

**MALMINKATU**  
**Vuorovaikutusraportti**

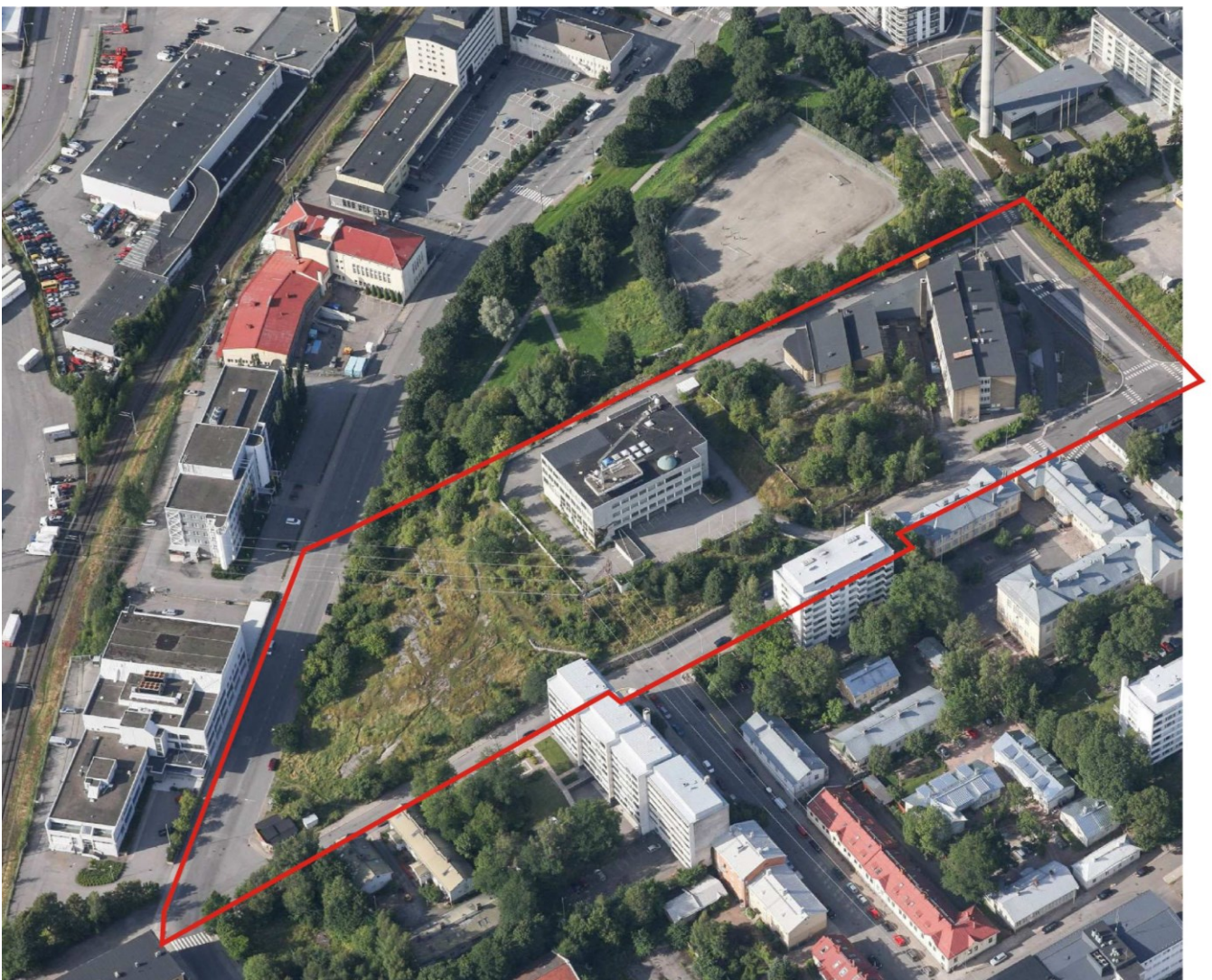
Diaarinumero: 14016-2021  
Asemakaavatunnus: 13/2022

**Asemakaavanmuutos**

15.11.2024, muutettu 26.2.2025 (lausunnot)

Kaupunginosa: IX

Osoite: Malminkatu 3–5, Hansakatu 2



Kaava-alueen rajaus esitetty viistoilmakuvan päällä. © Turun kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</b> .....	<b>2</b>
1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä .....	2
1.2 Mielipiteiden yhteenveto .....	2
1.3 Museokeskuksen ennakkolausunto .....	6
<b>2 Työkokous viranomaisille</b> .....	<b>8</b>
<b>3 Yleisötilaisuus</b> .....	<b>9</b>
<b>4 Luonnosvaiheen lausunto</b> .....	<b>10</b>
<b>5 Kaavaehdotuksen lausunnot</b> .....	<b>13</b>
5.1. Yleistä lausunnoista .....	13
5.2 Lausunnot .....	13
<b>6 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo</b> .....	<b>18</b>
6.1 Yleistä muistutuksesta .....	18
6.2 Muistutus .....	18

## 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä ja kaupungin internetsivulla.

### 1.1 Yleistä jätetyistä mielipiteistä

Osallisilta pyydettiin aloitusvaiheen mielipiteitä 30.6.2022 mennessä. Niitä saatiin yhteensä 33, joista 24 ympäristön asukailta, 7 ympäristön asunto-osakeyhtiöiltä, yksi Asukasyhdistys Portsa ry:ltä ja yksi Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä. Näiden jälkeen saapui vielä yksi asukasmielipide. Lisäksi museokeskukselta pyydettiin ennakkolausunto.

Esitetyt mielipiteet kohdistuvat pääosin lehdistössä esillä olleeseen, kaava-aloitteen tekijän Arkipelagi-idealuonnokseen. Tämä idealuonnos on ollut kaavamuuoksen yhtenä lähtökohtana. Luonnossuunnittelun aikana vaihtoehtoa on kehitetty eteenpäin palautteen ja selvitysten pohjalta.

Mielipiteet ja niihin annetut vastineet on ryhmitelty aihepiireittäin ja esitetty alla yhteenvetona.

### 1.2 Mielipiteiden yhteenveto

#### **Vaikutus maisemaan, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön**

Mielipiteet:

- Arkipelagi-suunnitelmassa esitetty rakennus on kooltaan ylisuuri ja liian korkea soveltuakseen suojeltujen rakennusten kokonaisuuteen
- Rakennus on liian korkea ympäristön rakennuskantaan ja mäen laelle sijoittuvan tontin korkeusasemaan nähden
- Arkipelagin rakennus tulisi peittämään Malminkadun yläpään parhaillaan rakennettavilta portailta ja näköalatasanteelta avautuvia näkymiä
- Muuttaa kaupunkikuvaa myös mereltä katsottuna. Turun kaupunkikuvassa on leimallista kirkontornien lisäksi Turun linna ja seitsemän kukkulaa, joiden huipulla arvokkeat rakennukset viestivät korkeasta sivistyksestä. Suunnitelma häivyttäisi maisemasta Kakolanmäen ja sen laella Länsisellin, yhden kukkuloista. Ei sopeudu lähimiljööseen eikä sulaudu Kakolanmäen arvokkaaseen silhuettiin mittakaavansa ja korkeutensa puolesta, Kakola menettää hallitsevan asemansa maisemassa
- Rakennus on liian suuri kompleksi tontille ja muodostaa uhkan Tallimäenpuiston alueelle, rakennus tekisi puistosta kerrostalokompleksin takapihan
- Rakennus ei sovi Port Arthurin naapuriin maisemallisista, maankäytöllisistä ja käytännöllisistä syistä, kulttuurisista puhumattakaan.
- Sopivampi paikka rakennukselle olisi esim. suunnitteilla oleva Linnanniemi.
- Kunnostakaa vanhat rakennukset ja jättäkää kalliit ja miljöö rauhaan tai vaihtoehtoisesti kehittäkää aluetta luonto- tai puistoalueena
- Ei vastusta purkamista, mutta korvaava rakennus ei voi olla massiivinen kerrostalo, koska infra ei tue sitä millään lailla

Kaavoituksen vastine:

Julkisuudessa esillä ollut yksityisen maanomistajan laatima Arkipelagi-ideasuunnitelma on ollut yhtenä lähtökohtana kaavamuuokselle. Kaavatyön aikana on edelleen tutkittu vaihtoehtoisia suunnitelmia ja näiden vaikutusta ympäristöön ja maisemaan. Kaavaluonnoksen pohjaksi valituissa suunnitelmissa on rakentamisen määrää ja korkeutta pienennetty merkittävästi. Toisessa vaihtoehdossa koulurakennukset on säilytetty ja muutettu pääosin asuinkäyttöön ja tonteille on esitetty lisärakentamista. Toisessa vaihtoehdossa koulurakennukset on korvattu kahdella asuinkorttelilla.

