sijoitetaan maan tai pihakannen alle. Pihakannelle rakennetaan melulta suojattua, istutuksin rajattua oleskelu- ja leikkialuetta. Pysäköintirakennukset korvaavilla kansipihalla kasvillisuus tulee lisääntymään nykytilanteeseen verrattuna. Vehreyden säilymistä ja lisäämistä edistetään myös viherkertoimella (ks. 5.4.3 Piha-alueet).

5.6.3 Rakennettu ympäristö

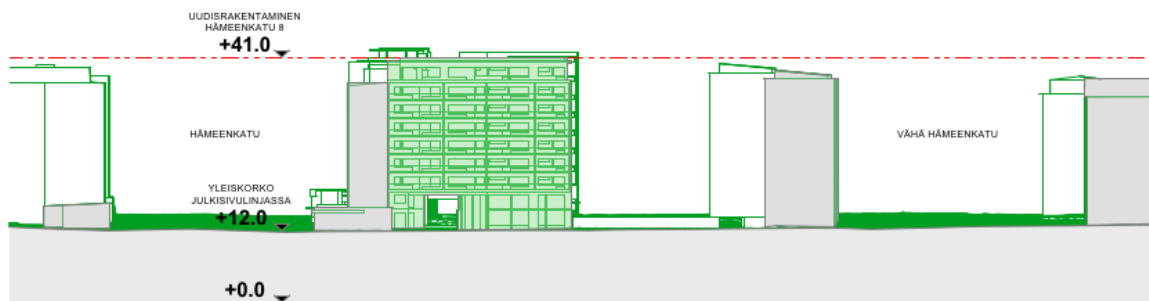
Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutoksella kulttuurihistoriallisia arvoja turvataan suojelemalla kaupungin Työterveysasema (ent. Vilenin tehdas) rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena (sr-1), jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Tontille ei osoiteta merkittävää täydentämistä. Keskellä tonttia sijaitseva suojeltava rakennus rajoittaa uudisrakennusten sijoittamista ja alueen muinaisjäännösten tutkimisesta aiheutuvat kustannukset ovat merkittävät. Kaava-alueen osalta tämä tontti on arvioitu muinaisjäännösten osalta tarkimmin tutkittavaksi kohteeksi. Kaava mahdollistaa työterveystalon kehittämisen nykyistä monipuolimpiin käyttötarkoituksiin tulevaisuudessa.

Kaupunkikuva

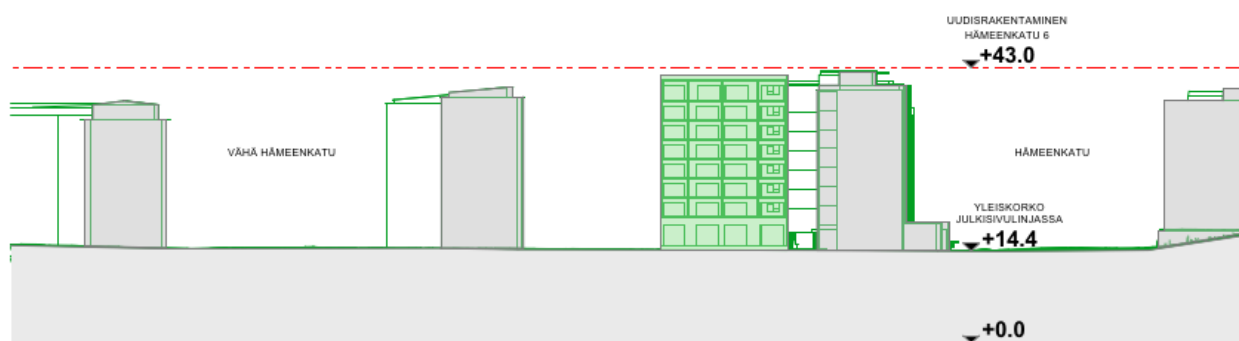
Kaavaehdotuksessa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu ydinkeskustan vyöhykkeelle. Kaavan toteutuminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa avoimesta suljummaksi. Korttelin keskelle jää avointa piha-aluetta maan ja pihakannen tasoon. Kaavan toteutumisen myötä Hämeenkadun varsi muuttuu entistä rakennetummaksi ja korttelirakenne tiiviimmäksi. Uudisrakennusmassat rajaavat ja jäsentävät katutiloja nykyistä selkeämmin sekä muodostavat suojaa pihoille. Hämeenkadun varren matalat liiketila-asiivvet sekä seurakunnan matala rakennus pysyvät entisellään.

Uudisrakentamisen korkeus on 8-9-kerrosta, mikä on noin saman korkuista tai 1-2 kerrosta korkeampaa kuin alueella olevien 1960-70 -lukujen asuinkerrostalojen korkeus. Ylimmät kerrokset on esitetty toteutettavan ns. vajaina kerroksina, jolloin vaikutus kaupunkikuvaan kevenee. Myös Hämeenkadun varren rakennusten korkeudessa on porrastusta maastonmuotojen mukaan, mikä tuo kiinnostavuutta kaupunkikuvaan. Kaavassa rakentamisen korkeutta määritellään kerrosluvun lisäksi vesikatkon ylimpien korkoasemien merkinnöillä.



