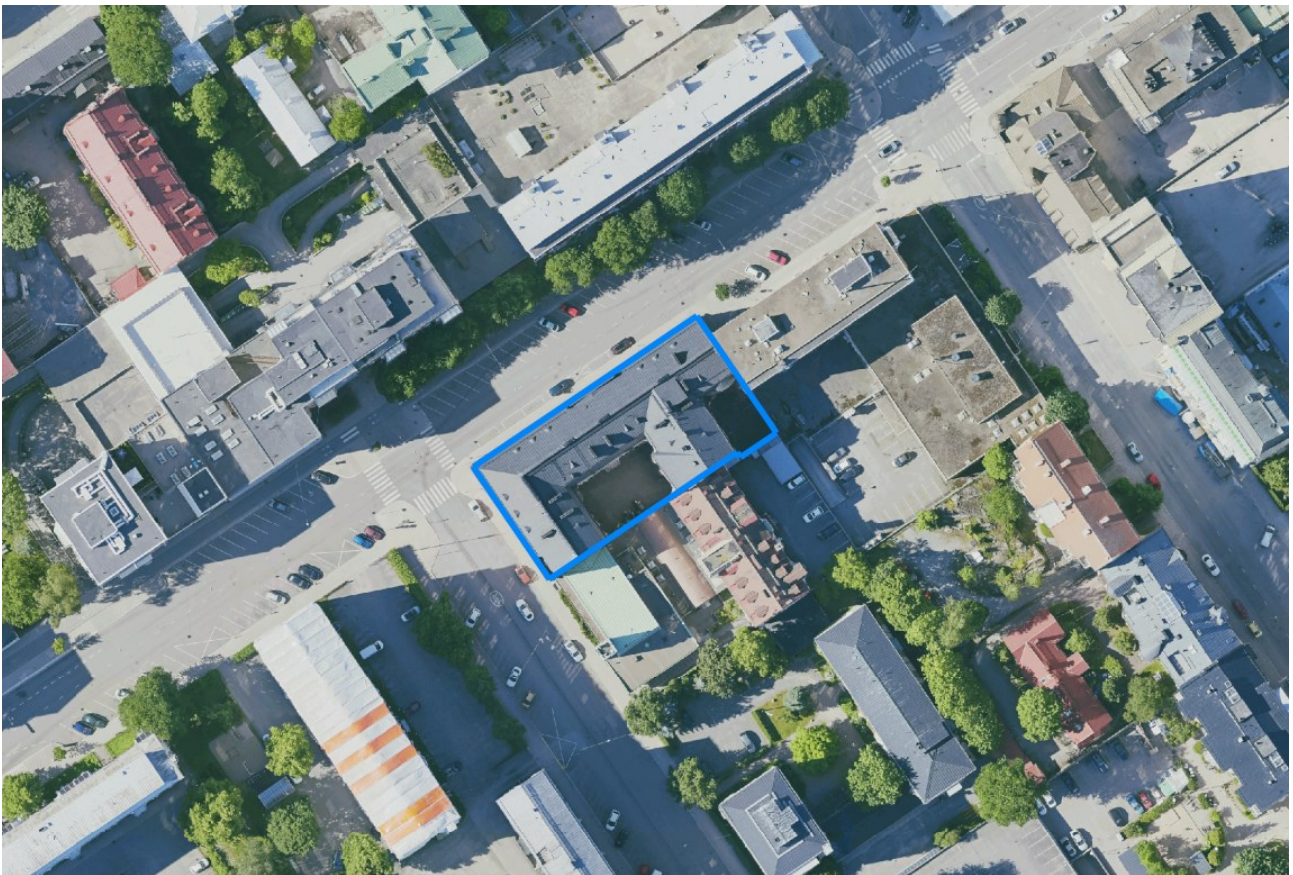


PUUTARHAKATU 16
SelostusDiaarinumero: 1400–2022
Asemakaavatunnus: 21/2023**Asemakaavanmuutos**

24.5.2024

Kaupunginosa: VII (seitsemäs kaupunginosa)
Osoite: Puutarhakatu 16

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.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus	10
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	10
3.1.6 Liikenne.....	10
3.1.7 Tekninen huolto.....	11
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	11
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2 Maakuntakaava	12
3.2.3 Rakennemalli.....	12
3.2.4 Yleiskaava	13
3.2.5 Asemakaava	16
3.2.6 Rakennusjärjestys	17
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	17
3.2.8 Pohjakartta	17
3.2.9 Selvitykset	17
3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset	17
3.3 Maankäyttösopimus	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Osalliset	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	18
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	19
4.4.1 Käynnistäminen.....	19
4.4.2 Vireille tulo.....	19
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	19
4.4.6 Lausunnot	20
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	21
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.6 Kaavan vaikutukset	22
5.6.1 Yleistä	22
5.6.2 Luonnonympäristö.....	22
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	22

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	23
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
5.6.6 Liikenne ja palvelut.....	23
5.6.7 Tekninen huolto.....	23
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	26

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä toukokuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa ***Puutarhakatu 16 (21/2023)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	18 (osa)	18 (del)
Tontti:	2004	2004

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laura Virkki (laura-elina.virkki(at)turku.fi).