## Virkistysalueet, puistot ja liikuntapaikat

Mielipiteet:

- Tallimäenpuisto urheilukenttineen, Hansapuistikko ja kallioinen viheralue tulee säilyttää asukkaille tärkeinä virkistysalueina
- Kaikki viheralueet, puistot, lähiliikuntapaikat ja erityisesti lapsille todella tärkeä pulkkamäki tulee säilyttää ja mielellään kehittää aluetta niin että näitä lisäämällä. Miksei kaavoituksessa huomioida lasten leikkien ja lähiluonnon merkitystä?
- Malminkadun ja Puutarhakadun välissä oleva kallioinen mäki on tärkeä paikka kaikille alueen asukkaille. Se toimii hengailu- sekä piknikpaikkana ja sen arvo perustuu sen luonnontilaisuuteen sekä näkymään.

Kaavoituksen vastine:

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa on kaava-alueelle sijoittuva Tallimäenpuiston osa sekä Hansapuistikko säilytetty puistoalueina. Kaava-alueelle sijoittuva Tallimäenpuiston osa on luontoarvoiltaan merkittävä ketoalue, mikä rajoittaa sen kehittämistä virkistysalueena. Alue kuitenkin kestää nykyisen kaltaista kulutusta.

Puistoon ja puistoalueeseen liittyvän tontin 1 lounaisosaan on esitetty jalankulkua koavia polkuja ja näköalapaikkoja. Toisessa luonnosvaihtoehdossa on alueen halki Tallimäenpuistosta Hansakadulle esitetty julkinen jalankulkureitti.

## Rakentamisen vaikutus luonnonympäristöön

Mielipiteet:

- Arkipelagin rakennus varjostaa viereistä puistoaluetta, jolloin vaarana on kasvien vahingoittuminen valon puutteen vuoksi
- Osa kalliokedosta tuhoutuu, muu osa ei kestä valtavan kompleksin aiheuttamaa rasitusta
- Rakentamisesta seuraa luontokato; metsikössä pesii runsaasti lintuja sekä keto tarjoaa hyönteisille ja perhosille oivallisen asuinpaikan

Kaavoituksen vastine:

Luonnosvaihtoehdoissa esitetty rakentaminen varjostaa alueen luoteisreunaan rajautuvaa Tallimäenpuiston rinnettä aamuisin ja aamupäivisin. Varjostava vaikutus hieman vaihtelee esitetyissä vaihtoehdoissa. Tämä voi jossain määrin vaikuttaa koillisreunan vastaiseen ketoalueen osaan. Noin puolet tästä koillisreunan rinnealueesta on arvokasta lehtoaluetta, jolle varjoisuuden vähäinen lisääntyminen ei aiheuta haittaa. Rakentamisen varjostavaa vaikutusta tullaan tutkimaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

Ketoalueen arvokkaimpien osien on arvioitu säilyvän molemmissa vaihtoehdoissa.

## Toiminnot ja palvelut

Mielipiteet:

- Ehdotettu 0-vaihtoehto, jossa alue jätetään hylättyjen koulujen suojelualueeksi, ei ole aito ja varteenotettava vaihtoehto, vaan myyntipuhe asuntorakentamisen puolesta. Tarpeita kuitenkin on lähialueen asukkaiden julkisille alueille ja palveluille, mutta niitä ei ole noteerattu; 2018 valmistunut Tallimäen päiväkotijoukko sijoittamaan Tallimäen pienelle urheilukentälle, koska kaupungilla ei ollut osoittia lähistöltä sopivaa tonttia.
- Juhana Herttuan koulun tilalle yhteiskunnallista toimintaa palveleva rakennus

- Aluetta tulee kehittää nykyisen kaavastatuksen puitteissa julkisena alueena. Jos koulurakennuksia ei voida korjata tai sisällyttää uuteen kokonaisuuteen, ne voidaan purkaa uuden tieltä.
- Alueen tulee säilyä julkisten palveluiden ja hallinnon alueena. Alue tarvitsee julkisia tiloja ja kouluja, esimerkiksi uimahalli, ulkotiloja ja palveluja, ei massiivista kerrostaloa.
- Alueelle voisi rakentaa kaikille avoimen uimahallin, jossa olisi hyvät näkymät niin saunojen lauteilta kuin altaistakin, ravintolan voisi liittää kompleksiin
- Alueella on puute lähiliikuntapaikoista ja palveluista, kunnon urheiluhallin tai edes -kentän rakentaminen olisi suuri palvelus tuleville sukupolville ja kansanterveydelle
- Koulutontteja ei pidä luovuttaa asuntorakentamiseen, koska järkisyyt puoltavat niiden säilyttämistä ja suurempaa koulua Tallimäelle. Voimassa oleva kaava sallii nykyisten koulujen korjaamisen ja uudelleen rakentamisen, ei siis tarvetta etsiä paikkaa muualta. Lähikoulua perustee myös liikenteelliset syyt. Paikalle voisi sijoittaa modernin isomman koulun ja nuorisotalon, jonne sopisivat myös Linna-kaupungin tuleva oppilaat.
- Kaupungin omistamien julkisten toimintojen maa-alueiden luovuttaminen asuinkäyttöön kaventaa mahdollisuuksia palvelujen kehittämiseksi tulevaisuudessa
- Paikka tarjoaa potentiaalin myös muille julkisille toiminnoille, mm. musiikkitalo, ulkoilmateatteri, museo, vahakabinetti tai huvipuisto, johon nykyiset koulurakennukset voisivat liittyä
- Kehitetäänkö Turku matkailijaa vai täällä asuvia ihmisiä varten?
- Asuntotuotantoa ei tule lisätä alueella, jolla ei ole yhtään asuntoja palvelevia toimintoja. Onko jatkossa kysyntää asunnoille yli nykyisen kaavoitetun määrän? Kaupungin vetovoimana ovat uudet työpaikat ja toimivat palvelut.
- Vastustaa Arkipelagia, joka tuhoaa asuinympäristön muuttamalla sen turistikohteeksi.
- Kaupunki on jo pitkään kärsinyt julkisten rakennusten tonttipulasta. Julkisten tilojen huolto- ja kunnossapidosta ei ole huolehdittu. Koulu, päiväkotit ja nuorisotalot, yksi toisensa jälkeen todetaan menneen huonoon kuntoon ja kärsivän sisäilma-ongelmista. Kyseenalaistaa toimintatapaa.
- Asemakaavassa tulee huomioida nykyinen muuntamo ja kaapelit.

Kaavoituksen vastine:

Juhana Herttuan koulurakennuksen käyttö on lopetettu vuonna 2021 sisäilma-ongelmista johtuen. Kaupunki on päättänyt sijoittaa Juhana Herttuan koulun korvaavat koulutilat Linna-kaupunkiin rakennettavaan monitoimitaloon, johon myös on suunniteltu rakennettavan ympäristön asukkaita palvelevia julkisia liikuntatiloja. Kaupungilla ei ole muuta käyttöä rakennukselle.

Koulutoiminta on lopetettu Merenkulkuoppilaitoksen rakennuksessa. Rakennukselle ei ole esitetty julkista jatkokäyttöä. Kiinteistönomistajan tavoitteena on kehittää aluetta asuinkäytössä.

Käyttötarkoituksen muutos on kaupunginvaltuuston 13.2.2023 hyväksymän yleiskaavan 2029 mukaista. Yleiskaavassa 2029 suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja puistoksi.

### **Vaikutus ympäristön viihtyvyyteen ja häiriöt**

Mielipiteet:

- Arkipelagin valtava rakennuskompleksi luo häiritseviä heijastuksia ympäristöön

Kaavoituksen vastine:

Kaavaluonnoksessa esitetyt vaihtoehdot poikkeavat merkittävästi Arkipelagin suunnitelmasta. Uusissa vaihtoehdoissa ei esiinny pitkiä yhtenäisiä julkisivuja. Lasipintojen heijastusvaikutuksiin liittyvien mahdollisten rajoitteiden tarpeellisuutta arvioidaan kaavan ehdotusvaiheessa.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Mielipiteet:

- Kadut eivät sovellu esitetyn asuntomäärän (350–400 asuntoa) ja ravintolan liikenteelle ja pysäköinnille
- Arkipelagin suunnitelmassa on esitetty pysäköintipaikat vain alle puolelle, mihin loput 200 autoa sijoitetaan?
- Alueella ei ole tilaa esitetyn nähtävyyden vaatimalle liikenteelle ja pysäköinnille
- Alue on liikenteellisesti hankalasti tavoitettava
- Liikenteen lisääntyminen Puutarhakadulla aiheuttaa ongelmia, sillä kadun varrella olevat Portsan suojellut puutalot eivät kestä tärinää ja lisääntyvä liikenne tuo mukanaan vaaratilanteita mm. kadun ylityksiin sekä ylimääräistä melua ja ilman-saasteita
- Lisää liikennettä päiväkodin ja Topeliuksen koulun edustalla

Kaavoituksen vastine:

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetty rakentaminen tuo alueelle n. 120–150 autopaikkaa. Kaikki korttelin tarvitsemat mitoitusnormin (1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>) mukaiset autopaikat osoitetaan kortteliin.