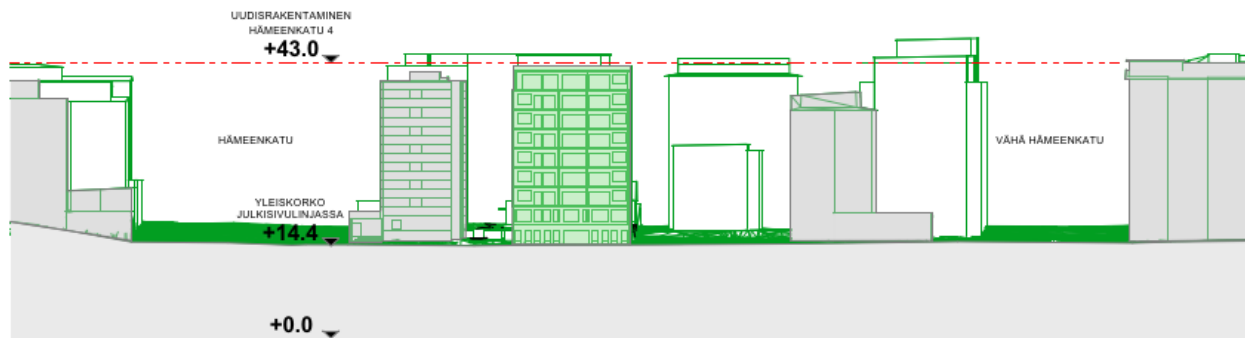
ML 3, MAASTOLEIKKAUS

Kuva 27. Maastoleikkaus Kerttulinkadun suunnasta koilliseen. Hämeenkatu 4-8 korkeusasetat, viitesuunnitelma, Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit Oy



ML 4, MAASTOLEIKKAUS

Kuva 28. Maastoleikkaus Kaivokadun suunnasta lounaaseen. Hämeenkatu 4-8 korkeusasetat, viitesuunnitelma, Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit Oy



ML 5, MAASTOLEIKKAUS

Kuva 29. Maastoleikkaus Kaivokadun suunnasta koilliseen. Hämeenkatu 4-8 korko-asetat, viitesuunnitelma, Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit Oy.

Keskustan ruutukaava-alue täydentyy kaavamuutoksen myötä ja suunnittelualueen tehokkuus nousee. Korttelipihalle avautuvien asuntojen näkymät muuttuvat rakennetummaksi, kun vanhojen pysäköintirakennusten ja asfaltoitujen pysäköintialueiden tilalle tehdään täydennysrakentamista. Alueen sijainti keskeisellä ja näkyvällä paikalla asettaa rakentamiselle ja rakennusten arkkitehtuurille korkeat vaatimukset. Rakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnöin ja -määräyksin (ks. 5.4.2 Rakentaminen). Rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvatyöryhmää tai vastaavaa toimielintä.

Viihtyisyys

Täydennysrakentaminen muuttaa totuttua ympäristöä ja olevien asuntojen näkymiä. Suurimmillaan vaikutus on kaava-alueella sijaitsevissa rakennuksissa, joiden välittömään läheisyyteen ja väliin uudisrakennukset sijoittuvat. Vaikutuksia on myös naapuritonttien asuntojen näkymiin, kun avoin pääosin pysäköintikäytössä oleva piha-alue ja matalat rakennukset korvautuvat 8-9-kerroksisilla rakennuksilla, jotka katkaisevat pitkiä näkymiä korttelialueiden läpi. Lisä- ja täydennysrakentaminen tiivistää korttelirakennetta sekä rajaa tonttia kaduista, mikä luo suojaa liikenteen melulta sekä katujen pienhiukkasilta parantaen piha-alueiden pienilmastoa.