Suunnitteluavustaja: Marianne Syrjälä

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan VII (seitsemänteen) kaupunginosaan korttelin 11 tontille 2004. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 0,1571 ha. Kaava-alue sijaitsee Turun keskustassa noin 800 m etäisyydellä Kauppatorista.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.9.2023
2. Asemakaavakartta 24.5.2024
3. Tilastolomake 24.5.2024
4. Ilmastovaikutusten arviointi 21.2.2024 (Turun kaupungin kaupunkiympäristö)
5. Viitesuunnitelma-aineisto 20.1.2023 ja 6.3.2024 (Haroma & Partners Arkkitehtitoimisto)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, 1.6.2017 (Turun kaupunki, Liikennevirasto, Promethor Oy. [Microsoft Word - EU Raportti - 6.6.2017 - LOPULLINEN \(turku.fi\)](#))
- Meluselvitys, julkisivumelutaso Puutarhakatu ja Ursininkatu, 23.1.2024 (Turun kaupunki, liikennesuunnittelu)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	10.10.2023 § 328
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	26.10.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	28.10.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	17.6.-2.8.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutos mahdollistaa asuntojen rakentamisen nykyisin lämmittämättömälle ullakolle osoitteessa Puutarhakatu 16. Kaavamuutos mahdollistaa kaupungin strategian mukaisesti täydennysrakentamisen ja monipuolisen asumisen ydinkeskustassa palveluiden lähellä. Kaavanmuutosalueen tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Maantasokerroksessa kadun varrella olevien tilojen tulee soveltua liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Tontin sisäpihan viherrakentamisen määrää ja laatua pyritään lisäämään pihaa koskevilla määräyksillä.

Kaava-alueella sijaitseva rakennus suojellaan (sr-1) ja tontin asemakaava päivitetään vastaamaan nykyisiä kaavamääräyksiä. Kaavanmuutoksen myötä rakennuksen ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että uudisosat kuten julkisivun ja vesikaton uudet aukotukset kunnioittavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaisluonnetta. Rakennus- tai toimenpidelupaa vaativista julkisivu- ja porrashuonemuutoksista on lisäksi hankittava museoviranomaisen lausunto.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen valmiuden sallimassa aikataulussa. Puutarhakatu 16:ta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa tiiviisti rakennettua keskustakorttelia. Puutarhakatu 16 on pääosin asuinkäytössä, mutta sen maantasokerroksessa on liiketiloja. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa Puutarhakatu ja idässä Ursininkatu. Aluetta rajaavat lisäksi rakennuksen eteläpuolella vuonna 1949 valmistunut modernistinen katolisen kirkon rakennus, korttelin sisäpihalla Birgittalaissisarten luostari-, vieraskoti- ja asuntolarakenus vuodelta 1966 sekä länsipuolella 9-kerroksinen asuin- ja liikerakennus vuodelta 1973.



Kuva 2. Viistoilmakuva kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä (2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen kasvillisuus on niukkaa, eikä kaava-alueella ole luonnontilaista ympäristöä. Maanpinnan korkeus vaihtelee kaava-alueella hieman. Korkein kohta katolisen kirkon tontilla kaava-alueen eteläpuolella on noin 15,3 m merenpinnan yläpuolella ja matalin kohta on Puutarhakadulla noin 12 m merenpinnan yläpuolella.

Tontille on osoitettu palokujanteen alue, mutta tontilla ei sijaitse puustoa. Tontin istutukset ovat istutuslaatikoissa. Palokujanteet ovat Turun kaupunkirakenteen merkittävä maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen osa.



Kuva 3. Näkymä rakennuksen sisäpihalle tuuletusparvekkeelta.
(valokuva 2023, Laura Virkki)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavanmuutosalue on osa tiivistä ja kerrostalovaltaista ydinkeskusta-aluetta, missä sijaitsee sekä asuntoja että monenlaisia liike- ja palvelutiloja. Kohde sijaitsee Turun ruutukaava-alueella. Puutarhakatu on yhteensä noin 2,3 km pituinen.

Samassa korttelissa sijaitsevat rakennukset ovat vaihtelevan korkuisia. Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva kerrostalo on 9-kerroksinen, mutta korttelissa sijaitsee myös useita 2-3-kerroksisia asuinrakennuksia. Sekä kaavanmuutosalueen että sen lähiympäristön talot on rakennettu enimmäkseen kiinni toisiinsa ja kadun reunaan siten, että rakennusten taakse jää tiiviitä sisäpihoja. Korttelin rakennuskannan ikä vaihtelee melko paljon. Vanhimmat lähiympäristön rakennukset ovat 1900-luvun alusta ja uusimmat 1970-luvulta.



Kuva 4. Ote Carl Ludwig Engelin asemakaavasta vuodelta 1828, jonka ruutukaavaan Turun keskusta-alueen kaupunkirakenne edelleen perustuu. Karttaan on merkitty mäkiä, julkisia rakennuksia ja puuistutukset.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutoksen kohteena oleva Puutarhakatu 16 on klassisistinen asuinkerrostalo, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja. Rakennus on 5-kerroksinen ja valmistunut vuonna 1928. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Väinö Toivio ja se on luokiteltu Museon inventointiraportin mukaan rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokkaaksi. Rakennus edustaa aikakautensa arkkitehtuuria muun muassa julkisivusommittelun ja -materiaalien suhteen. Rakennusta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.