Liikennetuotoslaskelman perusteella tämä tuottaa 125–157 henkilöautokäyntiä vuorokaudessa. Aamuhuipputunnin (klo 7–8) aikana tämä tarkoittaa 1 saapuvaa ja 18–21 lähtevää autoa. Iltahuipputunnin (klo 16–17) aikana tämä tarkoittaa 16–19 saapuvaa ja 8–9 lähtevää autoa.

Alueelle ei esitetä liikennettä merkittävästi lisääviä nähtävyyks- tai muita toimintoja.

Alue on varsin hyvin liikenteellisesti saavutettavissa etelästä Linnankadun suunnalta ja pohjoisesta Tukholmankadun sekä Puutarhakadun suunnilta. Mäellä sijaitseva alue on hieman vaikeammin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Muutos tuo lähikaduille, Hansakadulle, Pakkarinkadulle ja Malminkadulle lisää henkilöautoliikennettä, mikä on aina väistämätön vaikutus täydennyskaavoituksessa. Puutarhakadulla jää liikenteen suhteellinen lisäys kuitenkin varsin vähäiseksi.

### **Kestävä kehitys ja ilmastotavoitteet**

Mielipiteet:

- Hiilineutraaliuden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää viheralueiden säilyttämistä
- Historiallisen kulttuuriympäristön ja Tallimäen kallioiden jättäminen nykyiseen luonnontilaansa tai niiden kehittäminen luonto- ja puistoalueena asukkaiden yhteiseksi ajanviettopaikaksi olisi kaupungin kestävän ilmastostrategian mukainen ratkaisu

Kaavoituksen vastine:

Kaavaluonnoksessa nykyiset puistoalueet säilyvät. Myös merkittävä osa tonteille sijoittuvista luonnontilaisista kallioalueista säilyy rakentamattomina.

### **Kaavavaihtoehdot**

Mielipiteet:

- Olisi toivottavaa, että kaavoitusta lähdetäisiin kehittämään asukaslähtöisesti.
- Alueelle tulisi laatia vakavasti otettava julkinen vaihtoehto; julkisten palvelujen kehittämisvisio. Tämä käynnistäisi avoimen keskustelun myös julkisen kaavan tarjoamista mahdollisuuksista, joka on jäänyt vaille huomiota. Valtuusto saisi eteensä valittavaksi myös kansalaisnäkökulmasta laaditun vaihtoehdon. Lähidemokratia toteutuisi ja samalla arvot tulisivat punnittua.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoituksen pohjana on kaupunginhallituksen hyväksymä Turun kaupungin ja Malminkatu 5 Oy:n välinen kumppanuussopimus, jonka tavoitteena on tutkia yhteistyössä alueelle uutta maankäyttöratkaisua yhtenä kokonaisuutena ilman maanomistus- ja kiinteistörajajoja. Kaupunki on päättänyt sijoittaa Juhana Herttuan koulun toiminnan tulevaan Linnakaupungin monitoimitaloon, joten koulukäyttöä ei enää tavoitella kaavamuuotosalueelle. Luonnosvaihtoehtoja on tutkittu saadun palautteen ja laadittujen selvitysten pohjalta.

### 1.3 Museokeskuksen ennakkolausunto

Museokeskukselta pyydettiin ennakkolausunto asemakaavamuutoksesta. Kannanottoa pyydettiin erityisesti rakennusten suojeluarvoihin ja muuntojoustaviin piirteisiin sekä eri ikäisiin muureihin, terassointeihin ja muinaisjäännöksiin. Arviointia pyydettiin myös rakennushistoriaselvitysten riittävydestä.

Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan:

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavamuuotosalueella on kaksi tunnettua muinaisjäännöstä, joiden sijainti ja rajat tunnetaan kohtuullisen hyvin, joten niiden osalta kaavassa ei ole erityisiä selvitystarpeita. Kyseiset muinaisjäännökset tulee merkitä kaavaan. Myös katualueille osuvat osat muinaisjäännöksiä tulee merkitä kaavaan.

Kaavamuuotosalueella on runsaasti paljasta kalliota, joille on voitu tehdä historiallisia kalliohakkauksia tai kalliosta on voitu louhia rakennuskiviä, kuten muualtakin Kakolanmäeltä. Lisäksi alueella on kivimuureja, joista vanhimmat liittyvät ilmeisesti 1900-luvun alun rakennussuunnitelmiin, jotka jäivät muilta osin toteutumatta. Muurirakenteet on arvioitu säilytettäväksi rakenteiksi.

Näin ollen koko kaava-alueella tulee tehdä arkeologinen inventointi, joka keskittyy kalliohakkausten, louhintajälkien ja yllä mainittujen kivimuurien paikantamiseen ja dokumentointiin. Erityisesti tulee selvittää, sijaitsevatko ne muuttuvan maankäytön / rakennettavalla alueella. Selvityksen perusteella arvioidaan suojele- ja jatkotutkimustarpeita ja määritetään kaavamerkinnot.

## Rakennettu ympäristö

Merenkuoppilaitoksen rakennushistoriaselvitys (RHS) on laadittu suppeana rakennushistoriaselvityksenä, jossa on kuitenkin käsitelty sekä oppilaitoksen että tontin historiaa 1800-luvun alkupuolelta lähtien. Oppilaitosarkkitehtuurin kehitystä 1960-luvulla on esitelty havainnollistavasti. Selvityksessä luodaan myös katsaus Lindroosien arkkitehti-toimiston töihin. Museokeskus toteaa, että selvitys on kattavuudeltaan riittävä suojelutarpeen kohdentumisen arvioinnin kannalta.

RHS:ään nojautuen merenkuoppilaitoksen suojeltaviksi piirteiksi museokeskus toteaa seuraavat:

- Pääjulkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet ja materiaalit.
- Merenkuoppilaitokseen liittyvät keskeiset piirteet: katolla sijaitseva havaintosilta laitteistoinen sekä planetaarion kupolikatto.
- Sisäänkäyntiaulan, näyttelyhallin ja keskihallin muodostama tilasarja alkupe-  
räisine materiaaleineen, ml. kattoikkunat.

Uimahalli on ollut rakennuksen käytön kannalta tärkeässä roolissa, ja sitä on hyödyntänyt myös merimieskoulu. Uimahallia on käytetty mm. pelastautumisharjoituksissa. Halli on tiettävästi järjestyksessä toinen Turkuun rakennettu uimahalli. Museokeskus katsoo, että uimahallin sisällyttämistä suojeluun tulee tarkastella ensisijaisena vaihtoehtona.

Merenkuoppilaitoksen ylimmän kerroksen entiset simulaattoritilat kytkeytyvät merenkuoppilaitokseen, mutta museo katsoo, ettei niiden säilyttäminen nykyasussaan ole välttämätöntä vaan nämä tilat on mahdollista ottaa muuhun käyttöön. Myöskään liikuntasali ja luokahuoneet eivät ole merenkuoppilaitokseen liittyvän historian kertovuuden kannalta ratkaisevassa roolissa, vaikka tilat ovatkin sinänsä hyvin säilyneitä. Entinen keittiö on niin ikään tilana muuntojoustava.

Julkisivujen osalta Juhana Herttuan koulun suuntainen sivu on maisemallisesti pienimmässä roolissa ja kestää kohtalaisesti muutoksia. Suojelutavoite kohdistuu ensisijaisesti kolmeen muuhun julkisivuun. Rakennuksen kuutiomainen yleismuoto tulee kuitenkin säilyttää.

Myös Juhana Herttuan koulun RHS on kattavuudeltaan riittävä suojelutarpeen kohdentumisen osoittamiseksi. Selvityksen antia on katsaus Arne Ehojoen merkittäviin suunnittelutöihin sekä pohdinta siitä, miksi Ehojoki ei – tuotteliaisuudesta huolimatta – ole noussut 1960-luvun arkkitehtuurin tunnustetuimpien hahmojen joukkoon. Ehojoen toimisto suunnitteli useita merkittäviä julkisia kohteita ympäri Suomea sekä koulurakennuksia erityisesti Varsinais-Suomeen. Ehojoella oli 1950-luvulla arkkitehtitoimisto Veijo Kahran kanssa ja oma toimisto vuodesta 1956 lähtien.