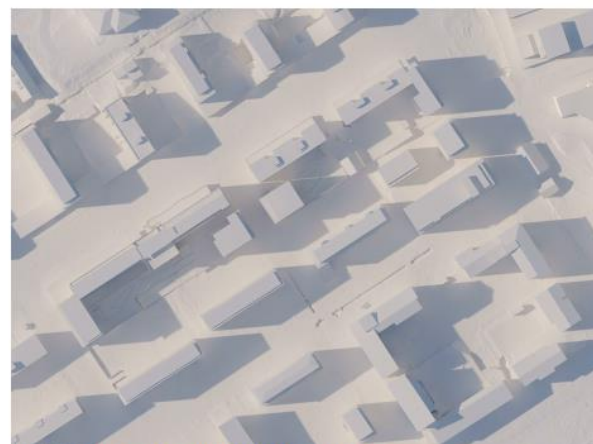
Kaivokadun varteen osoitetut uudisrakennukset sijaitsevat lähimmillään 4,8-10 metrin etäisyydellä Hämeenkadun varren (Hämeenkatu 4 ja 6) olevista lamellikerrostoaloista. Kaavamuutoksen myötä näiden olevien rakennusten ikkunoiden näkymä muuttuu korttelin läpi ulottuvasta avoimista näkymistä näkymiksi kohti viereisen uudisrakennuksen ulkoseinää. Olevien rakennusten lähelle, alle 8 metrin etäisyydelle, tulevat julkisivut ovat pääasiassa ikkunatonta seinää paloteknisistä syistä, jolloin näkymiä ei muodostu suoraan asuntojen sisään. Uudisrakennusten pääikkunat suuntautuvat pääasiassa sisäpihan ja kadun puolelle. Osoitteissa Hämeenkatu 6 ja 8 olevien rakennusten väliin sijoittuva uudisrakennus ei Hämeenkadun puolella aiheuta muutoksia olevien rakennusten asuntojen näkymiin. Sisäpihan puolella rakennus ulottuu kauemmas olevien rakennusten julkisivulinjasta, mikä jonkin verran muuttaa Hämeenkadun varren asuinrakennusten asuntojen sisäpihan puolelle suuntautuvia näkymiä kapeammaksi. Rakennusten väliin osoitettu rakennus katkaisee rakennusten välissä olevan näkö- ja kulkuyhteyden Hämeenkadulta sisäpihalle. Kerttulinkadun varteen tuleva uudisrakennus huomioi Hämeenkatu 8 rakennuksen olevat ikkunat, sillä rakennus muodostaa kulman Kerttulinkadun ja Hämeenkadun risteyksessä. Kyseinen rakennus sulkee näkymiä Kerttulinkadun puolelle sekä muutosalueen tontilla että naapurirakennuksista.

Etäisyys korttelin Vähä-Hämeenkadun puoleisten naapuritonttien rakennuksista suunniteltuihin uudisrakennuksiin on pidempi vaihdellen noin 23 metristä noin 32 metriin. Tällainen rakennusten välinen etäisyys on tyypillinen Turun ydinkeskustan kaupunkirakenteessa. Katualueen leveys asuinkaduilla on usein 20-25 metriä ja rakennukset sijaitsevat katuun rajautuen vastakkain. Vähä-Hämeenkatu 3 ja suunnitellun uudisrakentamisen välinen etäisyys on noin 25 metriä, Vähä-Hämeenkatu 5:n vastaava etäisyys on noin 23 metriä ja Vähä-Hämeenkatu 7/Kerttulinkatu 10 etäisyys uudisrakennuksesta noin 32 metriä. Naapuritonttien uudisrakentaminen muuttaa Vähä-Hämeenkadun asuinrakennusten näkymiä Hämeenkadun ja korttelipihan suuntaan. Korttelipihalle avautuvien asuntojen näkymät muuttuvat rakennetunmaksi, kun vanhojen pysäköintirakennusten ja asfaltoitujen pysäköintialueiden tilalle rakennetaan 8-9-kerroksista uudisrakentamista. Suurin vaikutus on Kerttulinkatuun ja Kaivokatuun rajautuvien rakennusten päätyjen asunnoissa. Totuttu avoin näkymä rajautuu ja muuttuu rakennetuksi.

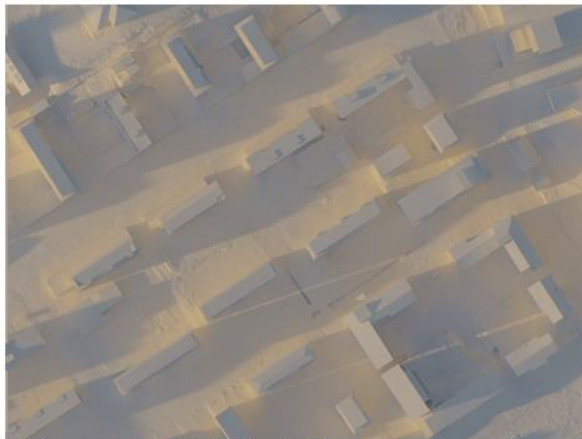
Alueen täydennysrakentamisen vaikutuksia on tarkasteltu varjomallinnuksen avulla. Varjomallinnuksesta havaittiin, että kevätpäiväntasauksen (21.3.) aikaan sekä aamun (klo 9) että keskipäivän varjot kaikista rakennuksista lankeavat Hämeenkadun ja Kaivokadun suuntaan. Sisäpihojen varjot muodostuvat pääasiassa olevien Vähä-Hämeenkadun puoleisten rakennusten varjostuksesta. Illalla (klo 17) kevätpäiväntasauksen aikaan Hämeenkadun kaikkien rakennusten varjot lankeavat sisäpihalle. Sisäpihalle tulee edelleen hajavaloa eivätkä muodostuvat varjot yllä naapuritalojen asuntojen sisälle. Kesäpäivänseisauksen aikaan (21.6.) sekä aamu- että keskipäivän varjot lankeavat kaikista rakennuksista Hämeenkadun suuntaan ja sisäpihan varjostuksen muodostavat olevat rakennukset Vähä-Hämeenkadun puolella. Kevätpäivän-seisauksen ilta-ajan (klo 17) varjot lankeavat sisäpihan ja Kaivokadun puolelle, mutta eivät ulotu olevien rakennusten runkoon ja asuntoihin saakka. Syyspäiväntasauksen (22.9.) aamun ja keskipäivän varjot lankeavat Hämeenkadun suuntaan ja sisäpihan varjostus tulee olevista Vähä-Hämeenkadun varrella sijaitsevista olevista rakennuksista. Syyspäiväntasauksen (22.9.) illan (klo 17) varjot lankeavat sisäpihan suuntaan. Syyspäiväntasauksessa on tilanne, että kaikki pihat ovat varjoissa, koska varjot ovat niin pitkät. Varjotarkastelun perusteella voidaan todeta, että sisäpihan valoisuusolosuhteet muuttuvat vähäisesti ja pinta-alallisesti varjon määrä on pihan kokoon nähden rajallinen.