Kuva 5. Puutarhakatu 16. (valokuva 2023, Laura Virkki)



Kuva 6. Kohde kuvattuna koillisesta Puutarhakadun suunnasta.
(valokuva 2023, Laura Virkki)

Hulevedet

Kaava-alue sijaitsee hulevesiviemäreiden osavaluma-alueella ja hulevesiverkoston alueella. Hulevedet imeytyvät kaava-alueen maaperään huonosti, koska piha on kokonaan asfaltoitu. Tontin läpi kulkee hulevesien maanpäällinen pintavaluntareitti. Tontin länsipuolella Puutarhakadun ja Ursininkadun risteyksessä sijaitsee hulevesikaivo. Tontilla ei tällä hetkellä ole sellaisia piha-alueita, joilla maaperä viivyyttää tai imee hulevettä hyvin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,1571 ha (100 %) on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Koska kaavoituksen kohdealue on yksittäinen tontti, ei sen asukas- tai työpaikkamäärästä julkaista tarkemmin tietoa. Tontilla sijaitsevan rakennuksen maantasokerroksessa on useita liiketiloja.

Myös kaava-alueen lähiympäristössä on monenlaisia työpaikkoja ja palveluita. Lähimmät viher- ja ulkoilualueet sijaitsevat Mannerheiminpuistossa noin 200 m päässä ja Puolalanpuistossa noin 500 m päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 100 m päässä Käsityöläiskadulla. Turun ydinkeskustassa ovat helposti saavutettavissa myös erilaiset museo-, teatteri- yms. kulttuuripalvelut, laaja kaupallinen tarjonta, ravintolapalvelut sekä linja-auto- ja junaliikenteen pääasemat.

3.1.6 Liikenne

Kaavanmuutosalueen sisäpihalle pääsee autolla vain kapean porttikäytävän läpi Puutarhakadulta. Porttikäytävä ei ole tarpeeksi leveä tai korkea paloautolle.

Kaava-alueella ei sijaitse pysäköintipaikkoja.

Puutarhakadun nopeusrajoitus on 40 km/h ja Ursininkadun 30 km/h. Puutarhakatu kuuluu pyöräilyn pääverkostoon. Lisäksi kaavamuuotosalueen joukkoliikenneyhteydet ovat erittäin hyvät ja lähimmät joukkoliikenteen bussipysäkit sijaitsevat noin 100-150 m etäisyydellä kaava-alueelta. Etäisyys linja-autoasemalle kaava-alueelta on linnuntietä noin 1 km ja rautatieasemalle noin 400 m.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Aluetta koskien tunnistettu ympäristön häiriötekijä on Puutarhakadun vilkas autoliikenne. Autoliikenne aiheuttaa melua sekä ilmanlaadun heikentymistä. Liikennemelun arvioinnissa on käytetty lähtötietona ympäristömeludirektiivin mukaista meluselvitystä Turussa (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto, 2017). Toimintasuunnitelmaa varten tehdyt melulaskennat kuvaavat tilannetta vuonna 2017. Puutarhakadun liikennemäärä on nykyisin 9300 ajon/vrk ja Ursininkadun 1800 ajon/vrk.



Kuva 7. Tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso (dB) vuonna 2017. *Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, 1.6.2017, Turun kaupunki, Liikennevirasto, Promethor Oy.*

Kaava-alueella ei sijaitse pilaantuneita maa-alueita.

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 osat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kohde sijaitsee keskustatoimintojen alueella pääkadun, Puutarhakadun, varrella. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

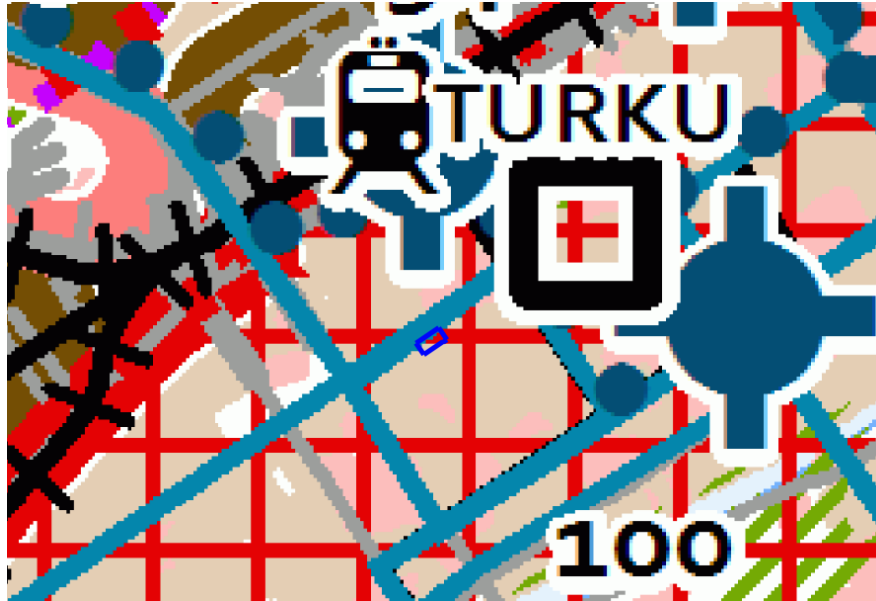


Kuva 8. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

3.2.3 Rakennemalli

Turun kaupunkiseudulle on yhteistyössä seudun kaupunkien ja kuntien kanssa laadittu Turun kaupunkiseudun rakennemalli, joka ohjaa kuntien maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti. Turun kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt Turun kaupunkiseudun rakennemallin 2035.