Juhana Herttuan koulu on ulkoisilta piirteiltään hyvin säilynyt, joskin ikkunoiden puitejako on osin muutettu ja pinnoissa on normaalia likaantumista. Rakennuksen yleismuodon suunnittelussa ratkaisevana tekijänä on ollut haastava tontti, joka on ohjannut massoittelua.

Juhana Herttuan koulun suojeltaviksi piirteiksi museokeskus toteaa seuraavat:

- Julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet.
- Pääaula alkuperäisine pintamateriaaleineen.
- Voimistelu- ja juhlasali sahakattoineen sekä näyttämön kaartuva takaseinä.

Luokkahuonesiipi on ratkaisuiltaan tavanomaisempi, ja sen osalta etenkin sisätiloissa on mahdollisuuksia suurempiin muutoksiin. Myös luokkasiiven sisäpihan puoleinen julkisivu kestää kohtalaisesti muutoksia.

Korttelin vanhimmat kivimuurit liittyvät ilmeisesti 1900-luvun alun rakennussuunnitelmiin, jotka jäivät muilta osin toteutumatta. Alueella on myös myöhempiä, koulurakentamiseen liittyviä terassoiteja. Muurirakenteet ovat osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja kuuluvat säilytettäviin rakenteisiin.

### **Kaavoituksen vastine:**

Alueelta laadittiin arkeologinen inventointi. Asemakaavan ehdotusvaiheessa määritellään tarvittavat kaavamerkinnot arkeologisille kohteille.

Säilyttävässä luonnosvaihtoehdossa on pyritty säilyttämään suurin osa rakennusten ominaispiirteistä. Vaihtoehto kuitenkin perustuu käyttötarkoituksen muuttamiseen, jolloin nykyisiin koulurakennuksiin on esitetty muutoksia. Suunnitelma edellyttää mittavaa peruskorjausta. Säilyttävässä vaihtoehdossa merenkulkuoppilaitoksen rakennusmassa säilyy, mutta tontille on esitetty matalaa lisärakentamista sekä korotuskerros. Juhana Herttuan koulun luokkahuonesiipi säilyy, mutta liikuntasali on esitetty purettavaksi ja säilyvän osan taakse on esitetty lisärakentamista. Uudistava vaihtoehto perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen.

Kivimuurit on mahdollista säilyttää molemmissa vaihtoehdoissa.

## **2 Työkokous viranomaisille**

Työkokouksessa 2.2.2023 olivat läsnä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuudesta kaavoitus, rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu, ympäristönsuojelu, ympäristöterveys, kiinteistökehitys, tonttipalvelut sekä lisäksi Konsernihallinnon tilapalvelut, Vapaa-aika/museopalvelut ja Kasvatus ja opetus.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden infra ja joukkoliikenne, Konsernihallinnon palveluverkko, liikuntapalvelut, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos ja Varsinais-Suomen ELY-keskus olivat estyneitä.

Alustavien luonnosvaihtoehtojen pohjalta käydyssä keskustelussa nousi esiin mm.

- Metsäverkostoselvityksessä alueen läpi kulkee latvusyhteys, joka tulee huomioida.
- Tonttien välisten ketoalueiden rajaukset on tarkistettu viimeksi syksyllä 2022. Ke-doille tarvitaan luo-kaavamerkintä ja niiden avoin luonne on ylläpidettävä.
- Viherpiharakenteissa ja viherkatoissa olisi hyvä hyödyntää paikallista ketolajistoa saman tontin siemenillä.
- Mikäli lehtorinteeseen osoitetaan kulkuyhteys ja portaat, linjaus tulee suunnitella tarkasti puustoon sovittaen.
- Juhana Herttuan koulun tontilla suunnitelmaan olisi hyvä tuoda liikuntasalin kaarevaa muotoa.
- Merenkulkuoppilaitoksen tontilla Tallimäen puolella uudisrakennus jää ahtaaseen paikkaan.
- Muinaismuistot tulee merkitä kaavaan ja ne on huomioitava myös rakentamisen aikana.
- Puistolla on suuri merkitys alueen asukkaille. Rakentamisen rajautuminen varsinkin kalliokedon suuntaan pitää suunnitella hienovaraisesti olevaa kasvillisuutta ja puustoa kunnioittaen.
- Vaikutuksia alueen maamerkkeihin tulee arvioida. Kakolan länsisellin näkyminen meren suuntaan on tärkeää.
- Sinivihherkerroin on huomioitava suunnittelussa ja viherkertoimen tavoitetaso merkitään asemakaavaan velvoittavana.
- Suunnitelmista tulee arvioida autoliikenteen tuotokset.

- Rakentamisessa huomioitava säilytettävien rakenteiden ja viheralueiden suoja-alueet.
- Jatkosuunnittelussa mietittävä, mikä on puistossa sijaitsevan kioskin tulevaisuus
- Arvioidaan, muuttuuko Malminkadun rooli jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä tärkeämmäksi, jos rata siirtyy ja voidaanko uusi tilanne huomioida kadun käsittelyssä.
- Säilyttävässäkin vaihtoehdossa käyttötarkoituksen tulee olla muuta kuin julkista toimintaa.

Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa 3.2.2023 pidetyssä erillisessä kokouksessa nousi esiin

- Kaava-alueella Tallimäenpuistossa sijaitsee muuntamo, ja Tallimäenpuistossa ja Hansapuistikossa kaapeleita. Muuntamo tulee merkitä asemakaavaan ET-alueeksi ja kaapelit tarvittaessa johtoalueeksi.
- Alueen läpi kulkenut voimajohto on purettu ja kaavan voimajohtomerkinnän voi poistaa.
- Sähköverkot arvioi tulevan rakentamisen määrän perusteella, tarvitaanko alueelle varaus uudelle muuntamolle.

### 3 Yleisötilaisuus

Yleisötilaisuudessa 23.8.2023 esiteltiin kaavaprosessin vaiheita, suunnittelun lähtökohtia sekä alustavia luonnoksia (säilyttävä ja uudistava vaihtoehto). Etäyhteydellä järjestettyyn tilaisuuteen osallistui esittelijöiden lisäksi 14 osallistujaa.

Keskustelussa nousi esiin seuraavia huomioita:

- Luonnosvaihtoehdoissa on huomioitu saatuja palautteita ja suunnitelmat ovat parantuneet.
- Hyvä, että on tutkittu sekä nykyisten rakennusten uusiokäyttöä että varteenotettavaa uudisrakentamisen vaihtoehtoa.
- Hyvä, että luonnonympäristöä on säilytetty, luontoarvot ovat asukkaille tärkeitä. Toisaalta rakentamista esitetään paljon, joten arvokkaiden luontoalueiden säilymisestä on huolehdittava myös rakentamisen aikana ja jälkeen.
- Erytiskiiitos kivimuurien säilyttämisestä.
- Suunnittelussa voisi huomioida ympäristön värimaailmaa, kuten Linnanfältin alueella tehtiin.
- Koulutontille on jatkossakin tarvetta.
- Vaatiiko pysäköintikellarien rakentaminen louhintaa?
- Lasten koulumatkan turvallisuuteen ja Malminkadun ylitykseen tulee kiinnittää huomiota. Topeliuksen koulun saattoliikenne on vilkasta ja vanhempia on kehoitettu jättämään koululaiset kauemmas erilliselle saattopaikalle.

Yleisötilaisuuden jälkeen saatiin asukaspalaute, jossa tuotiin esiin Topeliuksen koulun saattoliikennejärjestelyjä ja toivottiin lasten turvallisuuden huomioimista liikenteen lisääntyessä.

## 4 Luonnosvaiheen lausunto

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi kaavaluonnoksesta lausunnon 28.2.2024. ELY-keskus pitää valitettavana, että jatkoon on valittu huonompi luonnosvaihtoehto taloudellisin perustein.

### Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat entinen merenkulkuoppilaitos ja Juhana Herttuan koulu ovat molemmat luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi rakennusinventointien yhteydessä, joten rakennuksilla on suojelun tarve. Rakennukset yhdessä muodostavat kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden. Rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitykset, joiden perusteella Turun museokeskus on katsonut molempien rakennusten suojelun olevan kohdennettava sekä rakennusten ulkoasuun, että tiettyihin sisätiloihin. ELY-keskus yhtyy museokeskuksen lausunnossaan esittämään suojelun tarpeeseen ja laajuuteen sekä toteaa, että MRL 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoitus on ohjata rakentamista muun muassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen edellyttämällä tavalla. Hyvällä suunnittelulla rakennusten käyttötarkoituksen muutos on mahdollista sovittaa yhteen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa.

Merenkulkuoppilaitosta ja Juhana Herttuan koulua ei ole huomioitu yleiskaava 2029:ssä, huolimatta niiden kulttuurihistoriallisesta arvosta ja suojelun tarpeesta. Em. rakennusten suojelu käsitellään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Vielä lainvoimaa vailla olevassa yleiskaava 2029:ssä Kakolanmäki on osoitettu historiallisena maamerkinä ja sen yleiskaavassa huomioitujen keskeiset näkymäsuunnat ovat kaavanmuutosalueelle päin. Kaupunkikuvan kannalta uudisrakentamisen korkeuteen on syytä kiinnittää huomiota, sillä erityisesti kaukomaisemassa tärkeän Kakolanmäen vanhan rakennuskannan aseman maisemassa tulee säilyä. Merenkulkuoppilaitoksen rakennusta korkeammat rakennusmassat eivät sovellu alueelle, joten rakennusten enimmäiskorkeus on syytä määritellä jatkosuunnittelussa.

### Luonnonsuojelu

Kaikissa vaihtoehtoissa (A-C) syntyy käyttö-/ kulutuspainetta alueella tunnistetuille luontoarvoille (kalliokedot, Tallimäenpuiston lehto). Kaava-aineistossa ei ole kuvattu, miten tai millaisella kaavamääräyksellä kulutuspainetta voidaan vähentää. Vaihtoehtovertailusakaan ei ole vertailtu vaihtoehtojen eroa käyttöpaineessa ja mahdollisuudessa puskuroida tämän vaikutusta alueen luontoarvoihin. Erityisesti ketojen osalta on lisäksi syytä tunnistaa, että tällaiset kohteet saattavat edellyttää käytön ohjauksen lisäksi myös hoitoa. Tosiasiallisesti siis kaavan tavoitteet luontoarvojen säilyttämiseksi eivät toteudu pelkästään sillä, että kohdetta ei rakenneta vaan säilyttäminen voi edellyttää aktiivisia toimenpiteitä, jotka on syytä huomioida kaavamääräyksin tai kaupungin sitoumuksella esim. alueen hoitoon.

Vaihtoehtojen A ja B vaikutuseroa ketoalueisiin on vaikea arvioida, kun niissä muotoillaan, että arvokkaimmat osat säilyvät rakentamiselta, mutta aineistosta ei selviä, millä perusteella näin voi arvioida, kun aineisto ei sisällä luontoselvitystä tai kyseisten ketojen tarkempaa inventointitietoa. Vaihtoehtoissa C1 ja C2 luonnonympäristö säilyy nykyisessä laajuudessaan mukaan lukien kedot, mutta asukasmäärä ja kulutus lisääntyvät. Kaavan toteutusratkaisuihin tulee konkreettisesti punnittavaksi ja arvioitavaksi, mikä painoarvo uhanalaisilla luontotyypeillä on maankäytön suunnittelussa kaupunkiympäristössä ja miten ne voidaan ottaa entistä paremmin huomioon. Myös rakentamisaikainen vaikutus tulee arvioinnissa huomioida. Kaavaratkaisuihin tulisi ottaa huomioon myös kaupungin itselleen asettama luontostrategia ja kaupungin viime vuonna hyväksymä ns. LUMO-ohjelma.

Kaavaselostuksen sivulla 6 on viittaus ketoalueiden suojelusta luonnonsuojelulain 6 §:ään. Tämän osalta on epäselvää, mihin tässä on tarkoitus viitata, sillä uudessa tai aiemmin voimassa olleessa laissa ei em. pykälällä ole kytkentää kyseessä olevan luontotyypin suojeluvaihtoehtoon. Olennaista em. luontoarvon kannalta on tunnistaa luontotyypin uhanalaisuus ja tieto siitä, että tällaiset kohteet ovat lähes poikkeuksetta pienialaisia.

#### Kaavan ilmastokestävyys

Kaavaluonnoksen eri vaihtoehtojen ilmastovaikutuksia on tarkasteltu yleispiirteisesti. Valitussa kaavaratkaisussa (B, uudistava) ei pyritä merkittävästi vähentämään kaavaselostuksessa todettuja ilmastovaikutuksia. Turun kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2029 mennessä, ja tavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa syytä tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi. ELY-keskus katsoo, että annettujen tietojen perusteella kaavaratkaisu ei ole linjassa jo asetettujen ilmastositoumusten kanssa. ELY-keskus pitää valitettavana, että kaavaratkaisussa on päädytty purkamaan kunnostettavissa olevat rakennukset puhtaasti taloudellisten intressien pohjalta. Ilmaston kannalta purkavan uudisrakentamisen haitalliset vaikutukset ovat selvästi suuremmat korjaavaan saneeraukseen verrattuna. Ilmastoarviointia on eri vaihtoehtojen vertailun osalta syytä näiltä osin tarkentaa ja pohtia kaavam muutoksen lähtökohdan valintaa vaihtoehtoista uudelleen. ELY-keskus suosittelee jatkosuunnittelussa edes osittain säilyttävien vaihtoehtojen (C ja D) tarkempaa tutkimista.

Laadukas ja perusteellinen ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Vaikutusten lieventämisen keinoja on esimerkiksi energiaa ja kiertotaloutta koskevien kaavamääräysten lisääminen. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä myös rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota myös kaavamääräyksissä.

Ilmastovaikutusten vertailu on hyvä tarkastelu päätöksenteon tueksi. ELY-keskus pitää hyvänä, että vaikutukset eri asemakaavamutoksen vaihtoehtoista arvioitu. Laskenta myös toteuttaa Turun kaupungin ilmastosuunnitelman tavoitteita. Turun kiertotalouden tiekartta 2029 ei arvioinnissa ole hyödynnetty. Arvioinnissa kiertotalouden periaatteiden toteutumista olisi voitu arvioida sekä sitä, miten eri toteutusvaihtoehdot toteuttavat Turun ilmastosuunnitelman sekä kiertotalouden tiekartan rakentamiselle asetettuja tavoitteita, esimerkiksi ilmastosuunnitelmaan on kirjattu, että Turku huomioi kaikessa rakentamisessa kiertotalouden näkökulmat.

ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muutoin lausuttavaa kaavaluonnokseen.

#### Täydennys luonnonsuojeluun

Kaava-aineiston puutteena on, että siitä ei käy ilmi, mihin aineistoon ja selvityksiin luontoarvojen ja esim. ketojen rajaukset perustuvat. Tämä ei ole vain tekninen ongelma, sillä luontoarvoasian käsittelyssä on jäänyt huomioimatta, että alueella esiintyy erittäin uhanalainen ja luonnonsuojelulain 77 §:n nojalla ja valtioneuvoston asetuksella erityisesti suojeltavaksi lajiksi säädetty jalavatöyhökoi. Luonnonsuojelulain nojalla elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi päättää suojella erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan. Suojelupäätöksessä on määriteltävä esiintymispaikan rajat. Esiintymispaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää ja esim. kiello tulee voimaan, kun päätös on annettutiedoksi alueen omistajille ja haltijoille. Vaikka tätä esiintymispaikkaa ei nyt ole päätöksellä suojeltu, lajin suojelu ja säilyttäminen ko. paikalla tulee ottaa huomioon erityisellä painoarvolla ja tunnistaa, miten alueen suunniteltu käyttö voi vaikuttaa lajin

esiintymiseen ja säilymiseen. Alueen lajistotieto on muutoinkin syytä varmistaa Lajitietokeskuksen aineistosta.

Alueen ja sen luontoarvojen kuvauksen on tarpeen olla sellainen, että sen perusteella kaavaratkaisun luontovaikutukset ovat tunnistettavissa. Tämä edellyttää täsmällisempää luontoarvojen kuvausta sijainteineen, tarvittaessa päivitettyä selvitystietoa.

### **Kaavoituksen vastine:**

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.12.2023 § 416 luonnosvaihtoehdon B uudistava asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi, koska vaihtoehto on taloudellisten vaikutusten, toteutettavuuden ja korjaamiseen liittyvien riskien takia parempi. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin myös kaavan negatiivisia vaikutuksia. Asemakaava mahdollistaa myös nykyisen rakennuksen tai sen osan säilyttämisen rakennusalan, suurimman sallitun kerrosluvun tai julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman estämättä.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmia sovitettiin tarkemmin lähiympäristöön ja kaukomaisemaan. Korttelin suurin sallittu kerrosluku madallettiin seitsemästä kuuteen ja rakennuksille osoitettiin julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasetmat. Kortteli tulee näkymään uutena rakenteena kaukomaisemassa kuitenkin peittävästi Kakolan länsisellä. Suunnitelman vaikutuksia kaukomaisemaan on havainnollistettu asemakaavan viitesuunnitelmassa.

Turun yleiskaava 2029 tuli voimaan 10.8.2024. Yleiskaavatiedot päivitettiin kaavaselostukseen.

Luonnosvaiheessa kaavaselostus oli luonnosmainen eikä kaavamääräyksiä ollut vielä laadittu. Kaavaluonnoksen laatimisen (10.10.2023) jälkeen valmistui asemakaavan puustoselvitys (AFRY Finland Oy 26.10.2023), jonka laatimisessa huomioitiin kedon luontoarvot ja niiden vaatimat hoitotoimet. Tallimäenpuiston keto tunnetaan hyvin ja sen arvoja on selvitetty useilla maastokäynneillä. Kaavaselostukseen täydennettiin luonnonympäristöä koskevia tietoja.

Asemakaavaehdotuksessa arvokkaille luontoalueille on osoitettu säilyttämistä edellyttävät kaavamääräykset, joihin sisältyy myös ylläpitoon ja rakentamisen aikaisiin toimenpiteisiin kohdistuvia määräyksiä. Kaavaselostukseen lisättiin kaavaehdotuksen vaikutusten arviointi, joka sisältää kuvauksen myös luonnonympäristöön kohdistuvista vaikutuksista. Täydennysrakentamisessa viheralueille syntyy aina käyttöpainetta. Tiiviin kaupunkirakenteen tuntumassa puistoalueella on toiminnallisena viherverkoston osana merkittävä arvo virkistyskäytölle, mikä ei sulje pois kaupunkiluonnon monimuotoisuusarvojen säilymistä. Tallimäenpuiston keto on Turun kaupungin LUMO-ohjelman mukaisessa hoidossa merkittävänä kallioketona, ja kaupunki teki alueelle kunnostusraivauksia alkuvuodesta 2024.

Ilmastokestävyys on huomioitu asemakaavassa sijoittamalla rakentaminen nykyiselle korttelialueelle, joka on jo nykyisin pääosin rakennettua tai asvaltoitua. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta ja mahdollistaa liikkumisen kestäväillä kulkumuodoilla. Arvokkaat luontoalueet osoitetaan asemakaavassa säilytettäväksi. Uuden rakentamisen ilmastokestävyyttä ohjataan mm. istutuksia, hulevesiä, viherkerrointa, pyöräpysäköintiä, uusiutuvaa energiaa ja purkumateriaalien käsittelyä koskevien kaavamääräysten avulla. Asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi täydennettiin kaavaehdotuksen pohjalta.

## 5 Kaavaehdotuksen lausunnot

### 5.1. Yleistä lausunnoista

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto seuraavilta viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta: Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Varsinais-Suomen pelastuslaitos. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ilmoitti, ettei lausu.

Virallisten lausuntojen lisäksi kaavaehdotuksesta saatiin kaupunkiympäristön palvelukonaisuuden sisäinen kannanotto rakennusvalvonnalta.

### 5.2 Lausunnot

#### **Liikuntapalvelut**

Liikuntapalvelut eivät näe estettä asemakaavanmuutokselle, mutta haluavat lausua, että Tallimäen kenttä palaa täysimääräiseen liikuntakäyttöön, kun väistötilat poistuvat kentältä. Kentän käyttöä ei aiota rajoittaa. Kentältä tulee kantautumaan valoa ja ääntä aamusta iltaan ympäri vuoden, joten se tulee huomioida asuintalojen suunnittelussa.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Tallimäenpuiston kentän vaikutusten arvioimiseksi toimintaa verrattiin Parkinkenttään ja apuna käytettiin Parkinkenttää laadittua meluselvitystä (Promethor Oy 31.1.2019). Koska Tallimäenpuiston kentällä on Parkinkenttää vähemmän toimintaa, aiheutuva keskiäänitasokin on matalampi. Lisäksi rakennusten ja kentän välinen etäisyys on suurempi kuin Parkinkentällä. Toimintaa ei ajoitu yöaikaan, jolloin se koettaisiin häiritsevämmäksi. Tämän perusteella kentän toiminnasta aiheutuvan melun vuoksi ei ole tarpeen asettaa kaavamääräyksiä julkisivujen ääneneristävyydelle. Kentän sijaitessa n. 10 metriä uusia kortteleita alempana ei kaavaan merkitä myöskään valaistukseen liittyviä määräyksiä.

#### **Museopalvelut**

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavamerkinnät ovat muuten kunnossa, mutta Hansakadun ja Malminkadun risteyksen muinaisjäännealueen aluerajaukselta on siirretty jonkin verran virallisesta rajauksesta itään päin. Tämä tulee korjata kaavaan. Risteysalueelle merkitty katujen rajaa merkitsevä osa-alueen raja saattaa johtaa harhaan, että kyse olisi muinaisjäännealueen rajauksesta, joten Hansakadun kohdalla olevaan muinaisjäännealueen rajaviivaan olisi hyvä laittaa sm-1-selite.

Museokeskus pitäytyy aiemmassa kannassaan rakennetun ympäristön osalta ja katsoo, että sekä Juhana Herttuan koulu että merenkulkuoppilaitos tulee säilyttää. Museokeskus katsoo, että kaava tulee palauttaa valmisteluun ja jatkaa kehitystä luonnosvaihtoehto A:n pohjalta.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Muinaisjäännealueen aluerajaus korjattiin kaavakarttaan ja Hansakadun kohdalla rajaukseen lisättiin sm-1-selite.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.12.2023 § 416 luonnosvaihtoehtoon B uudistettava kaavaehdotuksen pohjaksi, koska vaihtoehto on taloudellisten vaikutusten, toteutettavuuden ja korjaamiseen liittyvien riskien takia parempi. Kaavaselvityksessä on tuotu esiin myös kaavan negatiivisia vaikutuksia. Asemakaava mahdollistaa myös nykyisen

rakennuksen tai sen osan säilyttämisen rakennusalan, suurimman sallitun kerrosluvun tai julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman estämättä.

### **Turku Energia Lämpö Oy**

Alue on liitettävissä kaukolämpö- ja jäähdytysverkkoon, joista energia on saatavissa 100 % uusiutuvasti sekä liittymä toimitettuna avaimet käteen -palveluna. Lisäksi tarjolla on kiinteistökohtaisia, 100 % uusiutuvalla energia tuotettuja jäähdytysratkaisuja sekä muita erilaisia uusiutuvan energian hyödyntämiseen liittyviä teknisiä ratkaisuja, kuten aurinkoenergiaa ja hukkalämmöntalteenottoa. Ratkaisut edistävät energiatehokkuutta, hiilineutraaliustavoitteita ja energian kierrätystä. Kiinteistökohtaiset tekniset ratkaisut tulee kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Merkitään tiedoksi jatkosuunnittelua varten.

### **Turku Energia Sähköverkot Oy**

Kaavamuutosalueelle Tallimäenpuistoon on sijoitettu lähialueen sähkönjakelua palveleva muuntamo. Muuntamolle on kaavaehdotuksessa esitetty 5 x 10 ET-alue, joka vastaa nykyistä käyttöoikeussopimusta. Tämän lisäksi kaavassa tulisi huomioida, että muiden rakennusalojen etäisyys ET-alueesta tulee olla vähintään 8 metriä tai muutoin rakennusten seinärakenteiden paloluokan tulee olla EI120.

Kaavamääräyksissä tulisi sanallisesti huomioida AL-korttelialueelle rakennettavat tonttikohtaiset liittymiskaapeloinnit. Korttelialueella on sallittava yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sijoittaminen, josta on määrätty maankäyttö- ja rakennuslaissa 161 § Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Kioskille lisättiin määräys paloturvallisuuden huomioimisesta ET-alueen läheisyydessä. Tonttien yhteisjärjestelyjä koskevaan määräykseen lisättiin maininta yhdyskuntateknisen huollon edellyttämistä laitteista ja johdoista.

### **Turun Vesihuolto Oy**

AL-korttelialueen liittymispisteet Turun Vesihuolto Oy:n verkostoihin sijaitsevat Hansakadulla ja Malminkadulla.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Merkitään tiedoksi jatkosuunnittelua varten.

### **Vanhusneuvosto**

Hyvä, että puistoalueet, uhanalaiset ketoalueet, metsäekologinen verkosto ja muinaisalueet säilytetään. Olisi hyvä, jos joitain osia vanhoista koulurakennuksista voisi säilyttää osana uudisrakentamista. Toisaalta niiden säilyttäminen on riski, koska rakennuksissa esiintynyt homeetta.

Luontoarvot ja lähiluonnon merkitys sekä niiden tuoma hyvinvointivaikutus ovat merkittäviä kaikille ja erityisesti ikääntyneille asukkaille, jotka eivät jaksakaan kotoaan ulkoilemaan. Piha-alueiden on oltava viihtyisiä; pihalla oltava penkkejä ja istuinryhmiä asukkaille ja erityisesti on otettava huomioon ikääntyneiden tarpeet. Viihtyisä piha luo yhteisöllisyyttä. Huomioitava helppokulkaisuus ja esteettömyys piha- ja kulkualueilla sekä kävelyreiteillä. On pidettävä huolta siitä, että lisääntyvä asukas- ja liikennemäärä

eivät vahingoita uhanalaisia keto- ym. alueita. Selkeät kulkureitit helpottavat kulkemista ja suojaavat virkistyskäytöstä johtuvaa selkeästi nykyisestä lisääntyvää kulutusta.

Viherkattoja ei pidä rakentaa asuinrakennuksiin. Ne sopivat varastorakennusten katoiksi riskialttiutensa johdosta. Huomioitava, että viherkatot pilaavat rakenteet, kun kasvien juuret tunkeutuvat katteiden läpi rakenteisiin ja pilaavat ne. Aurinkopaneeleita viherkattojen tilalle.

Rakentamisen ei pidä olla liian tehokasta ja tiivistä. Auringon valon tulee päästä pihalle ja asuntoihin. Rakennukset riittävän etäälle toisistaan.

Aurinkopaneeleista asukkaille sähköautojen latausmahdollisuus.

### **Kaavoituksen vastine:**

Uudistavaan suunnitelmavaihtoehtoon päädyttiin taloudellisten vaikutusten, toteutettavuuden ja korjaamiseen liittyvien riskien takia.

Asemakaava edellyttää, että asukkaiden käyttöön osoitetaan viihtyisiä ja laadukas piha-alue, jolle on esteetön yhteys porrashuoneista. Pihojen yksityiskohtaiset ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Asemakaava edellyttää, että ketoalueiden ominaispiirteet säilytetään, ja korttelialueella sijaitseville ketoalueille on erikseen osoitettu ohjeelliset kulkuväylät ja oleskelupaikat.

Viherkatot soveltuvat huolellisesti toteutettuna myös asuinrakennuksiin. Asemakaava edellyttää viherkattorakennetta osalle pihakansista ja matalista piharakennuksista. Aurinkopaneeli- ja muut energiaratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan mukainen rakennusten massoittelu mahdollistaa pienipiirteisen korttelirakenteen sekä näkymien avautumisen rakennusten välistä. Korttelirakenne muodostaa suojaisaa, mutta osin rakennusten varjostamaa sisäpihaa. Piha-alueita syntyy myös rakennusryhmien ulkoreunoille. Kaavan viitesuunnitelmaan sisältyy varjotarkastelu, jossa on esitetty korttelin varjostus eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina.

### **Varsinais-Suomen ELY-keskus**

Asemakaavamutoksen selostuksessa esitettyä yleiskaavaotetta on syytä täydentää liitekartan 7 (viherympäristö, maisema ja muinaisjännökset) tiedoilla.

#### **Kulttuuriympäristö**

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoa suunnittelualueella sijaitsevien entisen merenkulkuoppilaitoksen ja Juhana Herttuan koulun suojelun tarpeen osalta. Rakennukset yhdessä muodostavat kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuden. Turun museokeskus on katsonut molempien rakennusten suojelun olevan kohdennettava sekä rakennusten ulkoasuun, että tiettyihin sisätiloihin. ELY-keskus yhtyy museokeskuksen lausunnossaan esittämään suojelun tarpeeseen ja laajuuteen sekä toteaa, että MRL 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoitus on ohjata rakentamista muun muassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen edellyttämällä tavalla. Hyvällä suunnittelulla rakennusten käyttötarkoituksen muutos on mahdollista sovittaa yhteen kulttuurihistoriallisten arvojen kanssa. Merenkulkuoppilaitosta ja Juhana Herttuan koulua ei ole huomioitu yleiskaava 2029:ssä, huolimatta niiden kulttuurihistoriallisesta arvosta ja suojelun tarpeesta. Em. rakennusten suojelu käsitellään asemakaavamutoksen yhteydessä. Yleiskaava 2029:ssä Kakolanmäki on osoitettu historiallisena maamerkinä ja sen yleiskaavassa huomioituiden keskeiset näkymäsuunnat ovat kaavanmuutosalueelle päin.

Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan korkeintaan kuusikerroksisten kerrostalojen rakentaminen. Korttelin suurinta sallittua kerroslukua on madallettu yhdellä kerroksella luonnosvaiheessa esitetystä seitsemästä kerroksesta. Lisäksi rakennuksille on osoitettu julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esitetystä sijainnissa, Kakolanmäen arvokkaan kulttuuriympäristön vieressä ja mäen päällä, esitetty kerrosluku on varsin korkea. ELY-keskus suosittelee tarkastelemaan kriittisesti kerroskorkeutta kyseisten rakennusalojen osalta vielä tarkemmin ja selvittämään esimerkiksi, miltä osin korkeat rakennusmassat kyseisessä kohdassa estäisivät näkymiä kohti Kakolanmäkeä, erityisesti usein katselluista suunnista ja yleiskaavassa osoitetuista keskeisistä näkymäsuunnista (kuten Pansiontien suunnasta). Havainnekuvia on näiltä osin täydennettävä. Oikeasta suunnasta otettujen havainnekuvien avulla on mahdollista arvioida, kilpaileeko uudisrakennukset Kakolanmäen rakennuskannan kanssa. Uudisrakentamisen alueella tulee olla selvästi Kakolanmäen rakennuksille alisteista. Kaukomaisemassa tärkeän Kakolanmäen vanhan rakennuskannan aseman maisemassa tulee säilyä, Merenkulkuoppilaitoksen rakennusta korkeammat rakennusmassat eivät sovellu alueelle. Kaavassa on syytä määrätä uudisrakennusten harjakorkeudesta, jotta vaikutukset maisemaan voidaan tosiasiallisesti arvioida.

ELY-keskus muistuttaa ympäristöministeriön asetuksen ”311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta” voimaantulosta 11.6.2024 ja sen huomioon ottamisesta tarvittavilta osin kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa muut kulttuuriperintökohteet on osoitettu merkinnällä s-1 ja s-2. Asetuksessa kohteet on merkinnällä ark, merkinnän määräys ”muu arkeologinen kohde”.

#### Luonnonsuojelu

Asemakaavassa on pyritty asianmukaisesti tunnistamaan kohteen luontoarvojen säilyttämiseen liittyvät tarvittavat toimenpiteet. Kaavamääräyksistä voi saada kuitenkin osin ristiriitaisen kuvan kohteen luontoarvojen säilyttämisestä, kun ketoalueilla toisaalta määrätään jalavien istutuksesta ja viitataan, että pudonneita lehtiä ei saa poistaa, mitkä ovat ristiriitaisia toimia ketoalueiden säilyttämiselle. Jalavatöytäköin osalta on syytä vielä varmistaa kirjallisuustiedoista tai lajiasiantuntijalta, onko toukkia jalavan lehdissä vielä siinä vaiheessa, kun puu pudottaa lehtensä. Tällä voi olla merkitystä, kun arvioidaan kohteen hoitomenetelmien yksityiskohtia. ELY-keskuksen saaman asiantuntija-arvion mukaan (Tero Aaltonen) toukkia ei enää lokakuussa lehdissä olisi.

Luo-1-alueen määräyksessä viitataan puistosuunnitelmaan, joka on tarkoitus tehdä yhdessä ympäristönsuojelun kanssa, mutta määräyksistä ei käy ilmi, että alue edellyttää ja sille laaditaan tarkempi suunnitelma, jossa arvioidaan tarkemmin istutusten sijainti ja ketoalueen säilyttämiseksi tarvittavat toimenpiteet, joihin lähtökohtaisesti kaupungin on tarpeen myös sitoutua. Luo-1-alueen määräystä on näiltä osin syytä täydentää. Em. suunnitelma koskee myös luo-2 aluetta; ohjeellisen reitin sijainti ja toteutustapa edellyttää niin ikään tarkempaa suunnitelmaa, jotta alueen käyttöpainetta voidaan ohjata mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Suunnitelmalla voidaan täsmentää alueen hoitoa ja käsittelyä niin, että sekä ketoalueen että jalavatöytäköin suojelussa otetaan alueen ympäristön erityispiirteet huomioon, jolloin kaavamääräyksenkin sisältö on paremmin ymmärrettävissä.

#### Ilmastokestävyys

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoa kaavan ilmastokestävyysosalta, ja pitää valitettavana, että kaavaratkaisussa on päädytty purkamaan kunnostettavissa olevat rakennukset puhtaasti taloudellisten intressien pohjalta. Ilmaston kannalta purkavan uudisrakentamisen haitalliset vaikutukset ovat selvästi suuremmat korjaavaan saneeraukseen verrattuna.

Kaavamääräyksissä ei esimerkiksi merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä pyritä vähentämään, ja siten ilmastonmuutoksen hillinnän mahdollisuudet jäävät hyödyntämättä. Yhä suurempi osa rakennusten ja infran elinkaarenaikaisista kasvihuonekaasupäästöistä aiheutuu käyttövaiheen energiankäytön sijaan niiden rakentamiseen käytettävien tuotteiden valmistuksesta, rakennustyömaan toiminnoista sekä rakentamisen jätteiden ja massojen käsittelystä. Tästä syystä myös rakentamisen ohjaukseen on syytä kiinnittää huomiota kaavamääräyksissä. Kaavaan olisi vähintään hyvä sisällyttää kestävään rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: ”Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.”

Kaavaselostuksessa on tuotu esille, että ”Korttelissa saa säilyttää nykyisen rakennuksen tai osan siitä rakennusalan, suurimman sallitun kerrosluvun tai julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman estämättä.” Kaavamääräyksissä ei kuitenkaan kannusteta olevien rakennusten säilyttämiseen, esimerkiksi osoittamalla alueelle enemmän rakennusoikeutta, jos osa rakennuksista tai niiden osista säilytetään rakentamisen yhteydessä. Olevien rakennusten tai rakennusosien säilyttämiseen olisi Turun kaupungin ilmastosuunnitelman ja Turun kiertotalouden tiekartan 2029 tavoitteiden perusteella kaavamääräyksiin syytä kannustaa.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön sekä liikenne- ja infrastruktuurivastuualueen kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaehdotukseen lausuttavaa.

#### **Kaavoituksen vastine:**

Kaavaselostukseen täydennettiin ote yleiskaavan liitekartasta 7.

Koulurakennusten suojelun tarvetta koskien ks. vastine Museopalveluille.

Viitesuunnitelman havainnekuvia täydennettiin yleiskaavassa osoitetuista keskeisistä näkymäsuunnista ja suunnitelmista laadittiin alueleikkaus. Kaavan vaikutusten arviointia täydennettiin havainnekuvien pohjalta. Kaukonäkymässä kortteli tulee näkymään uutena rakenteena kuitenkin peittämättä Kakolan länsiosaa. Tämän vuoksi kaavan kerroslukuihin tai korkeusasemiin ei tehty muutoksia.

Turun kaupunki huomioi kaavoissa ympäristöministeriön asetuksen ”311/2024 maa- ja metsätalouden, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta” sekä asetuksen 3 §:n mukaisen siirtymäsäännöksen.

Kaupunki on koonnut useiden pienperhosasiantuntijoiden kanssa tietämystä jalavatöyhököistä. Kirjallisuuden ja useiden havaintojen mukaan perhonen koteloituu puiden kuoren rakoisiin ja suoraan maahan, mutta voi myös koteloitua syömänsä lehden naapurilehdelle ja päätyä sitä kautta maahan. Lehtiruoteihin koteloituminen on todennettu käytännön kasvatuskokein. Jalavatöyhököitä koskevasta kaavamääräyksestä poistettiin maininta jalavien istuttamisesta sekä muokattiin pudonneita lehtiä koskevaa määräystä. Lehdet heikentävät ketoa jonkin verran, mutta niiden säilyttämisestä koituvien hyötyjen katsotaan olevan luonnon monimuotoisuudelle suuremmat kuin lehtien aiheuttama heikennys ketoon.

Tallimäen keto on Turun kaupungin LUMO-ohjelman mukaisessa ketojen hoito-ohjelmassa. Kedon ylläpitosuunnitelma on kaupungin ympäristönsuojelun ja kunnossapidon yhteisesti laatima. Luo-1- ja luo-2-kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan, että kaikki suunnittelu ja ylläpito tehdään yhteistyössä kaupungin ympäristönsuojelun kanssa sekä varmistetaan tiedonkulku myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Asemakaavaan lisättiin määräys ilmastokestävyydestä. Asemakaavan luonnosvaiheessa tutkittiin säilyttävää ja uudistavaa suunnitelmavaihtoehtoa siten, että molemmissa muodostuu järkevän kokoinen korttelikokonaisuus. Luonnosvaiheen jälkeen uudistavan suunnitelman rakennusoikeus väheni suunnitelman tarkennuttua. Lisäämällä rakennusoikeutta kannustimeksi säilyttävään vaihtoehtoon ei lopputulos olisi tasapainoinen ja maisemaan sopiva.

### **Varsinais-Suomen pelastuslaitos**

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4.2021, pelastustiet (<http://www.vspelastus.fi/lomakkeet>). Pihakansilla on huomioitava pelastusajoneuvojen painon lisäksi myös nostopaikoista aiheutuvat pistekuormat kansirakenteisiin. Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesi- huoltolaitosten kanssa.

VAK-ratapihan (Turku Tavara) liittyvät määräykset on tarkastettava. Ratapihan vaikutusalueiden edellyttämät rakentamisen ratkaisut ja riskienhallintatoimenpiteet on varmistettava riittäviksi.

### **Kaavoituksen vastine:**

Merkitään tiedoksi jatkosuunnittelua varten. Tiedot lisättiin kaavaselostuksen kappaleeseen 6 Asemakaavan toteutus.

Kaupunginvaltuuston 27.1.2025 hyväksymässä Turun kaupungin rakennusjärjestyksessä on esitetty Iso-Heikkilän ratapihan VAK-kuljetusten korkean riskin vyöhyke sekä määrätty vaarallisten aineiden huomioon ottamisesta alueella (§27). Malminkadun kaava-alue ei sijaitse tällä korkean riskin vyöhykkeellä eikä kaavaan siksi kohdistu erityistä huomioitavaa.

**Kaupunkiympäristön sisäisessä kannanotossa** rakennusvalvonta kommentoi kerrosluvun merkintätapaa, liiketilan määrää, pelastusjärjestelyjä, kaupunkikuvallista ilmettä sekä ketoaluetta, kioskia, talousrakennuksia, perheasuntoja ja puuriviä koskevia määräyksiä. Kommentin perusteella tehtiin tarkennus rinteeseen sijoittuvien rakennusten kerrosluvun merkintätapaan ja jalankulkureittien pintamateriaaleihin, lisättiin rakennukseen jätettävä kulkuaukko pelastusajoa varten, lisättiin kioskille kerrosluku I, täsmennettiin talousrakennusten määrä korttelipihaa kohden, lisättiin määräys kaupunkikuvatyöryhmän kuulemisesta rakennuslupavaiheessa sekä täsmennettiin kattomuotoa koskevaa määräystä.

## **6 Kaavaehdotuksen nähtävillä olo**

### **6.1 Yleistä muistutuksesta**

Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja kaupungin internetsivulla 2.12.2024–9.1.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus Asunto Oy Mittarinkatu 2:lta.

### **6.2 Muistutus**

#### **Asunto Oy Mittarinkatu 2**

Asunto-osakeyhtiö Mittarinkatu 2 kiittää nähtävillä olevaa kaavaehdotusta hyvästä asukkaiden mielipiteiden huomioimisesta. Asukkaiden arvostama puistoalue säilytetään, ja sen luontoarvot on huomioitu. Myös asukkaille merkittävät kivimuurit on säilytetty.

Haluamme kuitenkin esittää muutaman seikan, jotka toivomme huomioitavan jatko-työssä. Nämä ovat:

Tontin ja puistoalueen rajalla (tontin lounaisreunassa) sijaitsee myös aiempaan suunnitelmaan merkityt näköalapaikat, jotka ovat nyt olleet avoimesti kaikkien hyödynnettävissä laivojen, meren ja maisemien katselemiseen. Olisi tärkeää, että näille paikoille olisi kaikilla pääsy myös jatkossa, eikä niitä rajattaisi vain korttelialueen sisäiseen käyttöön. Kyse ei kuitenkaan ole kuin n. 10 metrin kaistaleesta.

Suunniteltaessa portaita suunnittelualueen luoteispuolelle olisi huomioitava koulun urheilukentän viereinen rinne, joka on talvisin erittäin suosittu lasten pulkkamäki. Portaat eivät saisi estää pulkkailua tai aiheuttaa vaaratilanteita.

**Kaavoituksen vastine:**

Julkisen ja yksityisen alueen raja ei muutu, kun Tallimäenpuiston ja korttelialueen välinen raja säilyy nykyisellä paikallaan. Korttelialueen puolella olevat reitit on asemakavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellisina alueen sisäiselle jalankululle ja oleskelupaikoille varattuina alueen osina. Pulkkamäen huomiointi merkitään tiedoksi jatkosuunnittelua varten.