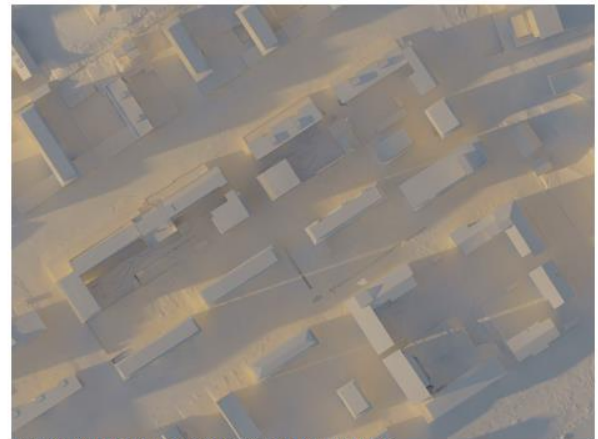
KESÄPÄIVÄNSEISAUS 21.6.2022 KLO 17:00 OLEVA



KESÄPÄIVÄNSEISAUS 21.6.2022 KLO 17:00 LUONNOS



KEVÄTPÄIVÄNTASAUUS 21.3.2022 KLO 17:00 OLEVA



KEVÄTPÄIVÄNTASAUUS 21.3.2022 KLO 17:00 LUONNOS

Kuva 30. Varjotutkielma, vasemmalla oleva tilanne, oikealla suunniteltu rakentaminen, Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit Oy

Hämeenkatu 4-8 tonttien piha-alueet ovat nykyisin suurelta osin asfaltoitua avointa pysäköintialuetta tai pysäköintirakennuksia. Nykyisen asfaltoidun piha-alueen viihtyisyys kasvaa, kun suurin osa autopaikoista sijoitetaan maan alle ja osalle piha-kantta rakennetaan melulta suojattua, istutuksin rajattua oleskelu- ja leikkialuetta. Kaavassa on annettu määräys piha-alueiden leikki- ja oleskelualueiden järjestämisestä, mikä lisää piha-alueen yhteiskäyttöä ja viihtyisyyttä. Säilyvät ja istutettavat puut antavat edelleen suojaa ja katkaisevat näköyhteyksiä tonttien välillä. Uudet, istutettavat maanvaraiset puut tulevat kasvaessaan täydentämään korttelin viherympäristöä ja muodostavat varjostusta ja näkösuojaa. Kaavakarttaa on täydennetty lausuntojen ja muistutusten perusteella siten, että uloketta Kerttulinkadun katualueen päällä on lyhennetty noin 8 metriä, jolloin saadaan osoitettua paikat kolmelle nykyiset katupuut korvaavalle katupuulle. Uudisrakennuksen massa pienenee pois-tuvan ulokeosan verran. (täydennetty 15.3.2023)

Naapurien lisärakentamismahdollisuudet

Naapuritonttien mahdollinen tuleva täydennysrakentaminen on otettu huomioon kaavamääräyksellä, joka kieltää ikkunoiden sijoittamisen uudisrakennusten Vähä-Hämeenkadun puoleiseen julkisivuun tonttien rajalle, jolloin mahdollinen tuleva täydennysrakentaminen voidaan rakentaa kiinni tähän ikkunattomaan seinään. Tällöin myöskään suoraa näkymiä ei muodostu uusista rakennuksista Vähä-Hämeenkadun oleviin rakennuksiin.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Asuntojen määrä tulee alueella lisääntymään, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista ja tuo alueelle uusia asukkaita.

Alueelle arvioidaan tulevan noin 235 uutta asukasta. Olevat liiketilat ja niiden työpaikat Hämeenkadun varressa säilyvät. Työterveystalon palvelu- ja liiketoiminnan työpaikkojen arvioidaan säilyvän ennallaan. Talon tulevaisuuden käytöstä ei ole vielä tietoa. Kaavamuuotos mahdollistaa tulevaisuudessa Hämeenkatu 10 (Työterveystalo) nykyistä monipuolisemman käytön.