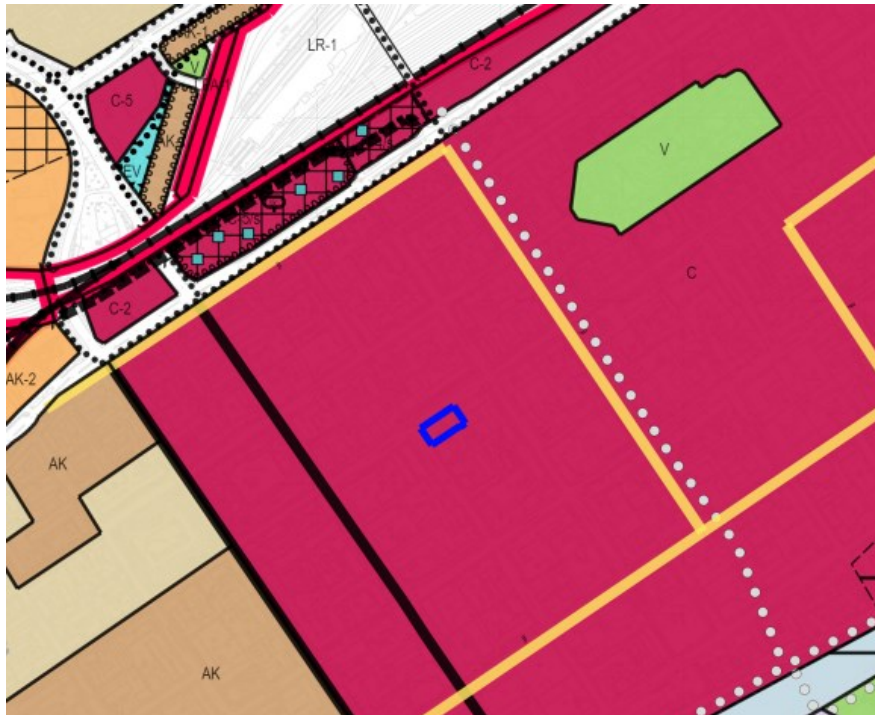
Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Alueelle sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista. Kaava-alue sijaitsee lisäksi kaupunkiliikenteen runkolinjan, Puutarhakadun, varrella.



Kuva 9. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

3.2.4 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 kohde sijaitsee pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueella (C), joka varataan muun muassa kaupan, palvelujen ja keskustaan sopivan asumisen käyttöön.



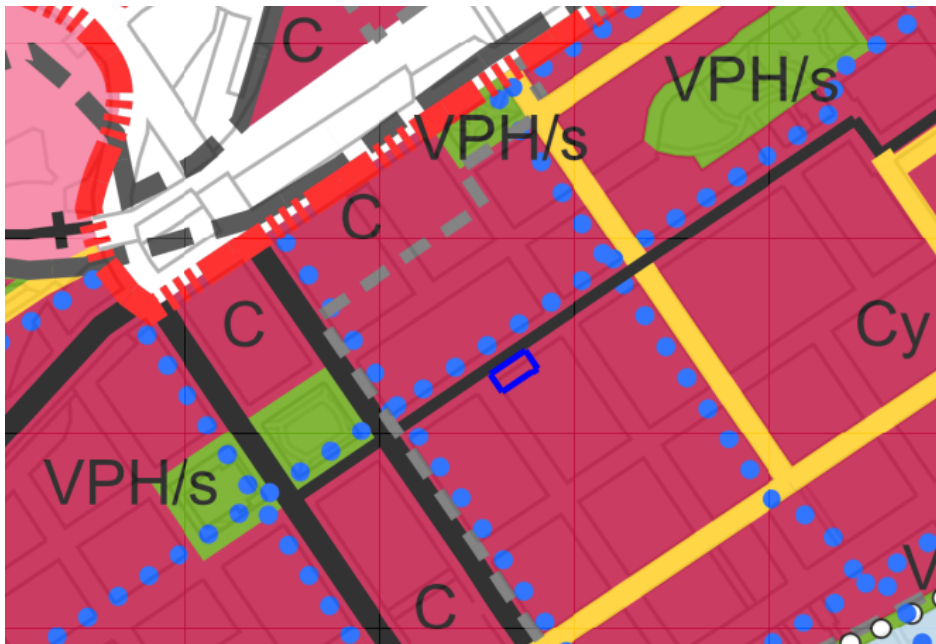
Kuva 10. Ote ajantasayleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) kohde sijaitsee tiivistyvän kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeellä (C) ja keskustatoimintojen alueella sekä on osa arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuutta, katolisen kirkon korttelia. Kyseinen kaupunkikortteli on urbaani ja kerroksellinen, jossa umpikorttelimaisuus säilynyt. Korttelissa on kerrostumia 1870-luvulta 1900-luvun loppupuolelle, kuten esimerkiksi moderni katolinen kirkko.