5.6.5 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset (täydennetty 15.3.2023)

Kaavan toteuttaminen lisää ja monipuolistaa alueen asunto- ja palvelutarjontaa keskeisellä sijainnilla keskustan joukkoliikenne- ja kävelvyvyöhykkeellä. Kaavamuutoksella parannetaan alueen yleisilmettä ja viihtyisyyttä, kun asfaltoidut pysäköintipihat täydentyvät. Kaavamuutos edistää terveyttä ja turvallisuutta, kun piha-alueiden liikenne ja pysäköintiratkaisut selkeytyvät ja korvautuvat oleskelupihoilla. Hämeenkadun pölyltä ja melulta suojattujen autottomien sisäpihojen kehittäminen asukkaiden ulko-oleskelualueiksi voi lisätä asukkaiden yhteisöllisyyttä ja kohtaamisia viihtyisyyttä.

Kaavalla säädellään asuntojen keskikokoa ja asuinhuoneiden määrää. Tavoitteena on varmistaa, että kaikki asunnot eivät ole hyvin pieniä vaan tontille rakennetaan myös suurempia asuntoja, jotka sopivat esimerkiksi lapsiperheille. Kun autoja sijoitetaan maan alle ja piholle rakennetaan melulta suojattua, istutuksin rajattua oleskelu- ja leikkialuetta piha-alueiden viihtyisyys ja turvallisuus kasvaa. Kaavamääräyksellä on säädely pihojen esteettömästi saavutettavaa leikki- ja oleskelualueiden määrää.

5.6.6 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta uusien rakennusten elinkaaren kasvihuonekaasupäästöinä.

Ilmastovaikutuksia selvitettiin ehdotusvaiheessa testaamalla Turun asemakaavoituksen päivitettäviä erittelyohjeita Canemure-hankkeen toimesta. Lisäksi kortteille tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla.

Haastavasti selvitettäviksi vaikutuksiksi jäivät kuitenkin kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot uudisrakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että käytävissä ei toistaiseksi ole ajantasaisia, luotettavaa ja käyttökelpoista laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla.

Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnitelmassa ennen muuta siten, että täydennysrakentaminen sijoittuu hyvin keskeisesti tiivistyvän kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeelle ja erinomaisten kevyiden ja julkisten liikenneyhteyksien varrelle.

Täydennysrakennettavien kortteiden asukaspihat kasvavat maantasopysäköinnin muuttuessa pihakansien ja maan alle sijoittuvaksi rakenteelliseksi pysäköinniksi. Asukaspihojen laatuun kiinnitetään huomiota vehreyden ja viihtyisyyden kannoilta. Maanvaraisen pinnan hienoinen väheneminen rajaa kuitenkin istutettavan kasvillisuuden kokoa ja ikää. Osa olevista puista pystytään säilyttämään, ja maanvaraisille alueilla on määrätty istuttamaan korvaavat, jollei olevia pystytä säilyttämään. Vehreyden ja läpäisemättömien pintojen tasoa ohjataan viherkertoimen määräyksellä, hulevesiä hule100-määräyksellä. Pohjavesien hallintaan ohjataan kiinnittämään erityistä huomiota.

Energian osalta ohjataan kestäviin uusiutuviin lähteisiin siten, että katoille mahdollistetaan aurinkopaneelien sijoittaminen.

Kaupungin lämpösaarekkeella on sekä myönteisiksi että haitallisiksi koettuja seurouksia. Suomessa kaupunkien korkeammat lämpötilat eivät juuri aiheuta terveysriskiä voimakkaampia hellejaksoja lukuun ottamatta. Toisaalta kaupungin lämpösaarekettä voidaan talvisin pitää jopa hyödyllisenä ilmiönä muun muassa rakennusten

vähäisemmän lämmitystarpeen takia. Ilmastonmuutoksen seurauksena korkeiden kesälämpötilojen aiheuttamat terveystahdit tulevat todennäköisesti yleistymään myös viileässä ilmastossa. (Lähde: ilmasto-opas.fi) Lämpösaarekeilmiön haitallisia seurauksia hillitsevät esimerkiksi väljyys, puusto, vaaleat värit, rakennusten kapea runko ja kahteen suuntaan avautuvat asunnot. Tämä kaavamuuos voi lisätä lämpösaarekeilmiön vaikutusta, kun kaupunkirakenne tiivistyy. Kaavassa lämpösaarekeilmiötä hillitsevä puusto ja kasvillisuus on huomioitu kaavamääräyksissä. Rakentaminen on pyrittävä toteuttamaan siten, että naapuritonteilla kasvavia puita ei kaadeta ja niiden kasvuedellytykset turvataan. Jos puita kaadetaan, ne on korvattava uusilla puilla, jotka ovat täysikasvuisina kokoluokaltaan vastaavia tai suurempia (lisätty 15.3.2023).

5.6.7 Liikenne ja liikkuminen (täydennetty 15.3.2023)

Rakentaminen sijoittuu jalankulkuvyöhykkeelle, lähelle palveluja ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Täydennysrakentaminen alueella lisää asukkaiden ja alueen käyttäjien mahdollisuutta käyttää kestäviä kulkumuotoja verrattuna siihen, että rakentaminen sijoittuisi esimerkiksi kauemmas keskustasta. Tämä osaltaan toteuttaa kaupungin strategisia ja hiilineutraaliustavoitteita. Täydennysrakentamisen tukeutuminen keskustan palveluihin sekä hyvät jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät yksityisautoilun tarvetta.

Ajo- ja huoltoyhteydet tonteille säilyvät Kerttulinkadun ja Kaivokadun puolella. Suunnitellun asukasmäärän mukaan voidaan arvioida henkilöautolla tehtyjen matkojen määrä ja muutosta nykytilanteeseen. Uusia asukkaita on kaava-alueelle tulossa noin 235. Henkilöautolla tehtyjä kotiperäisiä matkoja tulee olemaan vuorokaudessa noin 200. Liikennemäärän lisääntyminen katuverkolla tulee olemaan vähäistä.

Alueella on pysäköinnin mitoitusohjeen mukainen autopaikkavaade asumisen ja toimistojen osalta 1 ap /140 k-m². Korttelipihoilla vanhat pysäköintirakennukset ja asfaltoidut pysäköintialueet korvautuvat uudisrakentamisella. Pysäköinti siirtyy pihakannen alle osittain kahteen tasoon.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset asumiselle ja toimistoille kohdistetut autopaikat tulevat vähenemään. Nykytilanteessa kaava-alueella on asumiselle ja toimistoille osoitettu noin 200 autopaikkaa. Pysäköinnin mitoitusohjeen mukainen pysäköintipaikkamäärä vanhoille rakennuksille ja uudisrakennuksille on yhteensä noin 175 autopaikkaa. Vanhoille asukkaille osoitetaan noin 90 autopaikkaa.

Vieras-/palvelupaikkoja tulisi mitoitusohjeen mukaan osoittaa 1 autopaikka kymmentä asuntoa kohden. Kaavassa vieras- ja palvelupysäköintimäärä on tätä pienempi eli 1 vieras- tai palvelupaikka / 30 asuntoa. Kerttulinruutua on arvioitu kokonaisuudessaan pysäköintipaikkojen osalta. Suurimmassa osassa alueen kiinteistöjä on osoittaa tarvittava määrä autopaikkoja tonteilta, mutta alueella on myös tontteja, joilla ei ole yhtään autopaikkaa. Tontilla olevien paikkojen lisäksi on arvioitu autonomistusta alueella, vieras- ja asiointipaikkojen määrää kiinteistöillä, yleisten pysäköintilaitosten läheisyyttä, kadunvarsipaikkojen käyttöastetta, niiden määrää ja kehitystä sekä maksullisuutta.

Alueella on runsaasti kadunvarsipysäköintipaikkoja. Osa paikoista on nykytilanteessa aikarajoitettuja tai maksullisia ja osa paikoista on täysin rajoittamattomia. Kadunvarsipaikkojen käyttöaste on suurempi kuin 70 % osittain juuri rajoittamattomuuden vuoksi sekä suuren työmatkapysäköinnin vuoksi. Tulevaisuudessa pysäköintipaikkoja tullaan maksullistamaan, jotta asiointi alueella ja sen läheisyydessä turvataan sekä lisäämään asukaspysäköintipaikkoja.

Joitain muutoksia pysäköintipaikkamääriin alueella on näkyvissä. Hämeenkadun joukkoliikennetkaisu johtavat siihen, ettei katupoikkileikkaukseen enää mahdu pysäköintiä.

Työterveystalon (Hämeenkatu 10) tontille ei osoiteta merkittävää lisärakentamista. Tällä hetkellä työterveystalon toiminta keskittyy arkipäiviin noin klo 8-16. Laboratorio ja lyhyitä terveyden vastaanottoaikoja tarjoava toiminta tuottaa vilkasta asiointiliikennettä. Työterveystalolla on 55 autopaikkaa.