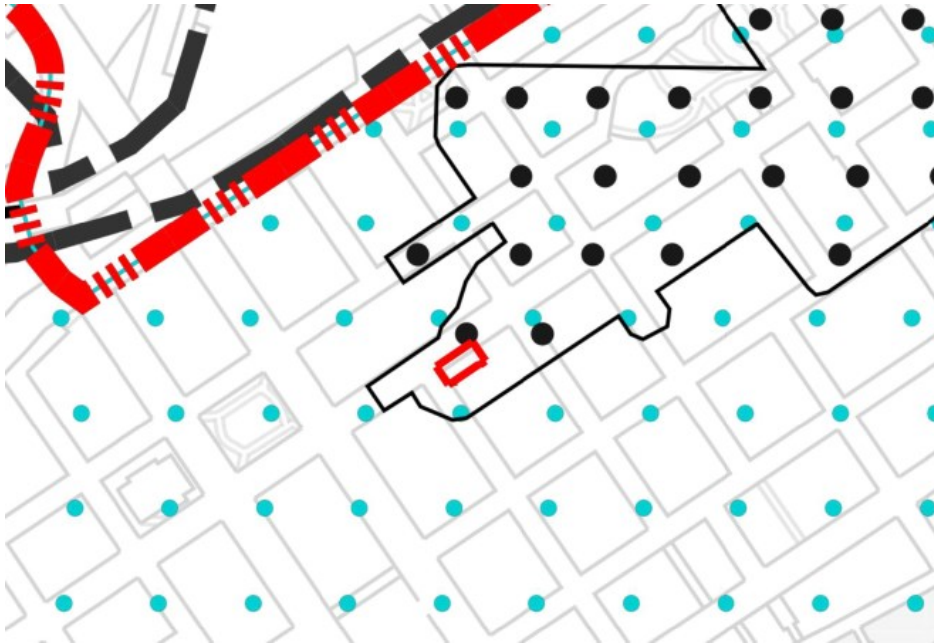
Tontin pohjoispuolelta kaava-aluetta rajaava Puutarhakatu on merkitty yleiskaavaehdotuksessa pääkokoojaväyläksi ja osaksi pyöräilyn pääverkostoa. Kaava-alue sijaitsee lisäksi kallioresurssialueella (kuva 13), joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti- tai muuhun käyttöön. Kaavamääräyksen mukaan mahdollista kallion sisään rakentamista tai sisäänajopaikkoja ei saa rajoittaa muulla rakentamisella. Nykyisten ja tavoiteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.



Kuva 11. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 8 *Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet*. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.



Kuva 12. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 1 *Yhdyskuntarakenne*. Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.



Kuva 13. Ote Yleiskaava 2029:n kartasta 6 *Yhdyskuntateknikka*. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella rajauksella.

3.2.5 Asemakaava

Puutarhakatu 16 on osa 19.12.1928 voimaan tullutta asemakaavaa (10/1928). Rakennusalan raja on merkitty ajantasakaavassa pistekatkoviivalla.



Kuva 14. Ote ajantasa-aseemakaavasta. Ajantasakaavan raja on merkitty punaisella viivalla.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

Suunnittelualueella sovelletaan Turun kaupungin vuoden 1964 rakennusjärjestyksen pykälää 52 §, jonka mukaan rakennusoikeus- ja kerrosluku määräytyy. Kaava-alueella on rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen perusteella 1099 k-m² ja kerrosluku on 5.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavanmuutosalueella on yksi tontti: 853-7-18-2004 (Puutarhakatu 16).

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 26.2.2024.

3.2.9 Selvitykset

Turun kaupungin liikennesuunnittelu on tehnyt 23.1.2024 meluselvityksen Puutarhakadun ja Ursininkadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuvasta melutasosta. Selvityksen perusteella Ursininkadun julkisivun äänitaso on niin matala, ettei sen osalta ole tarpeellista asettaa kaavassa vähimmäisarvoa ääneneristävyydelle. Puutarhakadun osalta kaavassa vähimmäisarvo ääneneristävyydelle on 34 dBa.

3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Turun kaupunginvaltuusto on 27.1.2020 määrännyt viiden vuoden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon alueelle, johon kaavanmuutosalue kuuluu. Rakennuskielto koskee kallioperän poraamista edellyttävää rakentamista siltä osin, kuin se ylittää voimassa olevassa asemakaavassa sallitun maanalaisen rakentamisen.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen, jossa esitetään lämmittämättömän ullakon muuttamista asunnoiksi. Kaava-aloite on allekirjoitettu 4.1.2022. Aloitteen liitteenä esitettiin alustava ullakkorakentamisen viitesuunnitelma (Haroma & Partners Arkkitehtitoimisto, 20.1.2023).

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 osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Turun ydinkeskustayhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisin lämmittämättömälle ullakolle asuntojen rakentaminen osoitteessa Puutarhakatu 16. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on lisäksi päivittää tontin vanhentunut asemakaava vastaamaan nykyisiä kaavamääräyksiä sekä saattaa rakennussuojelu ja rakennusoikeus ajan tasalle. Kaavanmuutos mahdollistaa kaupungin strategian mukaisesti monipuolisen asumisen ydinkeskustassa palveluiden lähellä.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavam muutoksen kohteena oleva Puutarhakatu 16 on klassisistinen asuinkerrostalo, jonka maantasokerroksessa on liiketiloja. Rakennus on valmistunut vuonna 1928 ja se on luokiteltu Museon inventointiraportin mukaan rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokkaaksi. Rakennus edustaa aikakautensa arkkitehtuuria muun muassa julkisivusommittelun ja -materiaalien suhteen. Rakennus suojellaan asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

Valtakunnallisten alueenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan sekä yleiskaava 2020:n sekä yleiskaavaehdotus 2029 mukaiset tavoitteet on käsitelty luvuissa 3.2.1–3.2.4.

Tavoitteena on myös varautua ilmastonmuutoksen tuomiin muutoksiin mm. hulevesien käsittelyllä ja viivytyksellä sekä tontin viherryttämällä ja vettä läpäisevien pintamateriaalien käytöllä pihatiloissa.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Kaavoitushankkeen aloituskokouksessa saatujen tietojen pohjalta kaavan tavoitteisiin ovat tarkentuneet tarve huomioida Puutarhakadun liikenteestä aiheutuva melu, piha-alueen viihtyisyyden parantaminen sekä vihreän lisääminen.

Ullakon julkisivumuutosten viitesuunnitelmia on muokattu museoviranomaisen kommenttien pohjalta.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 10.10.2023 § 328.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.10.2023. Ilmoitus vireilletulosta sekä 26.9.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 26.10.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.11.2023 mennessä. Näitä saatiin 2 kappaletta.

Mielipide 1, asukas Puutarhakadulta:

- Mielipiteen esittäjän mukaan Puutarhakatu 16 kiinteistö kaipaa kipeästi energiaremonttia, sillä esimerkiksi rappukäytävien ikkunat ja tuuletusparvekkeiden ovet ovat päässeet huonoon kuntoon.
- Mikäli ullakolle rakennetaan asuntoja, on mielipiteen esittäjän mukaan tärkeää peruskorjata rakennus samalla kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.
- Mielipiteen esittäjän mukaan kiinteistössä on hyvin vähän tilaa asukkaiden tavaroiden säilyttämiseen. Mikäli asunnot rakennetaan, tulee jättää tilaa myös säilytysvarastoille. Kyseistä tilannetta helpottaisi esim. lämmitetty pyörävarasto sijoitettuna A-rapun autotalliin tai katetut runkolukittavat pyörätelineet, jotka mahtuisivat A-rapun sisäpihalle.

Kaavoituksen vastine:

Kaavanmuutoksella ei määrätä rakennuksen kunnossapidosta. Kohteen suojelumääräyksellä ohjataan rakennuksen julkisivujen ja sisätilojen ominaispiirteiden suojelua: *Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita ja niiden alkuperäistä kiinteää sisustusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä.* Rakennus- tai toimenpidelupaa vaativista julkisivu- ja porrashuonemuutoksista on lisäksi määräyksen mukaan hankittava museoviranomaisen lausunto.

Kaavanmuutoksessa ei määritellä varastotilojen sijaintia. Varastotilat voivat pienentyä nykyisistä, mutta irtaimistovarastot tulee järjestää asianmukaisesti. Korvaavat varastotilat on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Mielipide 2, yksityishenkilö:

- Mielipiteen esittäjän mukaan rakennukseen ei ole syytä tehdä uusia rakenteellisia muutoksia, eli muuttaa ullakkotilaa asunnoiksi.

- Mielenpiteen esittäjää epäilyttää ullakon täydennysrakentamisesta aiheutuva lisäpaine sekä poraamisesta ja entisten rakenteiden purusta koituva tärinä vanhan talon rakenteisiin. Hän kokee lisäksi, että rakennuksen julkisivun muutoksesta voidaan olla erimielisiä, sillä rakennus edustaa vanhaa Turku.
- Mielenpiteen esittäjä katsoo, että uusia asuntoja Turkuun ei tarvita niin paljon, että niitä on tarpeen rakentaa vanhan rakennuksen ullakolle. Turussa on rakennettu ja rakennetaan runsaasti uusia asuinrakennuksia, joten puutetta asunnoista ei pitäisi olla.
- Mielenpiteen esittäjä kokee lisäksi, että asukkailla on tarvetta käyttää ullakkoa varastotilana, kuten se on toiminut rakennuksen valmistumisesta lähtien. Hän korostaa, että kaikki asukkaat eivät ole asiasta yhtä mieltä. Mikäli ullakolle rakennetaan asuntoja, voidaan olettaa varastotilan jäävän olemattomaksi alustavien yhtiökokouksessa saatujen tietojen perusteella. Mielenpiteen esittäjän mukaan varastotilan sijainnista ei ole tietoa, mutta alustavien tietojen mukaan se ei tule sijaitsemaan oman portaikon alueella.

Kaavoituksen vastine:

Maankäytön tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupungin tavoitteiden mukaista. Ullakon täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää keskusta-alueen asuntotarjontaa yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Ullakkorakentaminen on lisäksi kaupungin strategisten tavoitteiden ja keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukaista. Olevan kunnallistekniikan tehokkaampi käyttäminen, sekä rakentaminen jalankulkukeskustan alueelle, lähelle palveluja ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä tukevat kaupungin hiilineutraaliustavoitetta.

Hyvin toteutettuna ullakkorakentaminen tukee keskustan historiallista kerroksellisuutta ja tuo alueelle elävyyttä. Kohteen suojelumääräyksellä ohjataan rakennuksen julkisivujen ja sisätilojen ominaispiirteiden suojelua: *Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita ja niiden alkuperäistä kiinteää sisustusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä.* Rakennus- tai toimenpidelupaa vaativista julkisivu- ja porrashuonemuutoksista on lisäksi määräyksen mukaan hankittava museoviranomaisen lausunto.

Kaavanmuutoksessa ei määritellä varastotilojen sijaintia. Varastotilat voivat pienentyä nykyisistä, mutta irtaimistovarastot tulee järjestää asianmukaisesti. Korvaavat varastotilat on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

4.4.6 Lausunnot

24.5.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museopalveluilta, Telia Finland Oy:ltä sekä Digita Oy:ltä.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta, ympäristönsuojelusta ja museoviranomaisilta.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 17.6–2.8.2024. Tuona aikana osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyy VII (seitsemännen) kaupunginosan korttelin 18 tontti 2004 (Puutarhakatu 16). Kaavanmuutosalueen tontti osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1). Maantasokerroksessa kadun varrella olevat tilat tulee rakentaa liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi.

Kaava-alueella sijaitseva rakennus suojellaan (sr-1). Kaavanmuutoksen myötä rakennuksen ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että uudisosat kuten julkisivun ja vesikaton uudet aukotukset kunnioittavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaisluonnetta. Rakentamaton ullakko otetaan pääosin asuinkäyttöön.

Pihan puolella saa ullakkokerrokseen rakentaa julkisivulinjassa olevia kattolyhtyjä ja parvekkeita, joiden yhteenlaskettu leveys on enintään 2/5 räystään yhteenlasketusta pituudesta.

Pääosa rakennusoikeudesta määräytyy olemassa olevan suojeltavan rakennuksen nykyisen kerrosalan mukaan. Kantakartan ja rakennuspiirustusten perusteella osoitteen Puutarhakatu 16 on toteutettu rakennusoikeutta noin 5910 k-m². Ullakolle osoitetaan 650 k-m² lisää rakennusoikeutta.

Tontti on kooltaan 1571 m² ja kaava-alueella on rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen perusteella 1099 m². Suunnittelualueelle on osoitettu 6560 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta 650 k-m² osoitettu ullakolle. Yhteensä se tarkoittaa noin 13 uutta asukasta.

Kaavanmuutoksen myötä tontin kerrosala kasvaa yhteensä 5461 k-m² ja uudeksi tonttihakkuudeksi muodostuu $e = 4,2$.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavanmuutos toteuttaa määräyksineen sille kohdassa 4.3 asetetut tavoitteet. Kaavanmuutoksen ullakon täydennysrakentamisella sekä pihatiloja koskevilla määräyksillä toteutetaan yleiskaava 2020:n sekä yleiskaavaehdotuksen 2029:n tavoitteita kaava-alueen täydennysrakentamisesta keskustaan sopivan asumisen käyttöön.

5.3 Aluevaraukset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1. Kerrosten lukumäärä ja rakennusalojen rajat on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa asetetaan vähimmäisarvo ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Määräys koskee suojeltua rakennusta vain, mikäli suojeluarvot eivät vaarannu.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden viherkerrointa 0,8 ei suunnittelualueella saada täytettyä, koska tontti on jo tiiviisti rakentunut. Sen sijaan viherrakentamisen määrää ja laatua pyritään lisäämään pihaa koskevilla määräyksillä. Oleskelualueen suunnittelun laatuun ja toteutuksen korkeaan tasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota.

AL-korttelialueella ei ole velvoitetta järjestää autopaikkoja, koska rakennus suojellaan ja tontin piha on erittäin ahdas. Uusille asunnoille vaadittava autopaikkamäärä on niin vähäinen, ettei sillä ole vaikutusta keskustan asukaspysäköintiin.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on järjestettävä vähintään 1 pyöräpaikka / 30 k-m², kuitenkin siten, että alle 40 m² asuntoa kohti vaaditaan vähintään 1 pyöräpaikka ja yli 40 m² asuntoa kohti vähintään 2 pyöräpaikkaa. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittavaan ja katettuun säilytystilaan. Polkupyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavissa. Pyöräpaikkavelvoite koskee uudisrakentamista.

Suojelumääräyksen mukaan rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita ja niiden alkuperäistä kiinteää sisustusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä. Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että uudisosat kuten vesikaton uudet aukotukset kunnioittavat rakennuksen arkkitehtuurin ominaisluonnetta. Lunetti-ikkunoita voi kasvattaa enintään 1000 mm korkuiseksi ja ikkunoiden detaljoinnin tulee olla mahdollisimman samankaltainen kuin nykyisissä ikkunoissa. Poistumistikkaat tulee lisäksi toteuttaa mahdollisimman huomaamattomina. Rakennus- tai toimenpidelupaa vaativista julkisivu- ja porrashuonemuutoksista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on kaava-alueella vallitseva nykytilanne.

5.6.2 Luonnonympäristö

Nykyisellään tontilla ei ole tunnistettavia luontoarvoja, sillä tontin piha on kokonaan asfaltoitu. Kaavamuuotos ottaa kaavamääräyksiin huomioon hulevesien hallinnan. Kaavamääräyksissä huomioidaan lisäksi pihan viihtyisyyden ja asukaskäytön parantaminen.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja yhdyskuntatalous

Kaavanmuutoksessa ullakon täydennysrakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnoin ja -määräyksiin. Ullakon lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja lisää keskusta-alueen asuntotarjontaa yleiskaava 2029:n tavoitteiden ja kaupungin strategian mukaisesti.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai rakennettuun ympäristöön.

Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvaus. Maankäyttökorvauksesta sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennus suojellaan. Kaava-alueen rakennuksen rakennushistorialliset ja ympäristölliset arvot turvataan ja rakennuskantaa täydennetään kaupunkikuvaan soveltuvalla ullakkorakentamisella. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Suu-

rin muutos kohdistuu rakennuksen ullakkokerroksen julkisivuihin ja rakennuksen vesikattoon tontin pihan puolella. Asemakaavanmuutos mahdollistaa sisäpihan puolelle ullakkokerrokseen kattolyhtyjen ja parvekkeiden rakentamisen.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueen palvelu- tai työpaikkamäärä ei muutu oleellisesti lisärakentamisen seurauksena. Ullakolle rakennettavien asuntojen myötä kaava-alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 13 uutta asukasta.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava-aloitteen liitteen viitesuunnitelmassa on lisäksi esitetty muutoksia rakennuksen julkisivuun sisäpihan lisäksi myös Ursininkadun ja Puutarhakadun puoleisiin kattolappeisiin, joka vaikuttaa ympärillä sijaitsevien asuinrakennusten näkymiin.

Elinympäristöä heikentää Puutarhakadun vilkas liikenne ja sen tuomat melu ja pöly. Piha-aluetta koskevien määräysten myötä pihan oleskelumahdollisuudet ja viihtyisyys paranevat.

5.6.6 Liikenne ja palvelut

Kaavanmuutos ei vaikuta ympäröivien katualueiden liikennejärjestelyihin tai ajoyhteyksiin. Asukasmäärän kasvu ei juurikaan lisää ajoliikennettä suunnittelualueen ympäristössä. Tontilla ei ole autopaikkoja, eikä AL-1-korttelialueella ole velvoitetta järjestää autopaikkoja kaavanmuutoksen myötä.

Lisärakentaminen tukeutuu ympäröivien alueiden olemassa oleviin palveluihin. Palveluiden saavutettavuus kaava-alueelta on erinomainen.

5.6.7 Tekninen huolto

Kaavanmuutos tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Asukkaiden viihtyvyyttä ja terveyttä turvataan määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä. Julkisivujen melutasot on arvioitu Turun kaupunkiympäristön liikennesuunnittelussa vuoden nykyisen ja ennustetun liikennemäärän perusteella. Rakennuksen tienpuoleiseen julkisivuihin kohdistuva melutaso ylittää ohjearvon Puutarhakadun puolella. Sen vuoksi on tarpeen varmistaa kaavamääräyksellä, että julkisivujen ääneneristävyys on riittävä.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa positiivisia vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen tiivistämällä kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräilyverkostojen yhteyteen. Myös palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Kaavanmuutoksella pyritään lisäämään tontin viherrakenteen määrää ja monipuolisuutta sekä parantamaan tontin hulevesien hallintaa.

Ullakon täydennysrakentaminen ei vaadi esirakentamista. Vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyYTEEN aiheuttaa ullakon lisärakentamisesta aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt.

Haastavasti selvitettäviksi jäivät kasvihuonekaasupäästöjen tarkemmat määrälliset laskenta-arviot uudisrakennusten ja infran, niiden energiankulutuksen sekä liikenteen muutosten aiheuttamina. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi ei valitettavasti ole käytävissä ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentamenetelmää asemakaavoituksen tasolla. Liitteenä olevassa ILVA-aulukossa on esitetty yksityiskohtaisemmin kaavanmuutoksen ilmastovaikutuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hakija on teettänyt arkkitehtitoimistolla suunnitelmia ullakon täydennysrakentamisesta asemakaavoituksen pohjaksi (Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy). Kuvia arkkitehtitoimiston tuottamasta aineistosta on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 15. Leikkauspiirustus ullakkorakentamisesta. Piirustus ei mittakaavassa. *Haroma & Partners Arkkitehtitoimisto. 20.1.2023.*

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon val- miuden sallimassa ajassa.

Turussa 24. päivänä toukokuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Laura Virkki