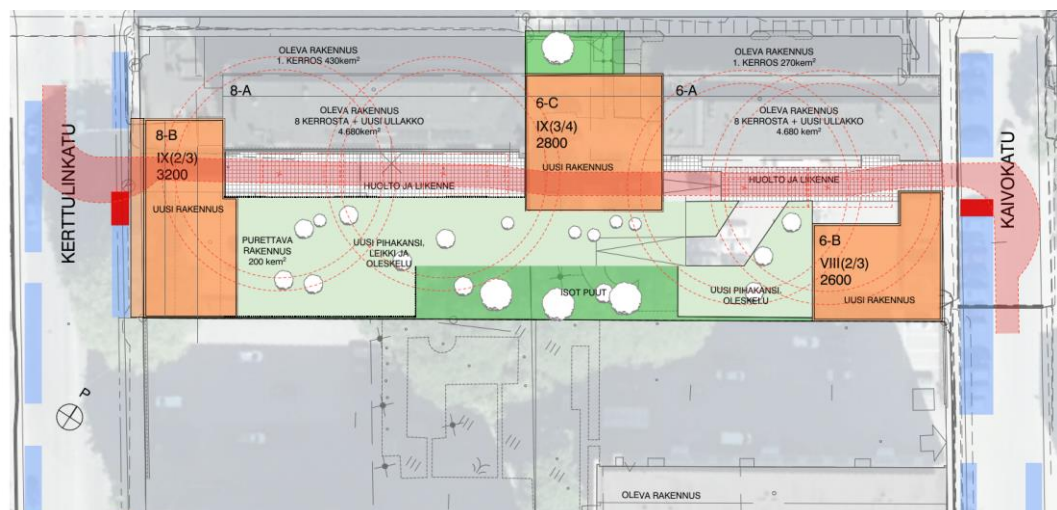
Työterveystalon palvelu- ja liiketoiminnan työpaikkojen sekä tontin pysäköintipaikkojen määrän arvioidaan säilyvän ennallaan ja näin ollen myös alueen liikennemäärätuotoksen arvioidaan säilyvän ennallaan.

Talon tulevaisuuden käytöstä ei ole vielä tietoa ja liikennemääräarvio perustuu nykyisiin työterveyden pysäköintipaikkojen tuottamaan liikennemäärään. Mikäli Työterveystalon käyttötarkoitus muuttuu esimerkiksi osittain asumiseen vähenevät KPA-1 alueen liikennemäärätuotokset. Tulevaisuuden toiminnan tuottama liikkuminen voi jakautua nykyistä laajemmalle ajalle.

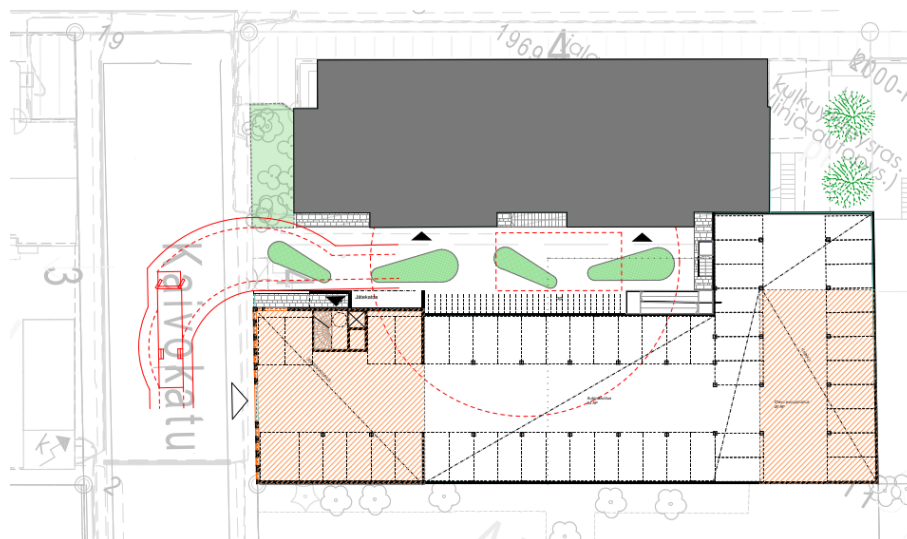
Kaavan aiheuttama liikennemäärän lisääntyminen katuverkolla on vähäistä tai sitä ei ole ollenkaan. Kaavamuutos voi parantaa liikenteen sujuvuutta, jos liikennemäärä vähenee.

Pelastustiet

Olevien rakennusten pelastustiet perustuvat nykyiseen järjestelyyn ja tonttiliittymiin. Olevien rakennusten osalta pelastustiet toimivat kuten nykyisin. Pelastus- ja huolto-reittiä tehostetaan mahdollistamalla läpiajo korttelin 13 tonttien 5 ja 9 välillä, joten pelastusajoneuvojen kääntöpaikkoja ei tarvita. Uudisrakennusten nostopaikkoja voidaan tarvittaessa sijoittaa nykyistä vapaammin uusien kansiin päälle. Pihakanen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta. Korttelin 13 tonttien 5 ja 9 välisellä rajalla voidaan palomuuria jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin. (täydennetty 15.3.2023)



Kuva 31. Viitesuunnitelma, Pelastustiet Hämeenkatu 6 ja 8, Haroma&Partners Oy ja Schauman Arkkitehdit



Kuva 32. Viitesuunnitelma, Pelastustiet Hämeenkatu 4, Haroma&Partners Oy

5.6.8 Tekninen huolto (täydennetty 15.3.2023)

Kaavanmuutos tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin. Osoitteissa Hämeenkatu 6 ja Hämeenkatu 10 sijaitsee Turku Energian muuntamot, jotka on merkitty kaavaehdotukseen. Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja. Muutostyöt tulee toteuttaa sähköyhtiön hyväksymällä tavalla.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n mukaan muuntamoille kaavakarttaan merkittyjen muuntamoalueiden (muu) osalta on huomioitava:

- Kerttulinkadun varren puistomuuntamo ja sille varattu alue tulee kokonaisuudessaan myös siihen liittyvien maanalaisten rakenteiden osalta ottaa huomioon kaavassa esitettyjä maanalaisia tiloja rakennettaessa. TESV tulee pitää ajan tasalla kohteen suunnittelun alusta alkaen, jotta muuntamo tulee suunnittelussa varmasti huomioiduksi.
- Kaivokadun roskiskatoksen yhteydessä sijaitsevaa muuntamoja koskevat asiat:
 - o Nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta on oltava yhteydessä TESV Oy:ön heti, kun korttelin suunnittelu käynnistyy.
 - o Korvaavan muuntamon rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määritty sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Muuntamo- muutoksen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen uuden muuntamon rakentamisen aloittamista.
 - o Kaavamuutosalueelle on sijoitettu 10 kV kaapeleita, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja laajemman lähialueen sähkönjakelua sekä 0,4 kV kaapeleita, joka palvelevat kaavamuutosalueen ja lähialueen sähkönjakelua. Edellä mainitut kaapelit on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan.
 - o Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaapit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.
 - o Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määritty sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai

muuttaminen mukaisesti. Kaapelisiirron aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta.

Työterveystalon tontille osoitteeseen Hämeenkatu 10 on mahdollista sijoittaa raitiotietä palveleva sähkönsyöttöasema.

5.6.9 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikennemeluun alueella eikä kaavassa osoiteta toimintoja, joista aiheutuisi merkittäviä ympäristövaikutuksia.

Asukkaiden viihtyisyyttä ja terveyttä turvataan määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä. Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso. Piha-alueet muodostuvat entistä suojatummiksi mm. liikenteen haitoilta, kun Hämeenkadun puoleinen rakentaminen lisääntyy ja korttelirakenne tiivistyy.

Raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta.

5.6.7 Yhdyskuntatalous

Rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kun asukasmäärä lisääntyy, aiheutuu kunnallisten palvelujen (opetus-, sosiaali-, terveys-, nuoriso-, kulttuuri- ja liikuntatoimi) toiminnasta menoja, mutta vastavuoroisesti asukkaat maksavat ansiotuloveroja. Kunnallisten palvelujen menojen ja ansiotuloverojen suhdetta ei pysty kiinteistökohtaisesti etukäteen arvioimaan. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimuksesta. Rakennusoikeuden kasvamisen myötä kiinteistöveron määrä nousee.

5.5.10 Kustannukset

Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen yhtä toteuttamistapaa on kuvattu kaavakarttaan ja selostukseen liitetyillä havainnekuvilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen, tarvittavien arkeologisten tutkimusten ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Rakentamisessa tulee huomioida alueella olevat muuntamot, sähkökaapelit ja säästettävien puiden suoja-alueet sekä muut tekniset varaukset ja linjat.

Työterveystalo osoitteessa Hämeenkatu 10 suojellaan. Rakennusta koskevista suunnitelmista ja muutostoimenpiteistä on kuultava museoviranomaista hyvissä ajoin.

Muuntamon siirrosta tulee sopia ja olla yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:n hyvissä ajoin. Kaivokadun roskiskatoksen yhteydessä sijaitsevaa muuntamoaa koskevat asiat (täydennetty 15.3.2023):

- Nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta on oltava yhteydessä TESV Oy:ön heti, kun korttelin suunnittelu käynnistyy.
- Korvaavan muuntamon rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Muuntamo-muutoksen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen uuden muuntamon rakentamisen aloittamista.
- Kaavamuutosalueelle on sijoitettu 10 kV kaapeleita, jotka palvelevat kaavamuutosalueen ja laajemman lähialueen sähkönjakelua sekä 0,4 kV kaapeleita, joka palvelevat kaavamuutosalueen ja lähialueen sähkönjakelua. Edellä mainitut kaapelit on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan.
- Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaapit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen.
- Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Kaapelisiirron aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta.

Telekaapeleiden siirrosta tulee sopia hyvissä ajoin teleoperaattoreiden kanssa.

Alueella on muinaismuistolain mukaista muinaismuistoaluetta, jolla maaperään kaivoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Säilytettäväksi tarkoitetut puut on suojattava rakentamisen ajaksi.

Rakentaminen on pyrittävä toteuttamaan siten, että naapuritonteilla kasvavia puita ei kaadeta ja niiden kasvuedellytykset turvataan. Jos puita kaadetaan, ne on korvattava uusilla puilla, jotka ovat täysikasvaisina kokoluokaltaan vastaavia tai suurempia. Yleisenä periaatteena on, että rakentaja korvaa mahdollisesti aiheutuneet vauriot.

Rakentamisen vaikutuksia oleviin rakennuksiin, pohjavesi- ja orsivesitasoon sekä puihin tarkkaillaan rakennusluvan ehdoissa määrättyllä tavalla rakentamisen aikana.

Turussa 21. päivänä lokakuuta 2022
Muutettu 15.3.2023 (lausunnot ja muistutukset)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti