TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

ANINKAISTENKATU 8
SELOSTUS

Diaarinumero: 14639-2020
Asemakaavatunnus: 3/2021

Asemakaavanmuutos

21.11.2022, muutettu 3.3.2023 (lausunnot)

Kaupunginosa: VI
Osoite: Aninkaistenkatu 8

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 3
1.1 Tunnistetiedot ... 3
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ... 4

2 TIIVISTELMÄ ... 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 5
2.2 Asemakaava ... 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 5

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 ... 9
3.1.4 Maanomistus ... 18
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut ... 18
3.1.6 Liikenne ... 18
3.1.7 Tekninen huolto ... 20
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät ... 22
3.2 Suunnittelutilanne ... 26
3.2.1 Maakuntakaava ... 26
3.2.2 Yleiskaava ... 26
3.2.3 Asemakaava ... 27
3.2.4 Rakennusjärjestys ... 28
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri ... 28
3.2.6 Pohjakartta ... 28
3.2.7 Selvitykset ... 28
3.2.8 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset ... 29
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ... 29
3.3 Maankäyttösopimus ... 29

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 30
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 30
4.2 Osalliset ... 30
4.3 Asemakaavan tavoitteet ... 30
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 30
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus ... 31
4.4.1 Aloite ... 31
4.4.2 Käynnistäminen ... 31
4.4.3 Vireille tulo ... 31
4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen ... 31
4.4.5 Kaavaehdotuksen perusratkaisu ... 33
4.4.6 Lausunnot ... 34
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset ... 37

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 38
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus ... 38
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen ... 39
5.3 Aluevaraukset ... 39
5.3.1 Korttelialueet ... 39
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 39
5.5 Nimistö ... 39
5.6 Kaavan vaikutukset ... 39

5.6.1 Yleistä ... 39
5.6.2 Luonnonympäristö ... 40
5.6.3 Rakennettu ympäristö ... 40
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut ... 45
5.6.5 Liikenne ... 45
5.6.6 Tekninen huolto ... 46
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät ... 46
5.6.8 Ilmastovaikutukset ... 47

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 49
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 49
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 49

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 21. päivänä marraskuuta 2022 päivättyä ja 3.3.2023 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutoskarttaa ***Aninkaistenkatu 8 (3/2021)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	7 (osa)	7 (del)
Tontti:	2004	2004

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä ei muuteta tonttijakoa

Asemakaavanmuutos on laadittu:
Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen (aloitusvaihe)
kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä, etunimi.sukunimi(at)turku.fi.

Turun kaupungin tilaamana kaavakonsultti:
FCG Finnish Consulting Group Oy
Osmontie 34, 00610 Helsinki, puh. 010 4090
Kalle Rautavuori, arkkitehti SAFA, YKS-646, etunimi.sukunimi@fcg.fi
Janne Pekkarinen, ins. (AMK), YKS-697, etunimi.sukunimi@fcg.fi

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Aninkaistenkadun varressa Yliopistonkadun ja Eerikinkadun välisellä alueella. Alueelta on matkaa Kauppatorille noin 300 metriä ja Aurajoen rantaan noin 160 metriä. Kaava-alueen pinta-ala on 2 560 m^2.

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.8.2021
2. Asemakaavakartta 21.11.2022, muutettu 3.3.2023 (lausunnot)
3. Tilastolomake 21.11.2022
4. Viitesuunnitelma, 18.11.2022, Sigge Arkkitehdit Oy
5. Arkeologinen koetutkimus, 5.11.2021, Muuritutkimus Oy
6. Liikennemeluselvitys, 29.8.2022, Promethor Oy
7. Liikennetärinäselvitys, 26.4.2022, Promethor Oy

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Selvitys vanhan rakennuksen hyödyntämisen mahdollisuuksista, 18.11.2022, Lapti Oy
2. Matintalo – Lausunto rakennuksen paloturvallisuudesta ja paloturvallisuussuunnitelma, 20.1.2023, LK-Paloinsinöörit Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laadinta aloitettiin alueen maanomistajan Kiinteistö Oy Turun Matintalon aloitteesta. Aloitusvaiheessa Senaatti-kiinteistöt omisti kaikki yhtiön osakkeet. Kaavaprosessin aikana Senaatti on myynyt kaikki kiinteistön osakkeet Rakennusliike Lapti Oy:lle

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	31.8.2021 § 320
Ilmoitus vireille tulosta	11.9.2021
Kaavaehdotus lausunnoilla	28.11.2022–2.1.2023
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.11.2022–2.1.2023
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	-
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	-

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen nykyisin liikerakennukselle varatulle korttelialueelle. Alueella sijaitseva vanha toimistorakennus puretaan ja se korvataan yhdeksänkerroksisella uudisrakennuksella. Asemakaavassa osoitettu kerrosluku nousee yhdellä verrattuna purettavaan rakennukseen, mutta purettavassa rakennuksessa ensimmäinen kerros on kahden kerroksen korkuinen. Uudisrakennuksen korkeus tulee olemaan suunnilleen sama kuin purettavan rakennuksen. Ylin kerros tulee rakentaa kadun puolella sisäänvedettynä. Asunnot tulee suojata melulta ja pienhiukkasilta, mistä johtuen rakennuksen kahteen alimpaan kadunpuoleiseen kerrokseen ei tule sijoittaa asumista.

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 7400 k-m^2, joka on sama kuin voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Piha-alueelle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi siten, että kannen alle sijoitetaan mm. pysäköintitilat ja kannen päälle oleskelualueet. Aninkaistenkadun puoleisella tontin reunalla oleva maanalainen holvikellari on osoitettu asemakaavaan muinaismuistolailla rauhoitettuna kiinteänä muinaisjäännöksenä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Kaavanmuutos ei aiheuta erityisiä infran rakentamiskustannuksia kaupungille.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee pyytää kaupunkikuvaviranomaisen sekä museoviranomaisen lausunto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma sekä hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma. Kaava-alueelle on laadittava myös pelastusviranomaisen hyväksymä pelastussuunnitelma. Ennen maaperän kaivamista tai muokkausta on arvioitava tontin maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Maaperä on tarvittaessa puhdistettava. Purku- ja rakennustoimenpiteet tulee suorittaa siten, etteivät ne aiheuta vahinkoa naapurirakennuksille.

Mikäli uudisrakentaminen vaatii nykyisen muuntamon korvaamista uudisrakennukseen sijoitettavalla muuntamolla, voidaan nykyinen muuntamo purkaa vasta, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Toissijaisesti nykyinen muuntamo voidaan korvata purku- ja rakennustyön ajaksi kaavamuutosalueen työalueelle sijoitettavalla tilapäisellä muuntamolla. Toissijaisessa vaihtoehdossa nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta, kun korvaava tilapäinen muuntamo on rakennettu ja tilapäinen muuntamo voidaan purkaa, kun korvaava, uudisrakennukseen sijoitettava muuntamo on rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa tiiviisti rakennettua Turun ydinkeskustaa. Alue on kokonaan rakennettua kaupunkitilaa. Kaava-alueella sijaitseva yhdeksän kerroksen korkuinen toimistorakennus rajautuu katutilaan. Katutasossa on kahden kerroksen korkuinen liiketila, joka on myöhemmin jaettu osittain kahdeksi kerrokseksi. Rakennuksen sisäpihalla sijaitsee kolmikerroksinen parkkihalli, joka rajautuu tontin reunoihin. Hallin ensimmäinen kerros on kadun tasossa ja kaksi ylempää kannen päällä. Koko piha-alue on pysäköintikäytössä olevaa kansirakennetta, lukuun ottamatta pohjoisreunassa olevaa kapeaa maanvaraista aluetta.

Kaava-alueen pinta-ala on 2560 m^2 ja rakennusoikeus voimassa olevan asemakaavan mukaan 7 400 k-m^2. Alkuperäisen asemapiirustuksen mukaan nykyisen rakennuksen kerrosala on 7 388 k-m^2.

Kuva 2. Ortoilmakuva kaava-alueen ympäristöstä. Kaava-alue merkattu likimääräisesti punaisella viivalla. (MML, 2020)

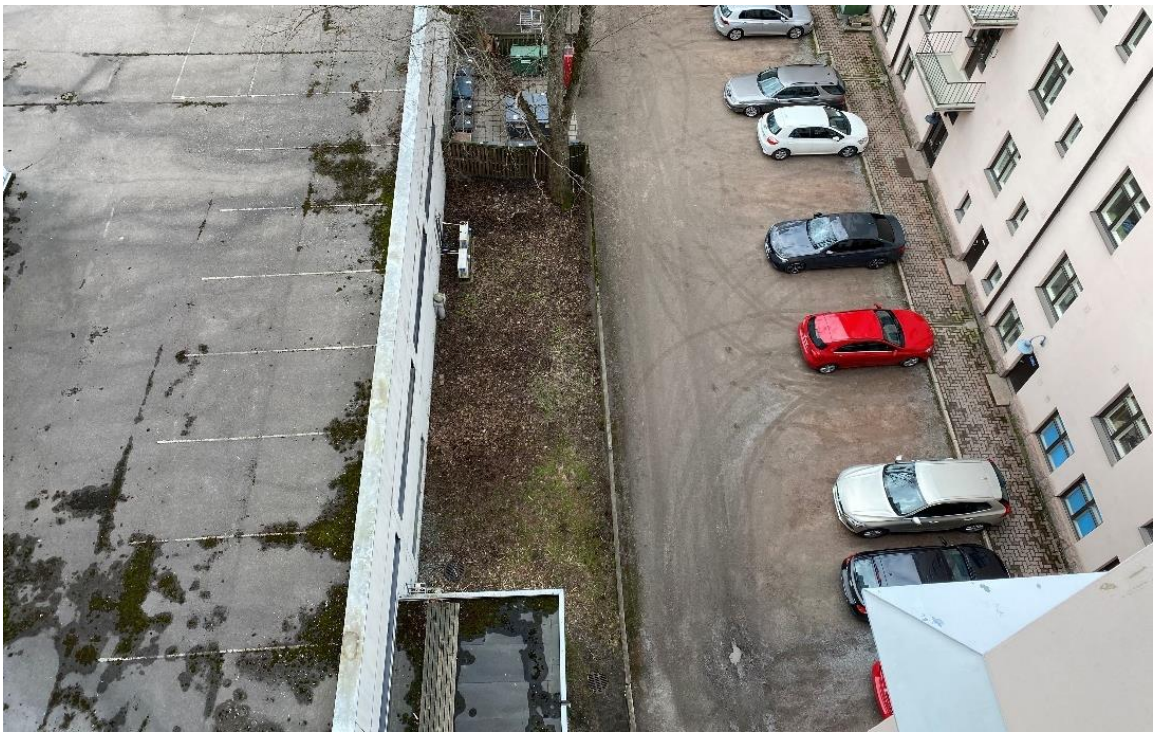
3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Rakennus on ollut liike- ja toimistokäytössä eikä tontilla ole lainkaan oleskelupihaa. Tontin pohjoisosassa on vajaan 100 m^2 maanvarainen alue, jolla kasvaa yksi melko suurikokoinen lehtipuu. Viherkaista sijaitsee pysäköintiin käytettävää kansirakennetta alempana eikä sieltä ole kulkuyhteyttä tontille 2004. (Kuva 4).

Hulevesien hallinta

Pohjoisreunan maanvaraista kaistaa lukuun ottamatta kaavanmuutosalue on kokonaan vettä läpäisemätöntä kansirakennetta. Hulevedet johdetaan nykyhetkellä rännejä pitkin hulevesikaivoihin ja kaupungin hulevesiverkostoon.

Kuva 3. Kaava-alueen pysäköintitalon päällimmäiset kerrokset ja oikeassa reunassa tontin ainut puu.



Kuva 4. Tontin pohjoisreunalla sijaitseva viheralue. Tontti rajautuu viheralueen puiseen aitaan. Viheralue on naapuritontin pihan kanssa samassa tasossa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavanmuutosalue on tiivistä kerrostalovaltaista ydinkeskusta-aluetta, missä sijaitsee sekä asuntoja että monipuolisia liike- ja palvelutiloja. Turun keskustan palvelut ja julkinen liikenne ovat hyvin saavutettavissa. Kaava-alueen vieressä kulkeva Aninkaistenkatu on yksi Turun joukkoliikenteen pääkaduista. Molemmille rautatieasemille on matkaa reilu kilometri. Kauppatorille on matkaa noin 400 metriä ja Aurajoen rantaan noin 180 metriä. Lähin päiväkoti sijaitsee noin 450 metrin etäisyydellä. Noin 600 metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsevat Puolalan 1–6 luokkien ja 7–9 luokkien peruskoulut sekä Cygnaeus skola. Lähin lasten leikkipuisto on Aurajoen rannassa noin 370 m etäisyydellä.

Kaupunkikuva

Kaava-alueella sijaitseva toimistorakennus Matintalo on rakennettu vuonna 1977. Rakennuksessa on kahdeksan kerrosta, joista ensimmäinen on kahdenkerroksen korkuinen ja ylin kerros on sisäänvedetty. Ylimmän kerroksen päällä on vielä tekninen tila. Rakennuksessa on lisäksi kellarikerros. Katutasossa on liiketiloja. Rakennus on ollut tyhjillään useita vuosia. Edellinen pääkäyttäjä Verohallinto muutti rakennuksesta henkilöstön kokemien sisäilmaoireiden takia. Rakennusmassan läpi ajetaan korttelin sisäpihalla olevaan kolmitasoiseen parkkihalliin.

Kuva 5. Matintalon julkisivu kadun puolelta ja sisäpihan puoleinen ulkoseinä (FCG Oy, 2021)

Matintalon tontti rajautuu Aninkaistenkadun jalkakäytävään/katuun. Rakennuksen ja tontin rajan välissä on noin 2 m sisäänveto eikä rakennus ole samassa linjassa naapuritalon kanssa. Pysäköintitilaan ajon kohdalla sisäänveto on noin 20 m naapuritalon mukaisesti. Naapuritontin puolella sisäänvedon kohdalla on yksikerroksinen liikerakennus, jonka taustalla on Matintalon kanssa saman korkuinen asuinkerrostalo. Aninkaistenkadun maanpinta nousee kohti luodetta. Katulinjaan tehdyistä porrastuksista ja maanpinnan korkeuseroista huolimatta rakennusten räystäskorkeudet ovat samassa linjassa. Matintalon rakennuksen katujulkisivu on rusehtavan harmaata laattapintaa ja ylin sisäänvedetty kerros vaalean harmaata aaltopeltiä. Sisäpihan puolella julkisivut ovat betonipintaisia ja sävyltään vaaleita. Julkisivussa korostuu elementtisaumat. Erityisesti sisäpihan puoleiset julkisivut ovat huonossa kunnossa ja ilmeeltään epäsiistit.

Kuva 6. Matintalo osana kaupunkirakennetta. *(kuva: Senaatti-kiinteistöt)*

Kaava-alueen ympäristö on rakentunut eri vuosikymmenten aikana ja ympäröivä rakennuskanta on ilmeeltään vaihtelevaa ja kerroksellista. Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitseva rakennus osoitteessa Eerikinkatu 5 on valmistunut vuonna 1960. Rakennuksen katutasossa on liiketiloja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja. Julkisivut ovat vaalea peltiä ja julkisivuja hallitsevat tasavälein olevat ulosvedetyt parvekkeet, jotka muodostavat ruudukonomaisen julkisivusommitelman.

Kaava-alueen luoteispuolella, osoitteessa Yliopistonkatu 10 / Aninkaistenkatu 8 b, on vuonna 1927 valmistunut asuin- ja liikerakennus. Alueella on voimassa rakennuksen rakentamisen aikainen asemakaava vuodelta 1928. Rakennus on Yleiskaavan 2029 Arvokkaat rakennetut ympäristöt liitteessä osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi. Kuvauksen mukaan rakennus on *1920-luvun klassismia edustava, August Karlssonin suunnittelema viisi- ja kuusikerroksinen, tilirunkoinen ja rapattu asuinrakennus vuodelta 1927. 1960–70 -luvuilla katutaso muutettiin liikehuoneistoiksi suurine ikkunoineen.*

Kuva 7. Näkymä Aninkaistenkadun suunnasta ja liittyminen naapurirakennuksiin *(kuva: Senaatti-kiinteistöt)*

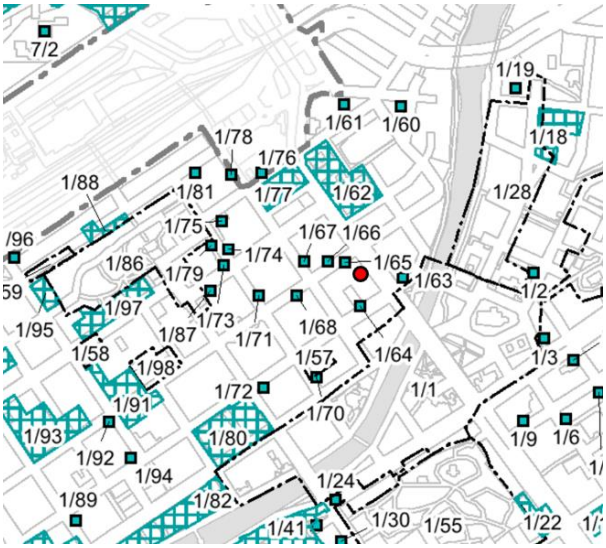
Aninkaistenkadun toisella puolella, osoitteessa Aninkaistenkatu 3 / Yliopistonkatu 8, sijaitseva rakennus on vuonna 1959 valmistunut asuin- ja liikerakennus. Kadun kulmauksessa rakennuksen julkisivu on tiilipintainen. Aninkaistenkadun puolella julkisivussa vaihtelee vaalean ruskeat vaaka-aiheet ja tumman ruskeat pystyaiheet. Julkisivuista erottuvat kuutiomaiset ulostyöntyvät valkoiset parvekkeet.

Aninkaistenkadun ja Eerikinkadun kulmassa sijaitsee Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän vuonna 1957 valmistunut toimistorakennus. Kohde on osoitettu yleiskaavan oheismateriaalissa arvokkaaksi rakennukseksi. Kuvauksen mukaan kohde on *1950-luvun hillittyä modernismia edustava kokonaisuus aukiomaisen pihan ympärillä. Arkk. tsto Lindroosin suunnittelemat 3- ja 6-kerroksinen seurakuntien toimitalo 1956–57 ja tsto Veijo Kahran 1959 suunnittelema kerhorakennus ja asuintalo. A*ninkaistenkadun puolella rakennuksen tumma olemus erottuu muuten vaaleassa ympäristössä.

Kuva 8. Näkymä Matintalo kiinteistön ylimmästä kerroksesta Aninkaistenkadun toiselle puolelle. Oikeassa reunassa seurakuntien talo. *(FCG, 2021)*

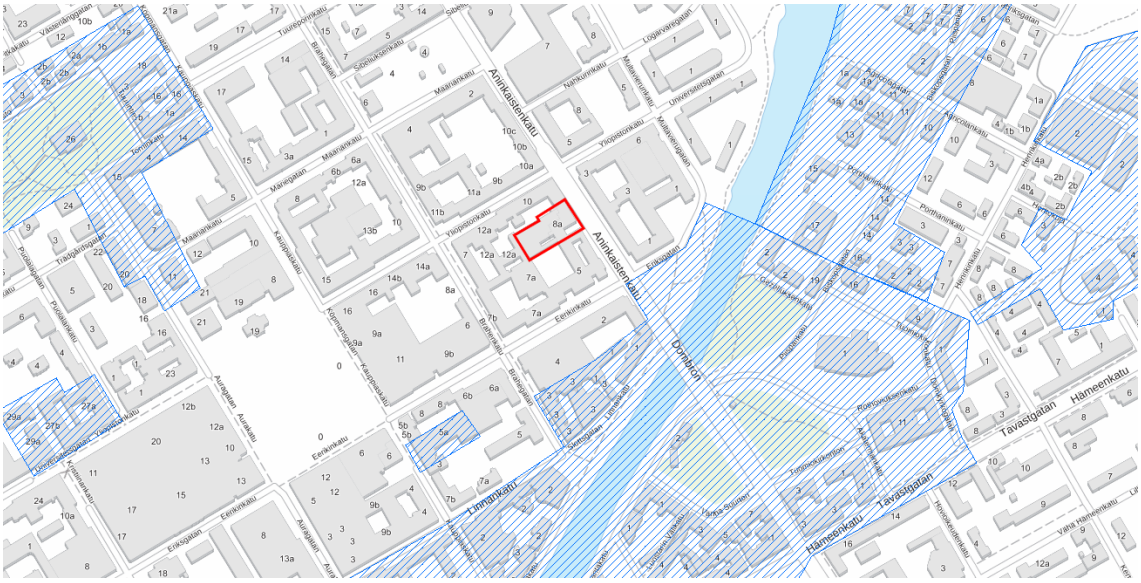
Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole arvokasta rakennuskantaa. Alueen lähiympäristössä on useita arvokkaita rakennuksia, mutta koska alueen asemakaavat ovat vanhoja, ei niitä ole asemakaavassa suojeltu. Yleiskaavan 2029 arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä käsittävässä teemakartassa asemakaava-alueen ympäristöön on osoitettu kohdemerkinnällä useita arvokkaita rakennuksia.



Kuva 9. Ote Yleiskaava 2029 – Arvokkaat rakennetut ympäristön kohteet, LIITE 5:stä. Asemakaava-alue on osoitettu karttaan punaisella ympyrällä. (Turun kaupunki)

Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) on Turun tuomiokirkko ja Turun historiallinen ydinalue. Lähiympäristön RKY-alueiden rajaukset on esitetty alla olevassa kartassa.



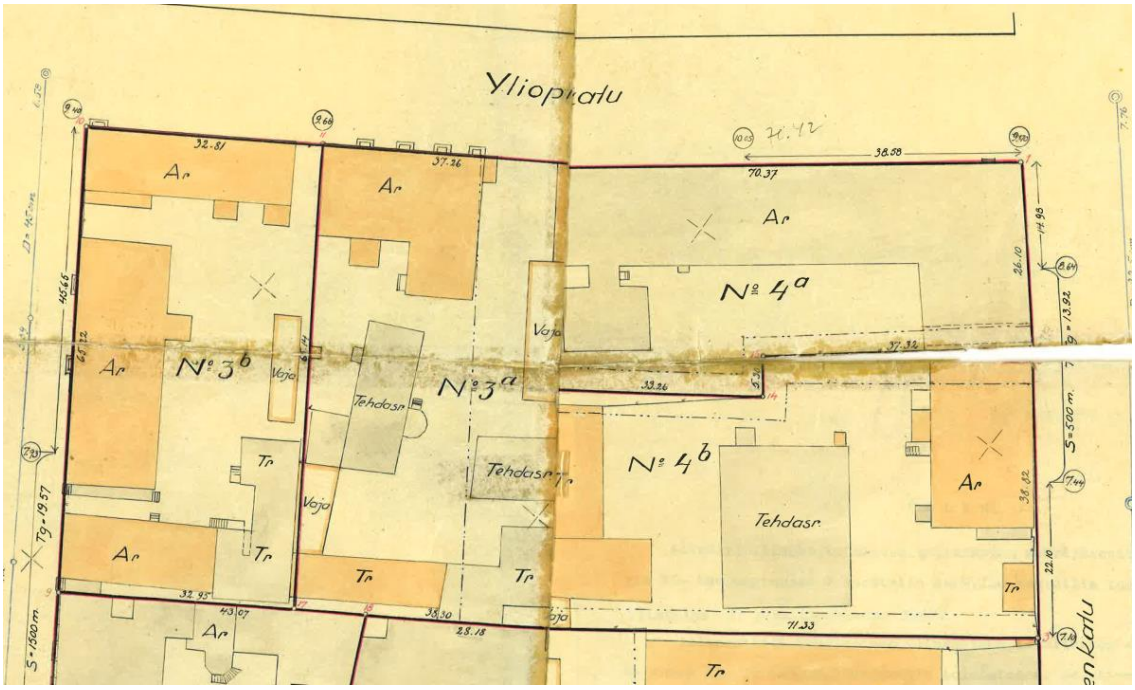
Kuva 10. Kaava-alue merkattu punaisella viivalla. Sinisellä viivarasterilla merkattu lähiympäristön RKY-alueet. (MML, 2022)

Kuva 11. Matintalon ylimmästä kerroksesta avautuva näkymä Aurajoelle ja Turun tuomiokirkolle. (FCG, 2021)

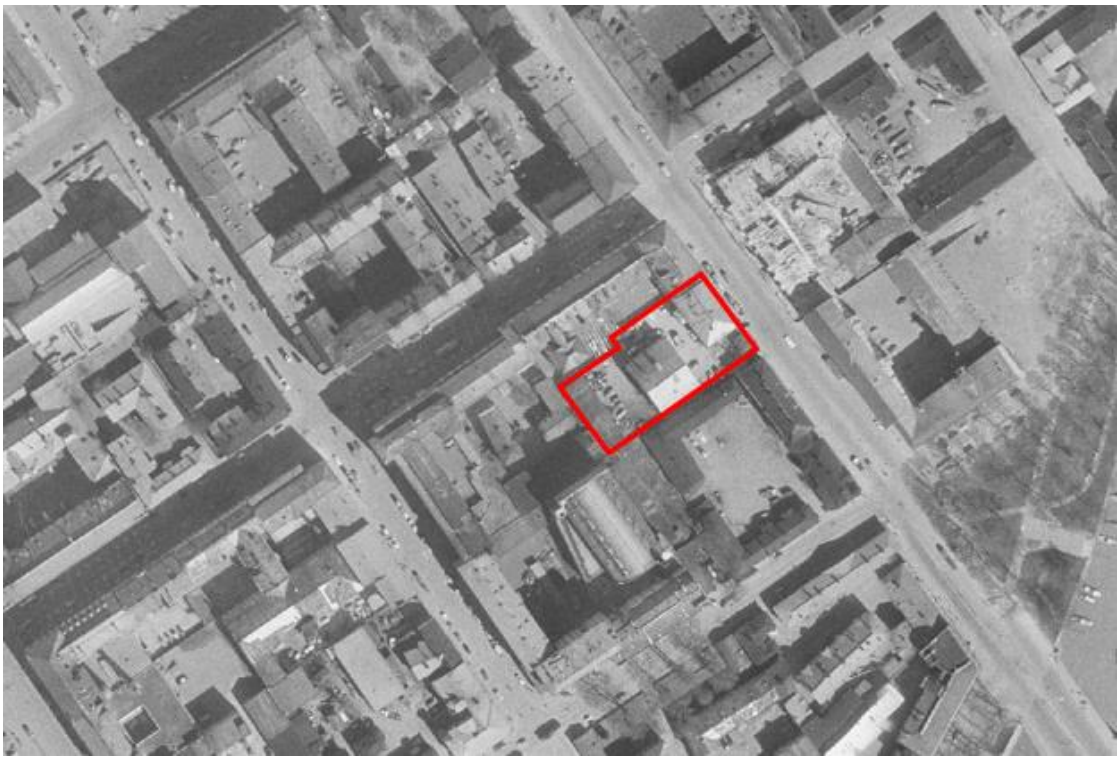
Muinaismuistot

Vuoden 1976 elokuussa Matintalon rakennuksen perustusten kaivausten yhteydessä tontilla tehtiin arkeologinen tutkimus (Kuva 16). Tontin itänurkassa, aivan Aninkaistenkadun jalkakäytävän tuntumassa oli aikaisemmin sijainnut huvimaja. Huvimaja on sittemmin siirretty Aurajoen rannalle Piispankatu 15:een. Majan oli rakennuttanut Abraham Kingelin P.J. Gylichin vuodelta 1830 peräisin olevien piirustusten mukaan vanhempaa perua olevan rakennuksen perustuksille.

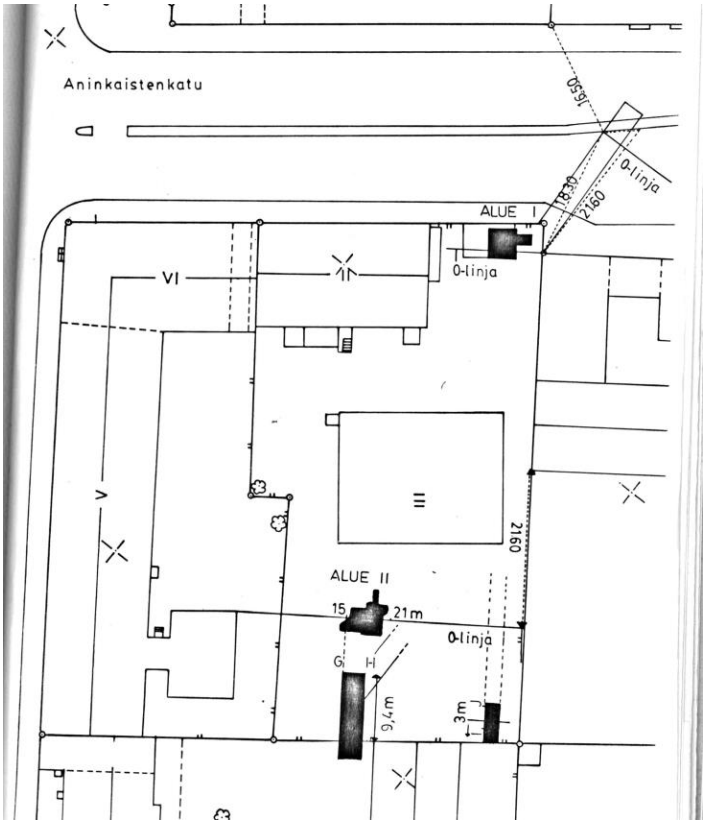
Kuva 12. Vanha valokuva Aninkaistenkadulta kaava-alueen kohdalta.



Kuva 13. Tontinmittauspöytäkirja 14.7.1937 (Turun kaupungin mittaustoimisto, 1937)



Kuva 14. Vanha ilmakuva vuodelta 1958, jossa kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella. (Turun kaupungin karttapalvelu)



Kuva 15. Yleiskartta Matintalon perustusten aikaisesta arkeologisesta kaivauksesta. (Turun kaupungin historiallinen museo, 1976)

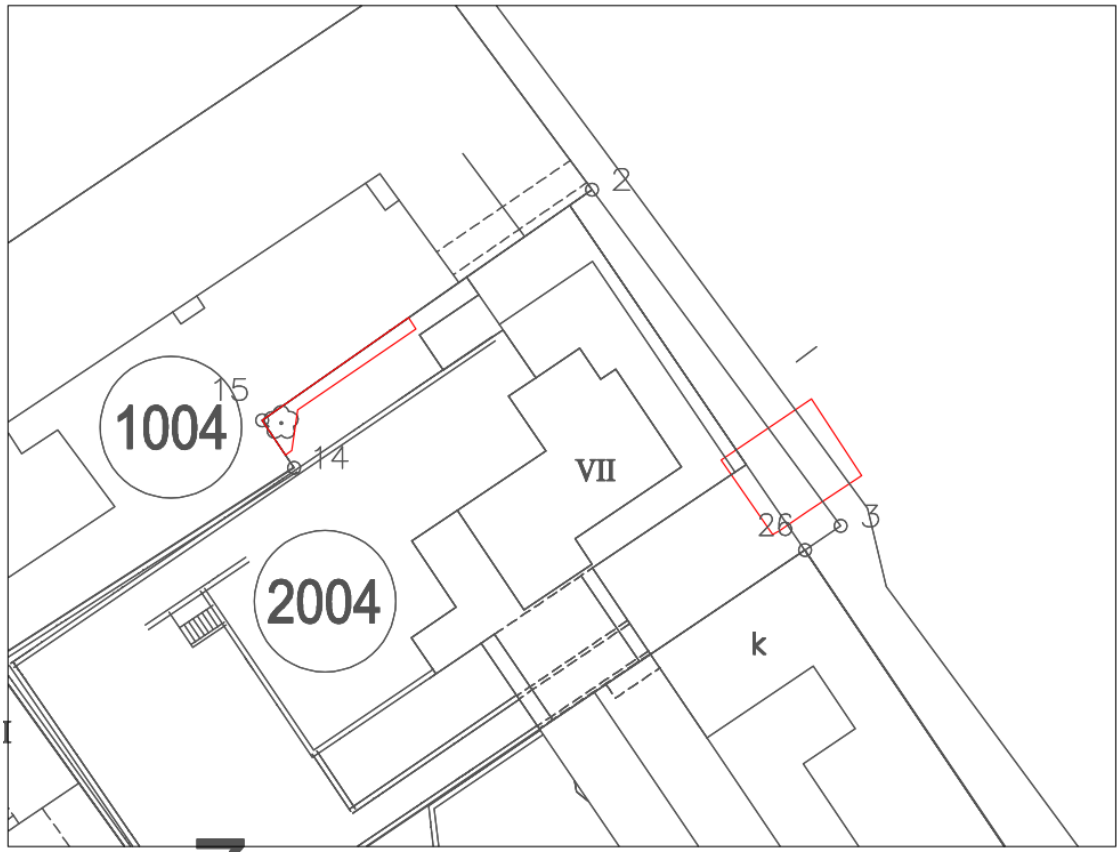
Kuva 16. Kuva Matintalon rakennustyömaalta arkeologisten kaivausten ajalta. Kuva otettu Aninkaistenkadulta päin kohti tontin päätyä. (Turun kaupungin historiallinen museo, 1976)

Kaivausten yhteydessä huvimajan kohdalta kaivettiin esiin holvattu kellari (Kuva 17). Tutkimusten jälkeen kellari täytettiin hiekalla ja oviaukko laudoitettiin umpeen. Kellariin vievä portaikko jouduttiin rikkomaan viemäriputkien ja -kaivojen tieltä. Kellarin ulkopuolinen luoteisnurkka vaurioitui tontille rakennettavan rakennuksen peruspaalun vuoksi.

Kuva 17. Osa tontilta kaivetun kellarin holvikattoa Yliopistonkadulta päin kuvattuna. (Turun kaupungin historiallinen museo, 1976)

Alueelle tehtiin syksyllä 2021 arkeologinen koetutkimus (Muuritutkimus Oy). Yhden päivän mittaisessa koekaivauksessa tutkittiin kaava-alueen luoteis- ja pohjoisreunan maanvaraista aluetta. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, onko tontin pohjoisosassa säilyneenä muinaisjäännöstä. Muinaisjäännöstä tai siihen liittyviä löytöjä ei tutkimusalueelta havaittu. Koekaivauksen ja vanhojen rakennuspiirrosten perusteella Aninkaistenkatu 8a (853-6-7-2004) pohjoisreuna on kaivettu pohjasaveen saakka tontilla olevan toimisto- ja pysäköintirakennuksen rakennustöiden aikana vuonna 1976.

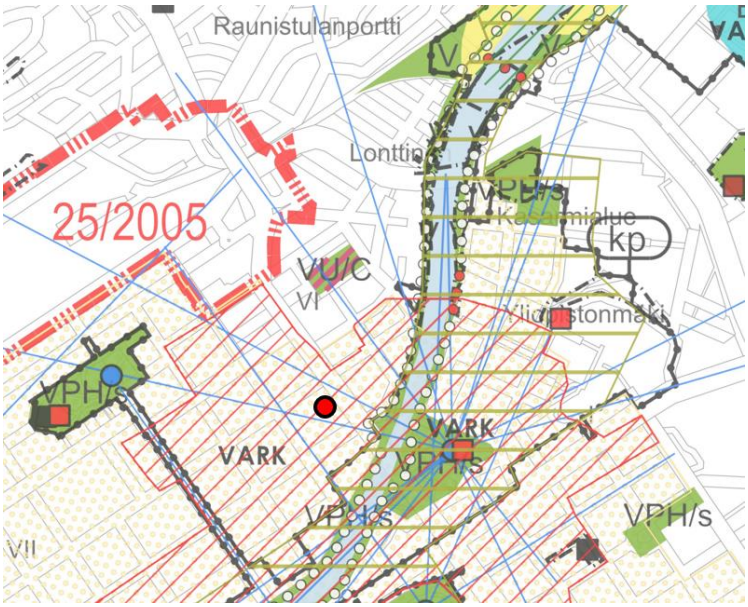
Turun Museokeskus on antanut 25.11.2021 lausunnon arkeologisen selvityksen riittävyydestä ja muinaisjäännöksen huomioimisesta asemakaavoituksessa. Lausunnon mukaan tutkimuksissa ei havaittu säilyneitä kulttuurikerroksia. 1970-luvun kaivuusuunnitelman asemoinnin perusteella kulttuurikerrosta on todennäköisesti säilynyt tontilla sijaitsevan puun kohdalla ja kaivuusuunnitelman ulkopuolelle jääneellä alueella, aivan tontin pohjoisosassa (n. 25 m^2). Teknisistä ja työturvallisuussyistä säilyneisyyttä ei voitu näillä kohdin koekuopin todentaa. Kaivaus- ja työturvallisuustekniset tekijät huomioiden museokeskus pitää kaavamuutosta varten tehtyä arkeologista selvitystä riittävänä. Kellarin lisäksi muinaisjäännöstä on tontilla todennäköisesti säilynyt sen pohjoisosassa sijaitsevan puun kohdalla ja aivan tontin pohjoisosassa kapeana kaistaleena. Tälle alueelle ja ajoluiskan kohdalla sijaitsevan kellarin alueelle tulee tehdä sm-suojelumerkintä.



Kuva 18. Museokeskuksen lausunnon liitteenä oleva esitys sm-rajauksesta.

Viherympäristö

Kaava-alue ja sen lähiympäristö ovat tiivisti rakennettua ruutukaava-aluetta. Korttelin sisäpihat ovat pääosin paikoituskäytössä ja pihoilla on vain yksittäisiä puita. Lähin viheralue on Aurajoen ranta-alue.



Kuva 19. Ote Yleiskaava 2029 – Kartta 7 – Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset kartasta. Asemakaava-alue on osoitettu karttaan punaisella ympyrällä. (Turun kaupunki)

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on Kiinteistö Oy Turun Matintalon omistuksessa. Kaavaprosessin aikana Senaatti-kiinteistöt on myynyt kiinteistön kaikki osakkeet Rakennusliike Lapti Oy:lle.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaava-alueella sijaitseva virastotalo toimi vuoteen 2014 asti Verohallinnon toimistona. Verottaja muutti kiinteistöstä pois kosteusvaurioiden ja sisäilmaongelmien vuoksi. Rakennuksen katutasossa on ollut liiketiloja, mutta myös nämä tilat ovat tällä hetkellä tyhjänä.

Kaava-alue sijaitsee Turun keskustan ruutukaava-alueella, jonka ympäristössä sijaitsevat lähes kaikki kaupungin tarjoamat palvelut.

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

3.1.6 Liikenne

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne kulkee tontille Aninkaistenkadulta. Korttelin rakennukset ovat liittymän kohdalla vedetty n. 20 m päähän kadusta. Rakennuksen läpi ajetaan kolmikerroksiseen parkkihalliin.

Aninkaistenkatu on yksi Turun keskustan pääsisääntuloväylistä ja joukkoliikenteen pääkaduista. Kaava-alueen kohdalla joukkoliikenteen pääreitti kiertää Kauppatorin kautta. Aninkaistenkadulla on 2+2 kaistaa sekä risteyskohdissa erillisiä liittymiskaistoja. Aninkaistenkatu ja Uudenmaankatu on yksi kolmesta Engelin Turun palon jälkeen suunnitteleman ruutukaavan Aurajoen ylittävistä pääkaduista. Aninkaistenkatu on vilkkaasti liikennöity katu, tämän hetken liikennemäärä on noin 18 000–24 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräennusteen mukaan liikenne kasvaa tulevaisuudessa. Kadun nopeusrajoitus on 40 km/h.

Aninkaistenkadun molemmilla puolilla on jalkakäytävä. Turun raitiotiesuunnitelmissa raitiotie kulkee Aninkaistenkatua pitkin ja kaava-alueen eteläpuolelle on suunniteltu pysäkkiä.

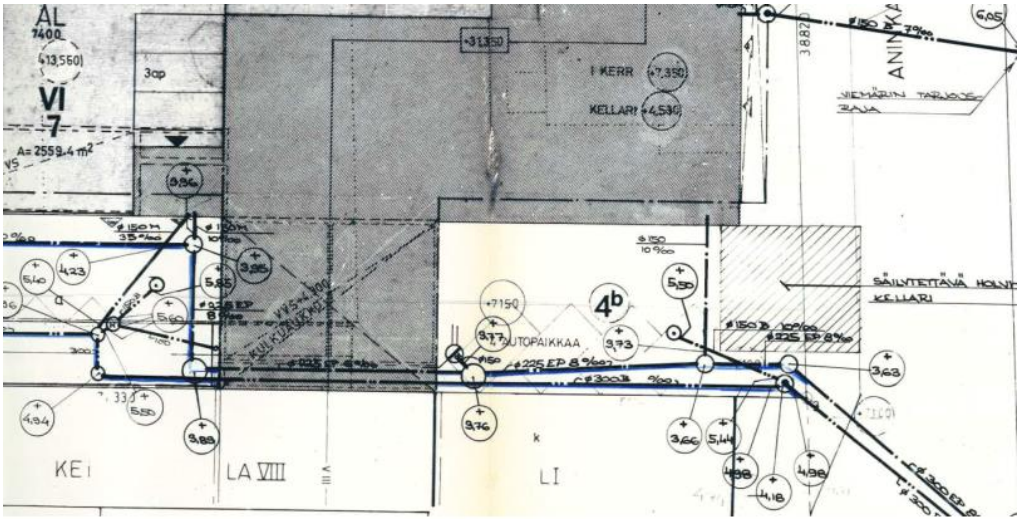
Kaava-alueen läpi kulkee rasitteena tontin 1003 pelastusreitti. Reitti kulkee parkkihallin läpi ja se on pidettävä käytössä myös tulevaisuudessa.

Kuva 20. Ote Yleiskaava 2029 - Kartta 4 – Liikenne. Asemakaava-alue on osoitettu karttaan punaisella ympyrällä. (Turun kaupunki)

Kuva 21. Näkymä Aninkaistenkadun suunnasta nykyiseen parkkihalliin ajosta. Oikeasta reunasta ajatetaan katutasossa olevaan parkkitilaan ja vasemmasta laidasta kannen päälle. (FCG, 2021)

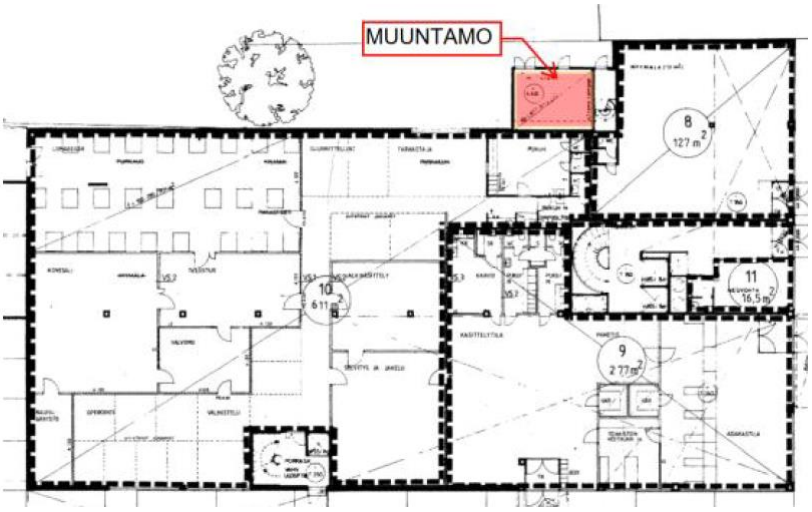
3.1.7 Tekninen huolto

Tonttia koskee johtorasite, joka oikeuttaa pysyvästi kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan kiinteistön 853-6-7-1003 jäte- ja hulevesiviemärin sijoittamisen tontille 853-6-7-2004.



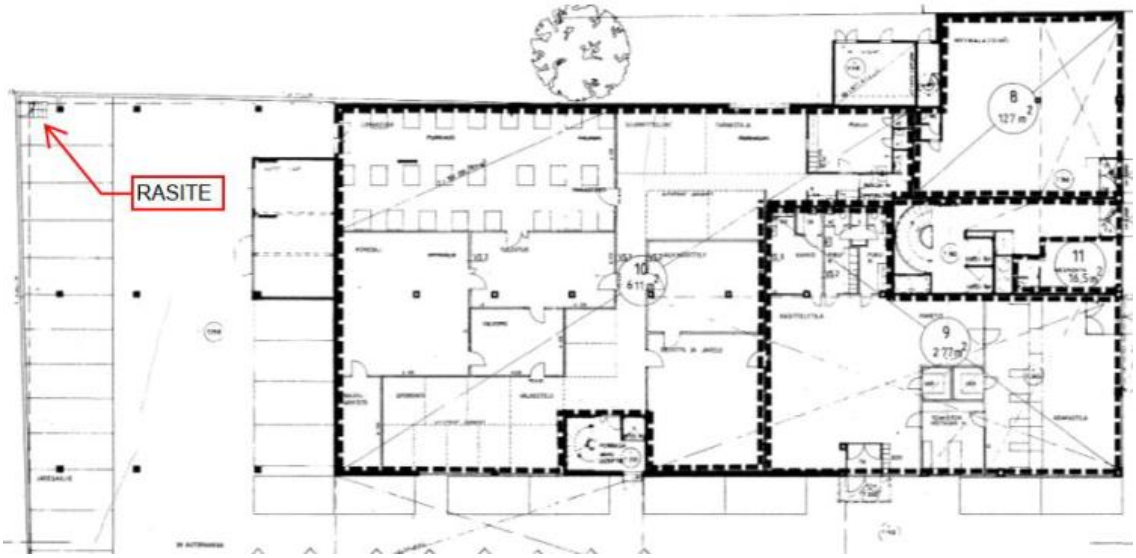
Kuva 22. Asemapiirustus tontille johtavista johdoista, johtorasitteesta ja säilytettävästä kellarista.

Kaava-alueella sijaitsee Turku Energia Oy:n muuntamo. Turku Energialla on ikuinen vuokrasopimus muuntamon sijoittamiselle kiinteistön alueelle (Kuva 23). Sähkönjakelun takaamiseksi kiinteistöön tulee voida sijoittaa muuntamo myös tulevaisuudessa. Muuntamo on mahdollista rakentamisen yhteydessä sijoittaa uuteen paikkaan. Muuntamotilan ovelle tulee olla esteetön pääsy kuorma-autolla suoraan Aninkaistenkadulta tai kyseessä olevan kiinteistön alueella kulkevaa reittiä pitkin. Tämän lisäksi maanalaisten kaapelien tuominen Aninkaistenkadun suunnasta pitää olla ongelmatonta. Mikäli uudisrakentaminen vaatii muuntamon korvaamista uudisrakennukseen sijoitettavalla muuntamolla, voidaan nykyinen muuntamo purkaa vasta, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Toissijaisesti nykyinen muuntamo voidaan korvata purku- ja rakennustyön ajaksi kaavamuutosalueen työalueelle sijoitettavalla tilapäisellä muuntamolla. Toissijaisessa vaihtoehdossa nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta, kun korvaava tilapäinen muuntamo on rakennettu ja tilapäinen muuntamo voidaan purkaa, kun korvaava, uudisrakennukseen sijoitettava muuntamo on rakennettu.



Kuva 23. Turku Energia Oy:n muuntamon nykyinen sijainti.

Kiinteistön alueella on voimassa käyttörasite, joka koskee pysyvää käyttöoikeutta varaportaan (pelastustien) rakentamisen kiinteistöltä 853-6-7-1003 kaava-alueelle (Kuva 24).



Kuva 24. Käyttörasitteen sijainti

Kuva 25. Näkymä keskimmäiseltä parkkitasolta. Oikeassa reunassa näkyy ajoramppi ylimmälle tasolle. Vasemmassa reunassa näkyy naapuritontin rakennus ja ovi, joka toimii rakennuksen hätäpoistumisreittinä kaava-alueen läpi. (FCG, 2021)

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maat

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan kaava-alueella on ollut toimintaa, jonka johdosta korttelialueen maaperä on mahdollisesti pilaantunut. Alueella on ollut tietojärjestelmän mukaan autokorjaamo/maalaamo, konekorjaamo. Alueella on selvitystarve, joka tarkoittaa, että maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut, mutta maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja.

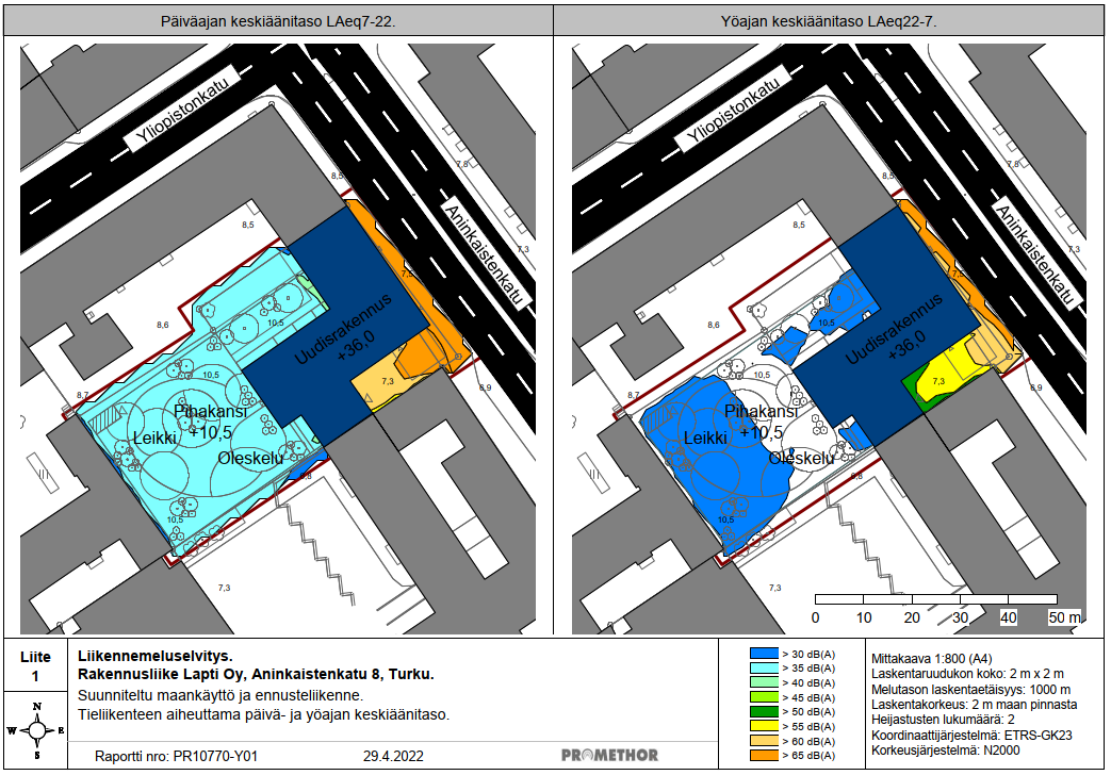
Melu

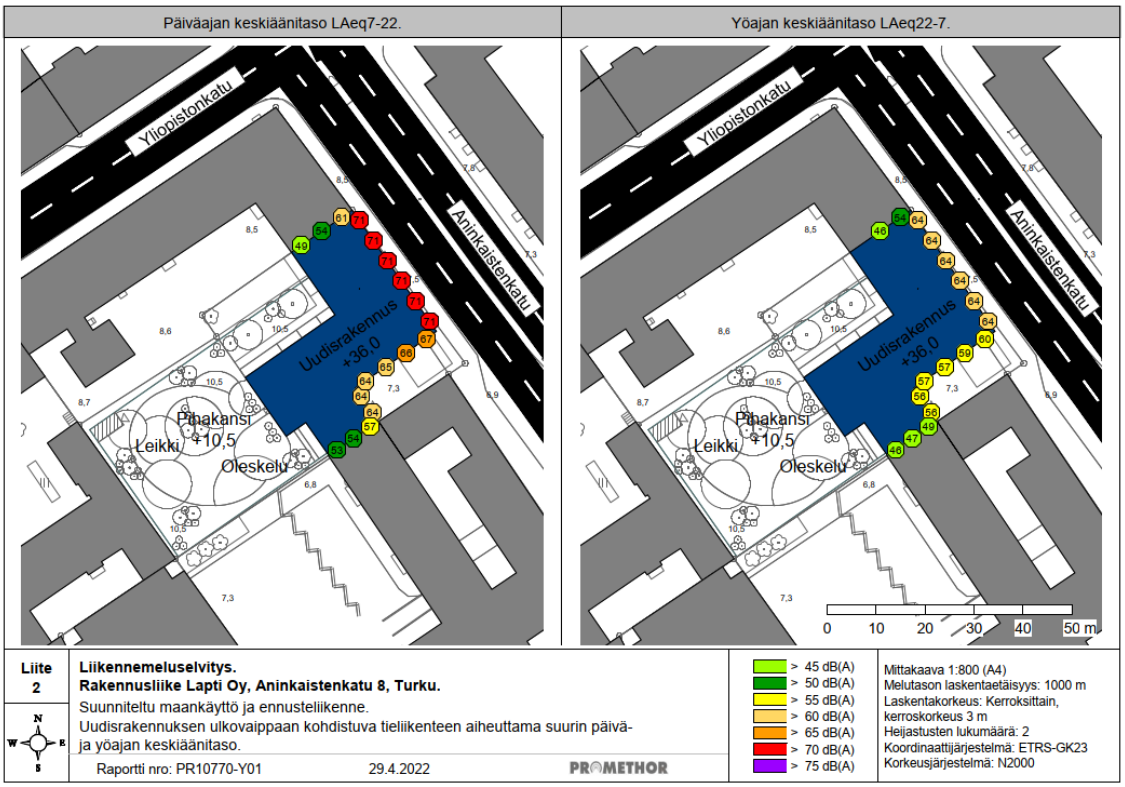
Kaava-alueelle on kevään 2022 aikana laadittu liikennemelu- ja liikennetärinäselvitykset (Promethor Oy). Selvitykset on laadittu asemakaavan muutosta varten. Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti tieliikenteen vuoden 2030 ennusteliikenteellä. Laskennat on tehty pelkästään ennusteliikenteellä, sillä se on erityisesti Aninkaistenkadun osalta mitoittavampi kuin nykyliikenne.

Kaava-alueen suunnitellun maankäytön kannalta merkittävin melulähde on Aninkaistenkadun tieliikenteestä aiheutuva melu. Suunniteltu asuinrakennus suojaa rakennuksen sisäpihan piha-alueita hyvin liikenteen melulta. Sekä päivä- että yöajan ohjearvot alittuvat koko piha-alueella. Myös päiväajan raja-arvo alittuu koko piha-alueella. Meluntorjuntaa ei ole tarpeen esittää oleskelualueiden suojaksi.

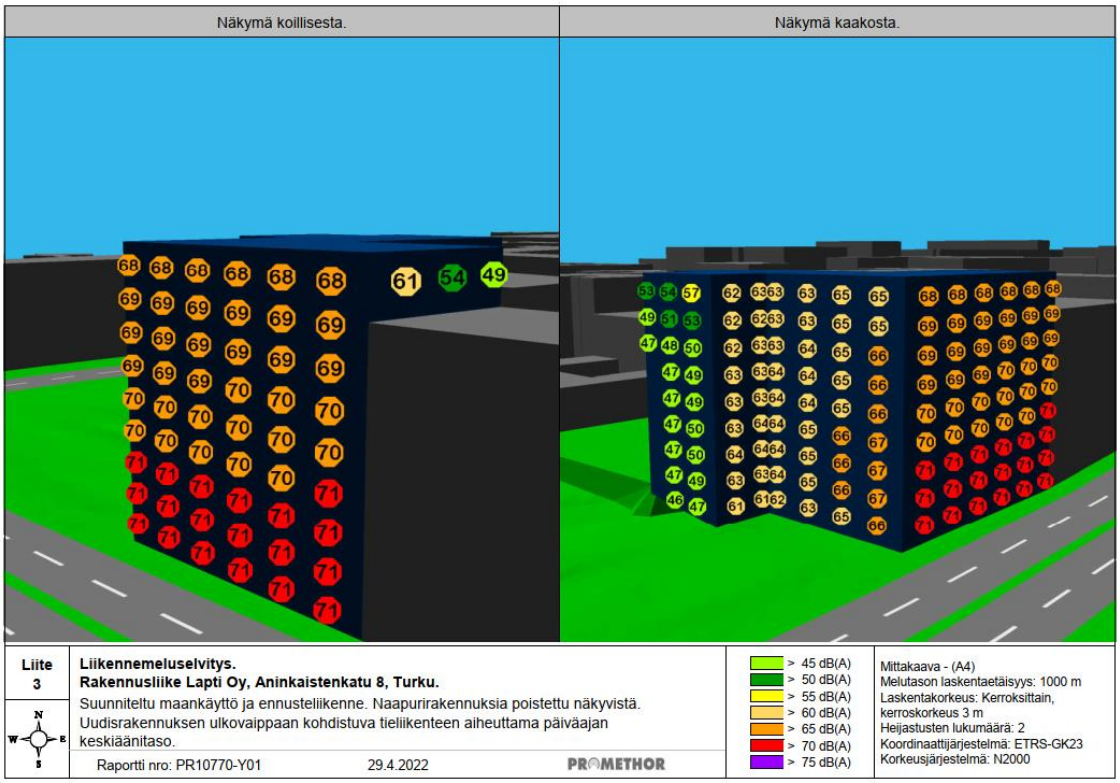
Asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 32–38 dB(A) melun puoleisilla julkisivuilla. Muille julkisivuille ei ole esitetty äänitasoerovaatimusta. Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 mukaisesti kuitenkin ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä. Esitetyt ulkovaipan äänitasoerovaatimukset tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja ympäristöministeriön asetuksen yleisvaatimus on huomioitava viimeistään rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan yli 65 dB(A):n keskiäänitaso Aninkaistenkadun puoleisella julkisivulla sekä osalla rakennuksen kaakon puoleista julkisivua. Yksistään näille julkisivuille avautuvien asuntojen toteuttamista tulisi välttää. Edellä mainituilla julkisivuilla parvekkeet tulisi toteuttaa viherhuoneina parvekkeiden sijaan.

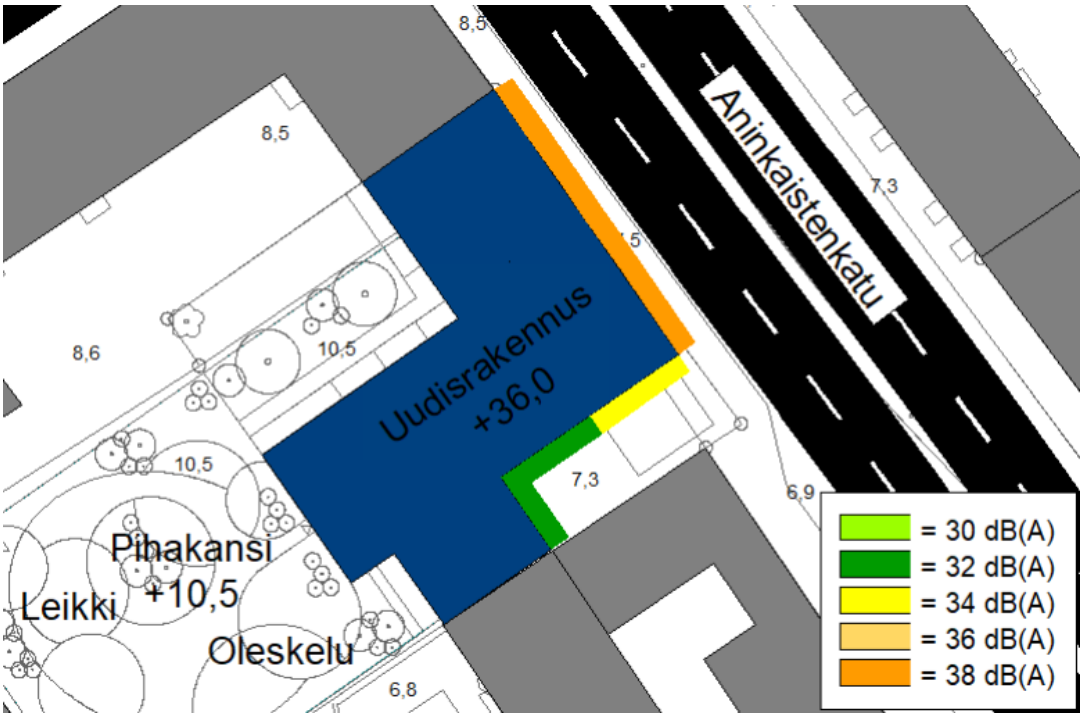




Kuva 26. Melumallinnuksen mukaiset keskiäänitasot kaava-alueella. Suunniteltu maankäyttö ja ennustetilanne. (Promethor Oy, 2022)

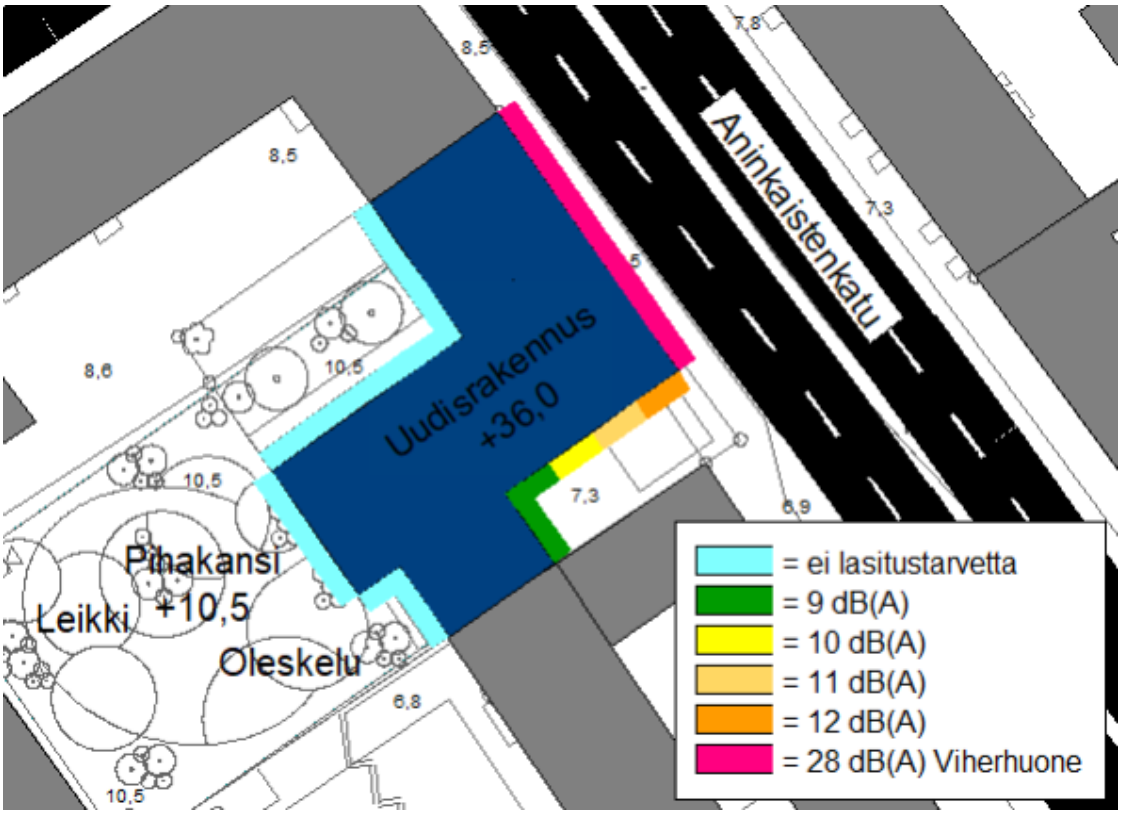


Kuva 27. Uudisrakennuksen ulkovaippaan kohdistuva tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso. (Promethor Oy, 2022)



Kuva 28. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus tieliikenteen melua vastaan. (Promethor Oy, 2022)

Aninkaistenkadun puoleisella julkisivulla viherhuoneiden äänitasoerovaatimus on 28 dB(A). Parvekkeet tulee lasittaa melun puoleisilla julkisivuilla ja parvekkeiden äänitasoeroluku on suurimmillaan 12 dB(A). Sisäpihan puoleisia parvekkeita ei ole melun näkökulmasta tarpeen lasittaa. Meluisimmilla julkisivuilla lasitusratkaisujen tulee olla hyvin ääntä eristäviä.



Kuva 29. Parvekkeiden ja viherhuoneiden äänitasoerovaatimus tieliikenteen melua vastaan. (Promethor Oy, 2022)

Tärinä

Tärinää mitattiin kiinteistöllä olevan kahdeksankerroksisen liikerakennuksen ensimmäisen kerroksen lattialta kahdesta eri kohdasta sekä liikerakennuksen ylimmästä kerroksesta. Liikerakennus on ollut tyhjillään pidemmän aikaa ja myös mittausjakson aikana. Mittarit sijoitettiin rakennuksen Aninkaistenkadun puoleisen julkisivun välittömään läheisyyteen. Tärinää mitattiin kaikissa mittauspisteissä kolmiaksiaalisesti.

Mittaustulosten perusteella voidaan todeta, että mitatun suuruinen tärinä ei aiheuta uudelle rakennukselle vaurioitumisriskiä.

Lattialta mitatuista värähtelyistä määritetyt tärinän tunnusluvun arvot 0,02…0,05 mm/s täyttävät (eivät ylitä) tärinäluokan C ohjearvon 0,30 mm/s. Tärinä on lähes samansuuruista pysty- ja vaakasuunnassa. Mittaustulosten perusteella voidaan arvioida, että myös uudessa talossa tärinän tunnusluku täyttää (ei ylitä) tärinäluokan C ohjearvon 0,30 mm/s. Mittaustulosten perusteella tieliikenteen aiheuttama tärinä ei todennäköisesti ole suunniteltavassa rakennuksessa havaittavissa. Ihmisten keskimääräinen tärinän havaintokynnys tärinän tunnuslukuna määritettynä on noin 0,10 mm/s. Nyt mitatut tulokset olivat tätä pienempiä.

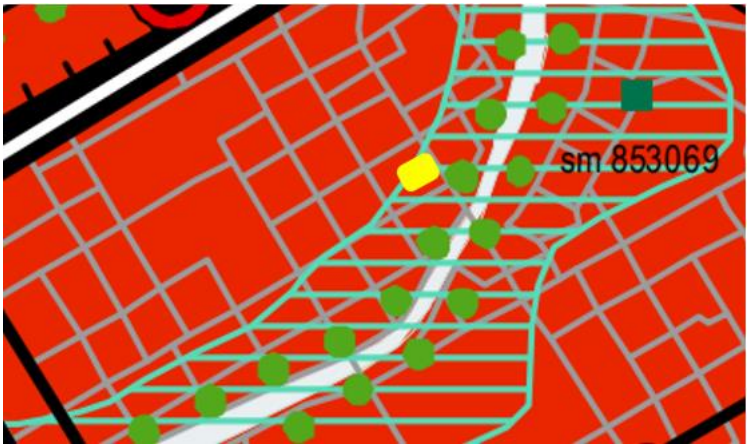
Ilmanlaatu

Kaava-alueella liikenteellä on suurin vaikutus ilmanlaatuun, koska Aninkaistenkatu on vilkkaasti liikennöity keskustan pääkatu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

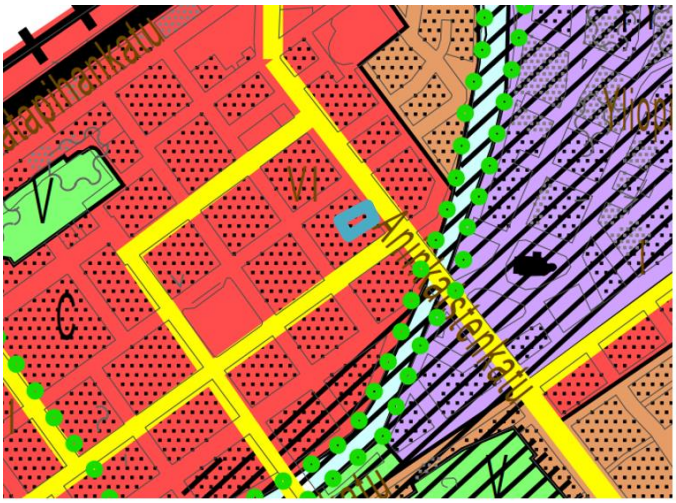
Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavamuutosalue on osoitettu *keskustatoimintojen alueeksi* (C). Alue sijoittuu *kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeän alueen* (VSMK) reunalle.



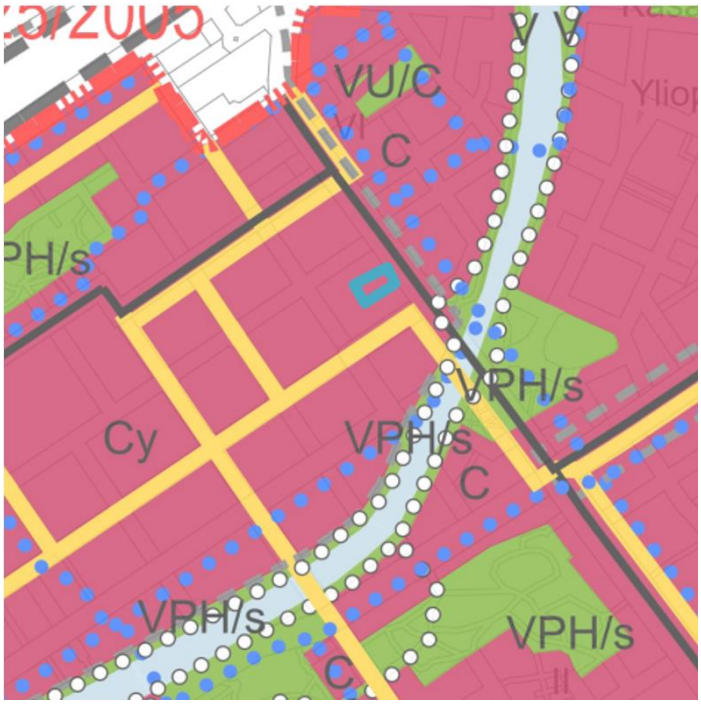
Kuva 30. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaavassa 2020 alue on *pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta* (C). Aninkaistenkatu on joukkoliikennepainotteinen katu.



Kuva 31. Ote Turun kaupungin yleiskaavasta 2020.

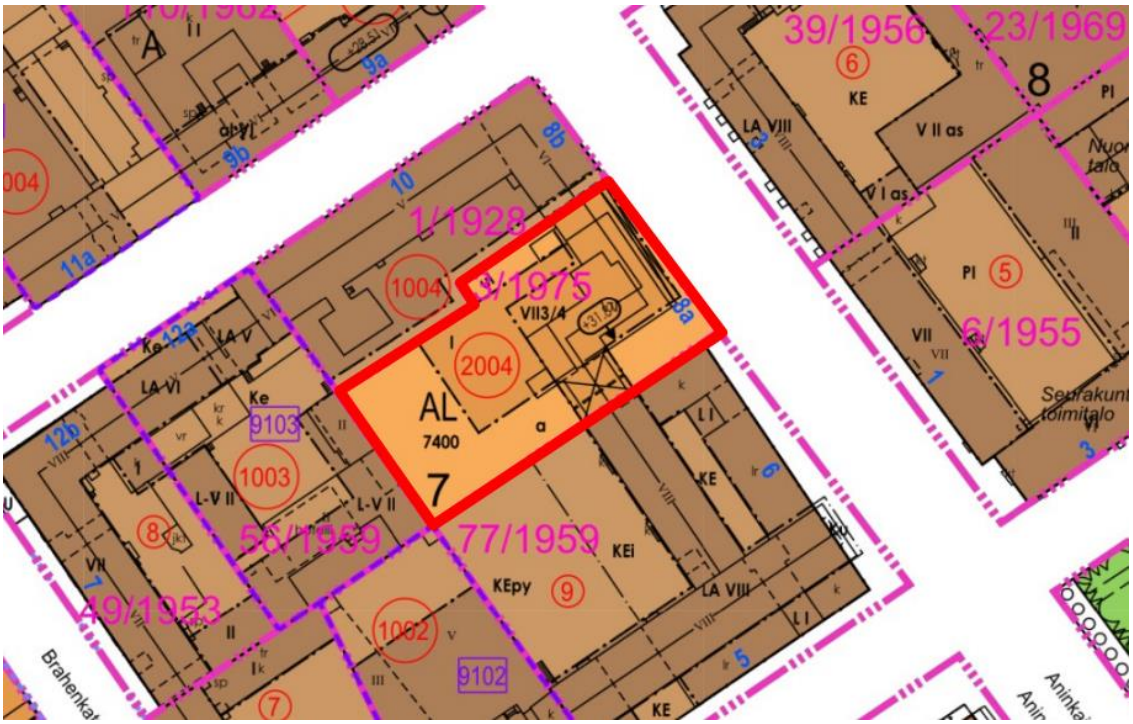


Kuva 32. Ote Turun kaupungin yleiskaavasta 2029.

Turun Yleiskaavassa 2029 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.2.2023) alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille (ydinkeskusta – Tiedepuisto). Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa. Aninkaistenkatu on tärkeä pääkokoojaväylä.

3.2.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (3/1975), joka on tullut voimaan 25.3.1976, alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Kaava-alueen rakennusoikeus on 7400 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku VII¾ ja rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on enintään +31.81 m.



Kuva 33. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen sijainti merkattu likimääräisesti punaisella viivalla.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen päivityksen 15.2.2021 § 29. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2021.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaava-alueella on yksi tontti 853-6-7-2004. Asemakaavalla ei muuteta tonttijakoa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 13.10.2022.

3.2.7 Selvitykset

Alueelle on laadittu virastorakennuksen rakentamisen yhteydessä (1976) kaivauskertomuslomake, johon on kirjattu alueelta löydettyjä vanhoja rakenteita (kellari, lankkulattia, hirsipetejä ja puuviemärikouruja). Kaavatyön aikana on tehty syksyllä 2021 arkeologinen koetutkimus (Muuritutkimus Oy).

Kaava-alueelle on kevään 2022 aikana laadittu liikennemelu- ja liikennetärinäselvitykset (Promethor Oy).

Kaavaratkaisun pohjaksi on laadittu tontin omistajan aloitteesta viitesuunnitelmia, joissa on tutkittu uuden massoittelun sopimista kaupunkikuvaan ja viereisiin rakennuksiin. Suunnitelmat on laatinut arkkitehtitoimisto Sigge Arkkitehdit Oy.

Tontin omistaja on laatinut selvityksen rakennuskannan kunnosta ja sen hyödyntämisen mahdollisuuksista.

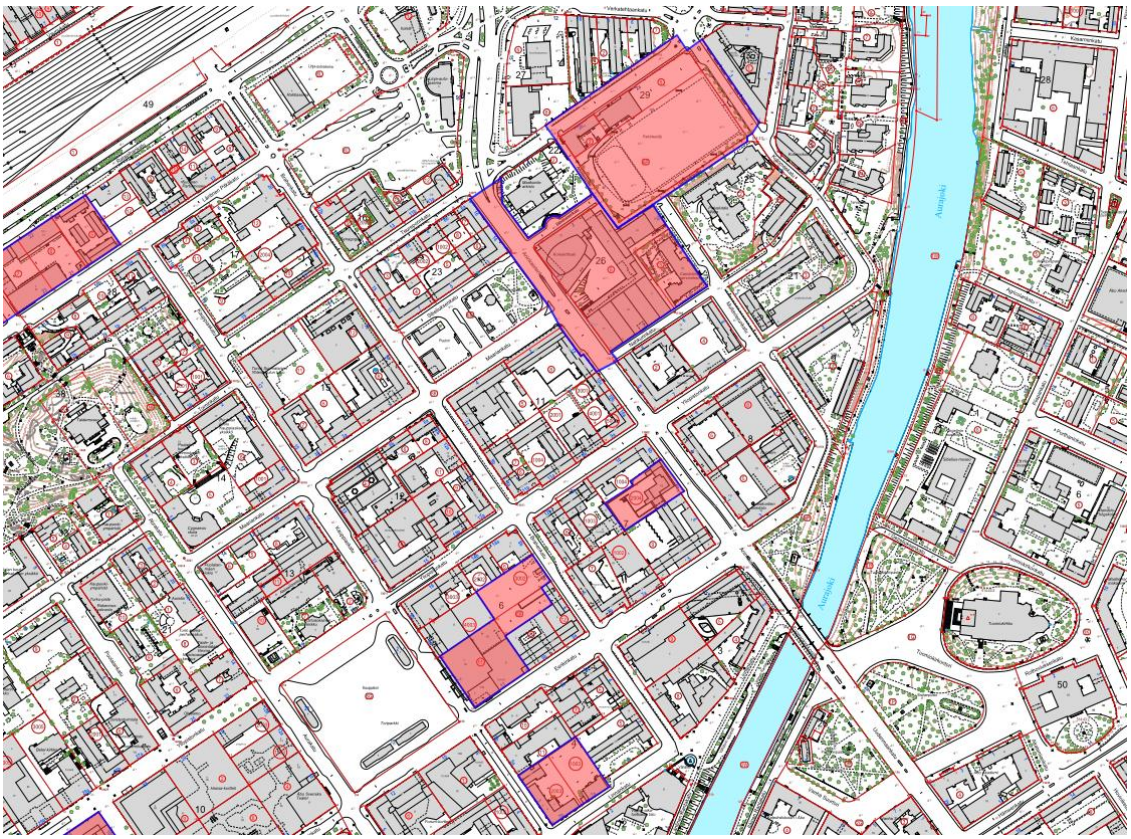
Lisäksi kaavatyössä on hyödynnetty Turun kaupungin yleiskaavan aineistoja.

3.2.8 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Turun kaupunginvaltuusto on 27.1.2020 määrännyt viiden vuoden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisen rakennuskiellon alueelle, joka käsittää Puolalanmäen ja sitä ympäröivän kallioharjanteen Puistokadulta Kutomonkadulle ulottuen ydinkeskustan kohdalla Eerikinkadulle asti. Rakennuskielto koskee kallioperän poraamista edellyttävää rakentamista siltä osin, kuin se ylittää voimassa olevassa asemakaavassa sallitun maanalaisen rakentamisen.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Korttelin 7 asemakaavat ovat vuosilta 1897, 1928, 1952, 1953 ja 1959. Turun keskustassa on vireillä useita asemakaavamuutoksia. Lähimmät kaavamuutoskohteet ovat Aninkaisten konserttitalon asemakaavamuutos ja Wiklundin asemakaavamuutos.



Kuva 34. Lähialueen vireilläolevat asemakaavamuutokset. (Turun kaupunki, 2022)

3.3 Maankäyttösopimus

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu tontin 2004 omistajan Kiinteistö Osakeyhtiö Matintalon 8.12.2020 tekemään aloitteeseen, jossa esitettiin tontilla olevan liike- ja toimistorakennuksen purkamista ja korvaamista asuinrakennuksella. Tontin omistaja on tutkinut toimistorakennuksen muuttamista asuinkäyttöön, mutta selvityksen perusteella on todettu, että nykyisten rakenteiden hyödyntäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Haasteita aiheuttaa mm. vanhojen toimistotilojen ja nykyisten asuintilojen erilaiset kerroskorkeusvaatimukset. Aloite pohjautuu viitesuunnitelmaan, jossa purettavan rakennuksen tilalle on esitetty asuinkerrostalo.

4.2 Osalliset

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavan osallisiksi 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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), 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 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen nykyisin liikerakennukselle varatulle korttelialueelle.

Tavoitteena on keskustan toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kehittäminen. Kaavatyön aikana tutkitaan tontille sopivan rakentamisen kokonaismäärä ja sijoittuminen koko kortteli huomioiden.

Keskeisestä sijainnista johtuen rakennuksen ulkoarkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja suunnittelussa korostuu viihtyisän kaupunkitilan muodostaminen. Tavoitteena on rakentamisen sopeutuminen hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan. Julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja hyvin aikaa kestäviä. Toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä Aninkaistenkadun puolella vähintään kaksi kerrosta on varattava liike-, toimisto- ja palvelutiloille, joiden tulee avautua lasipinnoin katutilaan.

Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen liittymiseen viereisiin rakennuksiin, miellyttävän ulko-oleskelualueen mahdollistamiseen sekä pihatoimintojen liittymiseen viereisiin tontteihin 1004 ja 9. Alueen suunnittelussa tulee huomioida tontilla olevat johto- ja pelastustierasitteet. Uudisrakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota niiden aiheuttamiin varjostuksiin sekä naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkymiin.

Asunnot tulee suojata melulta ja pienhiukkasilta. Tavoitteena on, etteivät asunnot avaudu pelkästään Aninkaistenkadun suuntaan.

Tontin käytössä ja rakentamisessa tulee huomioida Aninkaistenkadun puoleisella tontin reunalla oleva maanalainen holvikellari, joka luokitellaan muinaisjäännökseksi.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

Asemakaavan vaiheet on tarkemmin esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.4.1 Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan tontin 2004 omistajan Kiinteistö Oy Turun Matintalon aloitteesta. Asemakaavamuutoksen hakija Senaatti-kiinteistöt myi Kiinteistö Oy Turun Matintalon kaikki osakkeet Rakennusliike Lapti Oy:lle vuoden 2022 alussa. Asemakaavan tavoitteet säilyvät omistajamuutoksesta huolimatta.

4.4.2 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 31.8.2021 § 320.

4.4.3 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 11.9.2021. Ilmoitus vireille tulosta sekä 10.8.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.4.4 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 6.10.2021 mennessä. Näitä saatiin 3 kappaletta. Aloitusvaiheen yleisötilaisuus pidettiin etätilaisuutena 20.9.2021.

Aloitusvaiheessa saadut kirjalliset mielipiteet:

Mielipide 1, As Oy Eerikinkatu 5:

As Oy Eerikinkatu 5 kanta on, ettei rakennusmassaa tulisi suurentaa vaan pysytellä esim. Bonavan 2. poikkeamisluvan saaneessa esityksessä.

Rakennusmassan mahdollinen kasvattaminen pihan suuntaan aiheuttaa As Oy Eerikinkatu 5:n E- ja F-portaiden jäämisen pimentoon, kun taas nykyinen linjaus on hyvä ja varsin avara ja valoisa E- ja F- portaille. Toinen huoli on Eerikinkadun puoleisen rakennusmassan kasvattaminen siten, että A-portaan asuntojen maisema kohti konserttitaloa tukkeutuu.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueelle on tehty uusi viitesuunnitelma. Asemakaavaratkaisussa rakennusalat mukailevat nykyisen rakennuksen muotoja, mutta runkosyvyydet ovat paikoin nykyistä leveämpiä. Sisäpihan puolella rakennusala työntyy n. 4 m nykyistä rakennusta pidemmälle pihalle päin.

Mielipide 2, Toispual jokke ry:

Toispual jokke-seura puoltaa täydennysrakennushankkeita, jotka tarjoavat hyviä asuinpaikkoja Turun keskusta-alueella. Tontilla oleva 1977 valmistunut Matintalo ei omaa sellaisia arkkitehtonisia, kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, ettei sen korvaaminen uudella asuinrakennuksella olisi mahdollista, vaan päinvastoin se on toivottavaa.

Toisaalta rakennuksen massa osoittaa, että kohteen rakennusoikeus on ympäristöön nähden oikealla tasolla. Ekologisesti ja naapurien häiriöitä ajatellen olisi hyvä tutkia, olisiko betonirunko hyödynnettävissä (osittainkin) tulevassa käyttötarkoituksessa (sisäilmaongelmat kuitenkin huomioiden).

Kaavoituksen yhteydessä olisi hyvä tarkastella, olisiko lähiympäristössä mahdollisuuksia laaja-alaisempaan asemakaavatarkasteluun. Ympäröivät tontit ovat kuitenkin melko tiiviisti rakennettuja, lisärakennusoikeutta olisi ehkä harkittavissa rakennusten ullakkotiloissa. Hotelli Centron sisäpiharakennuksen paikalla saattaisi olla lisärakentamispotentiaalia.

Korttelin sisäpihat ovat varattuja lähinnä autopaikotukseen, muutama puu kuitenkin vehreyttää tunnelmaa. Toivottavaa olisi saada korttelin sisäpihamiljööseen lisää viihtyvyyttä häivyttämällä autojen vaikutusta ja raja-aitoja erityisesti Aninkaistenkatu 6:n ja 8b välillä.

Nykyinen rakennusmassa on sovitettu hyvin naapurirakennuksien räystäskorkeuksiin. Mahdolliset ullakkotilat olisi hyvä saada vedettyä syvemmälle räystäslinjoista. Uusi rakennusmassa voisi jatkaa Aninkaistenkatu 8b:n julkisivulinjaa, liiketilat mahdollisesti sisään vedettynä, jolloin paikalle muodostuisi arkadi. Rakennusmassan ulottaminen myös sisäpihan puolelle, nykyisen autokannen kohdalle, on harkittavissa. Aninkaistenkadun puolella ulokeparvekkeet eivät ole kaupunkikuvallisesti toivottavia. Julkisivut on hyvä sovittaa erityisesti viereisiin 20-luvun ja 50-luvun rakennuksiin, kuitenkin tämän päivän ilmeellä. Autopaikkojen sijoitus ja määrä lienevät hankalasti ratkaistavissa. Olisi hyvä kuitenkin, että autot saataisiin maan alle piiloon piha-alueilla. Paikassa on potentiaalia muodostaa nykyistä parempaa kaupunkikuvaa.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus tulee pysymään suunnilleen nykyisen asemakaavan tasolla. Kiinteistön omistaja on selvittänyt nykyisten rakenteiden hyödyntämistä. Suurin haaste on toimistohuoneiden ja asuintilojen erilaiset kerroskorkeudet sekä rakenteissa olevat vauriot. Betonirakenteita on mahdollista hyödyntää murskeena esim. maarakentamisessa.

Tämän kaavan yhteydessä ei tullut esiin korttelin muiden tonttien asemakaavatarpeita.

Uudessa viitesuunnitelmassa kaikki autopaikat sijoittuvat pihakannen alle. Kaavakartalla lähes koko sisäpiha on osoitettu piha-alueeksi, jolle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi, jonka alle pysäköinti sijoitetaan. Kannen päältä tulee osoittaa oleskelua varten tarvittavat alueet. Kaavassa osoitetulla viherkertoimella (0,8) varmistetaan, että alueesta tulee nykyistä selvästi vehreämpi. Maanvarainen piha-alue laajenee nykyisestä ja sinne on mahdollista istuttaa muutamia suurikasvuisia uusia puita.

Asemakaavassa määrätään, että uudisrakennuksen räystäslinjan tulee jatkua samana viereisten rakennusten kanssa. Ylin kerros viherhuoneineen tulee rakentaa kadun puolella vähintään 3 m julkisivulinjasta sisäänvedettynä. Rakennusala on osoitettu Aninkaistenkatu 8b:n kanssa samaan linjaan ja liiketilojen tulee tehdä sisäänvedettynä, jotta jalankululle ja pyöräilylle jää riittävästi tilaa. Parvekkeet eivät saa kadun puolella ulottua rakennusalan ulkopuolelle ja uudisrakentamisen tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ympäröivien rakennusten kanssa. Autopaikkoja tulee rakentaa Turun kaupungin normin mukainen määrä. Kaikki paikat on mahdollista sijoittaa pihakannen alle sekä kellarikerrokseen.

Mielipide 3, Turun Sähköverkot Oy:

Kaavanmuutosalueen kiinteistön sisäpihalla sijaitsee Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV) kiinteistömuuntamo. Muuntamon purkutarpeesta tulee olla vähintään 6 kuukautta etukäteen TESV:iin yhteydessä, jotta väliaikainen korvaava verkko voidaan toteuttaa.

Sähkönjakelun takaamiseksi kiinteistöön tulee voida sijoittaa muuntamo myös tulevaisuudessa. Muuntamotilan ovelle tulee olla esteetön pääsy kuorma-autolla suoraan Aninkaistenkadulta tai kyseessä olevan kiinteistön alueella kulkevaa reittiä pitkin. Tämän lisäksi maanalaisten kaapelien tuominen Aninkaistenkadun suunnasta pitää olla ongelmatonta (mahdolliset kellarikerrokset ja pihakansirakenteet ym. huomioiden).

Muuntamon "siirtämisestä" (vanhan purku ja uuden rakentaminen) koituu kustannuksia siirtotarpeen esittäjälle. TESV:iin tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä rakennettavan muuntamotilan ja kaapelointien osalta rakennusten suunnitteluvaiheessa.

Kaavoituksen vastine:

Muuntamon huomioimisesta ja rakentamisesta on annettu erillinen kaavamääräys: ”*Tontilla tulee sallia muuntamon sijoittaminen. Muuntamo tulee sijoittaa rakennukseen ja muuntamotilan ovelle tulee olla esteetön pääsy kuorma-autolla. Muuntamoon liittyvät kaapelit tulee huomioida rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen yhteydessä.”*

4.4.5 Kaavaehdotuksen perusratkaisu

Kaavaehdotuksen pohjana on käytetty Rakennusliike Lapti Oy:n ja Sigge Arkkitehdit Oy:n laatimaa luonnosta.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin- ja liikerakennuksen rakentaminen. Tontin suurin sallittu kerrosluku on IX (4/5) ja rakennusoikeus 7 400 k-m^2. Rakennuksen räystäskorkeus tulee olla sama kuin viereisillä rakennuksilla. Kadun varressa kaksi ensimmäistä kerrosta tulee olla liike-, palvelu- tai toimistotilaa. Koko sisäpiha on osoitettu piha-alueeksi, jolle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi. Tontin pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle. Kaavakartalle on rajattu muinaismuistolailla rauhoitetut kiinteät muinaismuistot.

Kuva 35. Kaavamuutoksen yhteydessä laadittu suunnitelmaluonnos. (Sigge Arkkitehdit Oy, 2022)

4.4.6 Lausunnot

21.11.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Turun museokeskukselta, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Digita Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Turun Vesihuolto Oy:ltä.

Kaavaehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa. Lausunnon lähettivät Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun museokeskus ja Turun Vesihuolto Oy. Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoittivat, etteivät lausu asemakaavamuutoksesta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisäisiä kannanottoja. Kiinteistönmuodostus otti kantaa tonttia koskevan pysyvän johtorasitteen huomioimiseen. Käydyn keskustelun perusteella tontin omistaja laati naapuritontin 1003 kanssa sopimuksen johtorasitteen muutoksista.

Ehdotusvaiheessa saadut lausunnot:

Turku Energia Lämpö Oy:

Olemassa olevassa liikerakennuksessa on kaukolämpöliittymä. Mikäli liittymä poistuu käytöstä, täytyy tästä tehdä ilmoitus ajoissa ennen purkamistöiden aloitusta. Linjaa ei saa purkaa ennen Turku Energian lupaa.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Kaavamääräyksien kohtaan Rasitteet sekä kaavaselostuksen kohtaan 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus tulee lisätä maininta muuntamotilan vapaista sisämitoista, 4 x 4 metriä.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.7 Tekninen huolto, Kuvan 22. kerrotaan olevan ote kunnallisteknisestä johtokartasta. Tulkinta on virheellinen, koska kyseessä on ote TESV Oy:n verkkokartasta. Kyseinen kuva tulee poistaa kaavaselostuksesta.

Mikäli uudisrakentaminen vaatii nykyisen muuntamon korvaamista uudisrakennukseen sijoitettavalla muuntamolla, voidaan nykyinen muuntamo purkaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Toissijaisesti nykyinen muuntamo voidaan korvata purku- ja rakennustyön ajaksi kaavamuutosalueen työalueelle sijoitettavalla tilapäisellä muuntamolla. Toissijaisessa vaihtoehdossa nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta sitten, kun korvaava tilapäinen muuntamo on rakennettu. Mahdollisen toissijaisen vaihtoehdon toteutuessa, voidaan tilapäinen muuntamo purkaa vasta sitten, kun korvaava, uudisrakennukseen sijoitettava muuntamo on rakennettu. Mahdollisen muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon on oltava korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta yhteydessä TESV Oy:n heti, kun nykyisen rakennuksen purkamisen suunnittelu ja uudisrakennuksen suunnittelu käynnistyy ja vähintään 24 kk ennen nykyisen rakennuksen purkutöiden aloittamista. Korvaavan muuntamon rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 24 kk ennen nykyisen rakennuksen purkutöiden aloittamista ja uuden muuntamon rakentamisen aloittamista. Yllä mainittu teksti tulee esittää kaavaselostuksen kohdissa 5.6.6 Tekninen huolto ja 6.2.2 Toteuttaminen ja ajoitus sekä soveltuvilta osin kohdissa 2.3 Asemakaavan toteuttaminen ja 3.1.7 Tekninen huolto.

Muilta osin asemakaavaehdotukseen Turku Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Muuntamoa koskevaan kaavamääräykseen tehdään sisämittoja koskeva lisäys: ”*Tilan vapaiden sisämittojen pitää olla vähintään 4 x 4 metriä.”* Kuva 22 poistetaan kaavaselostuksesta. Lausunnossa esitetty teksti lisätään kaavaselostukseen lausunnon mukaisesti.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos:

Pihakannen alle toteutettavien tilojen paloturvallisuus on pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan haasteellista toteuttaa. Vaakarakenteen palomuuri on erittäin raskas ja vaikea toteuttaa. Todennäköisesti näiden tilojen osalla suunnittelu tulee toteuttaa toiminnallisen palosuunnittelun avulla ja käyttää apuna paloteknisiä laitteita. Rakennusvalvonnan olisi myös hyvä ottaa kantaa tähän asiaan.

Kiinteistöjen väliset (yhteistoiminta- ja rasite) sopimukset tulee selvittää. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kiinteistön 853-6-7-1-003 käyttörasitteen säilyvyyteen. Tämä säilyvyys tarkoittaa myös rakentamisaikaa.

Pelastaminen ja operointi V-S pelastuslaitoksen kalustolla tulee olla mahdollista onnettomuustilanteessa kaava-alueella. Erityisesti tulee hahmottaa:

- Miten sisäpihalle pääsee?
- Onko Aninkaistenkatu sovelias paikka nostolavan pystytykselle ja varateiden toteuttamiselle (vilkas liikenne, kaltevuus)?

- Salliiko muinaismuistolain kiinteän jäännöksen osa pelastustien tai nostopaikan rakentamisen sen päälle?
- Rakennuksen kulkuaukko tulee olla pelastusyksiköille soveltuva ja pihakansi pelastusyksiköiden operointiin soveltuva.

V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty tarkemmin toimintaohjeessa 22.4-2021, pelastustiet (http://www.vspelastus.fi/lomakkeet).

Pelastuslaitos arvioi, että rakennus on todennäköisesti suunniteltava kahden porrashuoneen mallilla tai sitten yhden porrashuoneen ja sprinklauksen avulla. Sammutusvedestä on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä alueen kuntien ja vesihuoltolaitosten kanssa, missä on sovittu periaatteet sammutusveden saannista.

Pelastuslaitos suosittelee, että kaava-aineiston tueksi laaditaan rakennustapaohjeet tai luonnossuunnitelmat, missä hahmotetaan hyvät käytännöt mm. palo- ja poistumisturvallisuuden osalta.

Kaavoituksen vastine:

Tontilta laadittiin asemakaavatasoinen paloturvallisuussuunnitelma, jota käytiin läpi Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen ja rakennusvalvonnan kanssa 21.2.2023. Paloturvallisuuslausunnon mukaan suunniteltu rakennus täyttää ympäristöministeriön asetuksen 848/2017 ja sen perustelumuistion 28.11.2017 sekä muiden lausunnossa viitattujen ohjeiden asettamat vaatimukset rakennusten paloturvallisuudelle. Rakennussuunnitteluvaiheessa tulee varmentaa muinaismuistoalueen kestävyys nostopaikan sijoittamisessa.

Turun museokeskus:

Rakennettu kulttuuriperintö:
Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1977 valmistunut, KOY Matintalona tunnettu virastorakennus, jonka suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Benito Casagrande & Co. Rakennus on ollut kosteus- ja sisäilmaongelmien vuoksi tyhjillään vuodesta 2014 lähtien. Museokeskus ei ole asettanut rakennukselle suojelutavoitetta, eikä se kuulu valmisteilla olevan uuden yleiskaavan suojelukohteisiin. Kaavaehdotuksessa uudisrakentamisen korkeus on sovitettu ympäröivän rakennuskannan mittakaavaan. Museokeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta rakennetun ympäristön osalta.

Arkeologinen kulttuuriperintö:
Kaavakartan merkinnät ja kaavamääräykset ovat kunnossa, ei huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Turun Vesihuolto Oy:

Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen osalta.

Kaavoituksen vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.11.2022–2.1.2023. Nähtävillä olon aikana muistutuksia ei saatu, mutta nähtävillä olon jälkeen saatiin yksi muistutus. Ehdotusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin etätilaisuutena 13.12.2022, mutta tilaisuuteen ei tullut osallistujia.

Nähtävillä olon jälkeen saatu muistutus:

Keskikaupunkiseura Toispual jokke ry:

Toispual jokke-seura puoltaa täydennysrakennushankkeita, jotka tarjoavat hyviä asuinpaikkoja Turun keskusta-alueella. Tontilla oleva 1977 valmistunut Matintalo ei omaa sellaisia arkkitehtonisia, kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, ettei sen korvaaminen uudella asuinrakennuksella olisi mahdollista, vaan päinvastoin se on toivottavaa. Toisaalta rakennuksen massa osoittaa, että kohteen rakennusoikeus on ympäristöön nähden oikealla tasolla.

Kaavaehdotuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman rakennusmassa on sovitettu hyvin ympäröiviin rakennuksiin. Rakennuksen korkeus on sovitettu naapurien mukaan. Sisään vedetyt parvekkeet sopivat Aninkaistenkadun kaupunkimaisemaan. Kadun puoleinen arkadin syvyys on vaatimaton, mutta tuo kuitenkin liiketilojen yhteyteen sopivaa valovarjo-vaikutelmaa. Kadun puoleisen päämassan julkisivun soisi olevan jonkun muun värinen kuin valkoinen, jotta rakennusmassa sovittuisi huomaamattomammin Aninkaistenkadun murrettuihin julkisivuväreihin.

Autopaikat on saatu sijoitettua viherkansien alle.

Toteutuessaan hanke parantaa nykyistä ankeahkoa kaupunkikuvaa.

Kaavoituksen vastine:

Asemakaava edellyttää uudisrakennuksen sovittamista ympäristöön ja kaupunkikuvaviranomaisten kuulemista rakennuslupavaiheessa. Julkisivun väriä ei ole määritelty asemakaavassa, eikä viitesuunnitelmassa ole vielä esitetty lopullista väritystä. Viitesuunnitelma esittää asemakaavalle vain yhden mahdollisen toteutustavan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Aninkaistenkadun varteen, tontin 1004 rakennuksen kanssa samaan linjaan, osoitetaan rakennusala IX(4/5) kerroksen korkuiselle rakennukselle. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ylin kerros viherhuoneineen tulee rakentaa kadun puolella vähintään 3 m julkisivulinjasta sisäänvedettynä. Räystäslinjan tulee jatkua samassa tasossa viereisten rakennusten kanssa. Aninkaistenkadun varteen on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolloin uudisrakennuksen maantasokerros tulee rakentaa sisäänvedettynä muodostaen katutilaan arkadin.

Suurin osa sisäpihasta on osoitettu piha-alueeksi, jolle tulee rakentaa yhtenäinen pihakansi. Tontin pohjoisosan maanvarainen piha-alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle on istutettava puita. Kannen alle saa rakentaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie- ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja. Kannen alle saa rakentaa yhden maanpäällisen ja yhden maanalaisen kerroksen. Pihakansi tulee rakentaa vehreäksi ja viihtyisäksi oleskelupihaksi. Pihakannen ylin sallittu korkeusasema on +11,0. Kaava-alueen viherkertoimen tulee olla vähintään 0,8.

Tontille 2004 osoitetaan kerrosalaa 7 400 k-m^2. Kadun varressa kahteen alimpaan kerrokseen tulee sijoittaa liike-, palvelu- tai toimistotilaa yhteensä vähintään 300 k-m^2 ja katutasossa ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita. Asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 20 % toteutettava perheasuntoina. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto. Korkeintaan 10 % asunnoista saa avautua yksinomaan sille julkisivulle, jonka äänitasoerovaatimus on 38 dBA. Alueelle sijoittuu arviolta 110 uutta asukasta. Kaava-alueen pinta-ala on 2 560 m^2 ja rakennustehokkuus noin 2,89. Tämän lisäksi pihakannen alle saa rakentaa kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ylittäen pysäköinti-, varasto-, huolto-, väestönsuoja-, poistumistie- ja teknisiä tiloja, porrashuoneita ja asukkaiden yhteistiloja ja kannelle saa sijoittaa rakennusoikeutta ylittäen kevyitä rakennelmia ja katoksia.

Aninkaistenkadun varressa maan alla sijaitseva holvikellari sekä kapea kaistale alueen pohjoisreunassa on osoitettu muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuna kiinteänä muinaisjäännöksen osana. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä hyvissä ajoin museoviranomaisen lausunto.

Tontilla tulee sallia muuntamon sijoittaminen. Muuntamo tulee sijoittaa rakennukseen ja muuntamotilan ovelle tulee olla esteetön pääsy kuorma-autolla. Tilan vapaiden sisämittojen pitää olla vähintään 4 x 4 metriä. Muuntamoon liittyvät kaapelit tulee huomioida rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida tonttia koskeva pysyvä johtorasite, joka oikeuttaa tontin 1003 jäte- ja hulevesiviemärin sijoittamisen tontille 2004 sekä tonttia koskeva pysyvä käyttörasite, joka oikeuttaa tontille 1003 johtavan kulkuväylän ja varaportaan rakentamisen.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin asuin-, toimisto- ja työtilan kerrosalan 140 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kolmea asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / 30 kerrosalaneliömetriä varten, vähintään 1 alle 40 m² asuntoa kohti ja vähintään 2 yli 40 m² asuntoa kohti. Yksi pyöräpaikka on varattava kutakin 70 m² toimistotilaa ja 50 m² liiketilaa kohti.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kaavamuutokselle asetettuja tavoitteita mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen sekä kehittää keskustan toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti.

Uudisrakentaminen on sovitettu naapurirakennusten ja Turun kaupunkikeskustan ruutukaava-alueen ympäristöön. Kaupunkikuvan laatu varmistetaan sitä ohjaavin kaavamääräyksin. Kadun puolella kaksi alinta kerrosta osoitetaan liike-, palvelu- tai toimistotilaksi tavoitteiden mukaisesti.

Kaavassa määrätty viherkertoimen minimitaso 0,8 varmistaa sisäpihan rakentamisen vehreäksi ja viihtyisäksi. Lisäksi kaavassa on osoitettu kansirakenteen ulkopuolelle jäävä piha-alue istutettavaksi alueen osaksi, johon on istutettava puita.

Aninkaistenkadun puoleiseen rakennusalan sivuun osoitetuilla melumääräyksillä varmistetaan asuntojen suojaaminen melulta. Kaavan tavoite siitä, etteivät asunnot avautuisi pelkästään melun suuntaan, ei toteudu. Kaavamääräyksen mukaan korkeintaan 10 % asunnoista saa avautua yksinomaan sille julkisivulle, jonka äänitasoerovaatimus on 38 dBA. Ilmanvaihtokoneen raitisilmanotto tulee sijoittaa niin, että liikenteen aiheuttamat pienhiukkaset eivät kulkeudu asuntoihin.

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella oleva muinaisjäännös sekä muuntamoon, maanalaisiin johtoihin ja tontin 1003 pelastustiehen liittyvät rasitteet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät- ja määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta kehitetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen liikerakennusten korttelialueena.

Kaavaratkaisun mukainen toteutus, joka mahdollistaa alueelle liiketilojen lisäksi lisää asuinrakentamista elävöittää Turun keskusta-aluetta. Kaavamuutos tukee kaupungin kestävää kasvua, lisää asukasmäärää ja vahvistaa keskustan roolia monipuolisena liiketoiminnan, kaupan ja palveluiden keskittymänä. Asemakaavan ohjaama täydennysrakentaminen parantaa ympäristön laatua, viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa.

5.6.2 Luonnonympäristö

Lähes koko sisäpiha on nykytilanteessa pysäköintikäytössä olevaa kansirakennetta, joten kaavamuutos parantaa viherympäristöä nykyisestä.

Kaava-alueen pohjoisreunassa on kapea maanvarainen viherkaista, jossa kasvaa yksi suurehko puu. Kaavamuutoksen myötä tämä alue laajenee ja kaavamääräysten mukaan alueelle on istutettava puita. Maanvarainen piha-alue kasvaa noin puolella ja kaavamuutoksen jälkeen maanvaraisen alueen osuus tontin pinta-alasta on n. 8 %. Alue tulee kaavamuutoksen myötä paremmin osaksi tonttia. Rakentaminen tulee lisäksi toteuttaa niin, etteivät naapuritonteilla kasvavien puiden kasvuedellytykset vaarannu. Jos omalla tai naapurin puolella olevia puita joudutaan rakentamisen yhteydessä kaatamaan, tulee niiden tilalle istuttaa uusia puita. Osa puista kasvaa niin lähellä nykyisiä rakenteita, että rakenteiden purkamisen yhteydessä puiden juuristo todennäköisesti tuhoutuu. Alueen rakentamisen yhteydessä on hyvä mahdollisuus istuttaa tilalle uusia puita, jotka sopivat alueelle paremmin.

Kaavaratkaisun hulevesien viivytystä koskevilla määräyksillä varaudutaan ilmastonmuutoksen aiheuttamiin kasvaviin sademääriin. Asemakaavan toteuttamisen myötä uuden rakentamisen yhteydessä on hulevesiä viivytettävä tonteilla esimerkiksi säiliöiden avulla ja alueen pintamateriaaleina tulee käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja.

Tontilla ei ole nykytilanteessa lainkaan omaa piha-aluetta johtuen siitä, että tontilla oleva rakennus on suunniteltu liike- ja toimistorakennukseksi, mikä ei vaadi oleskelupihaa. Asuinrakentamisen myötä sisäpihan istutusten ja vettäläpäisevien pintamateriaalien määrä lisääntyy ja samalla koko korttelin viihtyisyys paranee. Tontti tulee suunnitella niin, että viherkerroin on vähintään 0,8.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutos ja sen mahdollistama uusi rakentaminen tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaavaratkaisu tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta. Olemassa olevan infrastruktuurin varaan rakentaminen pienentää yhteiskunnalle koituvia kustannuksia. Uuden rakentamisen sopimista ympäröiviin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan ohjataan toimintojen sijoittelulla ja kaavamääräyksillä.

Kaupunkikuva

Uudisrakennuksen myötä muodostuu uusi ajallinen kerrostuma nykyisinkin hyvin monimuotoiseen kaupunkikuvaan. Uusi rakennus mukailee nykyisen rakennuksen sijaintia ja kokoa. Rakennuksen räystäslinja ohjataan samaksi viereisten rakennusten kanssa. Näin kaupunkikuvan peruselementit säilyvät yhtenäisenä. Uudisrakennus sopeutuu olemassa olevaan kaupunkikuvaan ja vanhoihin rakennuksiin mittakaavaltaan, väritykseltään ja materiaaleiltaan. Asuinrakennuksen julkisivun voidaan arvioida muodostavan elävämpää ja ihmisläheisempää kaupunkikuvaa nykyiseen toimistorakennuksen julkisivuun verrattuna.

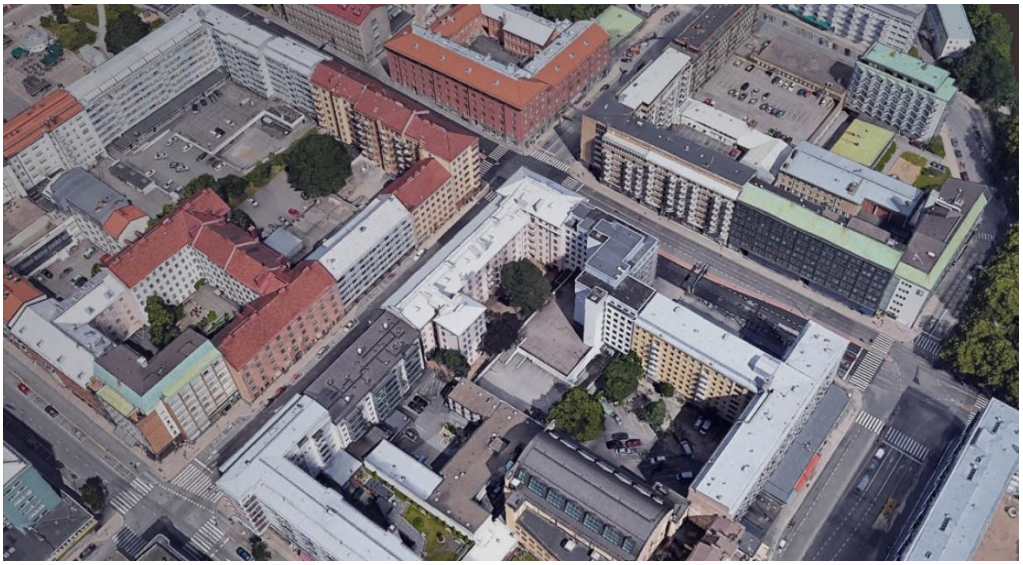
Kaavamuutoksen myötä tontille 2004 rakennettava uusi rakennus sijoittuu samaan linjaan Aninkaistenkadun ja Yliopistonkadun kulmassa olevan rakennuksen kanssa. Näin katulinjasta tulee nykyistä yhtenäisempi. Kaava ohjaa kaksi alinta kerrosta sisäänvedetyiksi, jolloin liiketilojen eteen jää tilaa jalankulkijoille ja tontilta kadulle ajettaessa jää laajempi näkemäalue. Aninkaistenkadun reunaan, tontin puolelle, osoitetaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Siirtämällä rakennus kiinni katualueen rajaan saadaan sisäpihalle lisää väljyyttä ja tilaa oleskelulle.

Kaava ohjaa ylimmän kerroksen vähintään 3 metriä sisään vedetyksi kadun puoleisella rakennuksen sivulla. Näin rakennusten yhtenäinen räystäslinja korostuu entisestään kaupunkikuvassa. Viereisten rakennusten eriävistä kerroskorkeuksista ja toisistaan poikkeavista kattomuodoista johtuen räystäslinjaa ei ole mahdollista saada täsmälleen samaksi. Rakennusten korkeus huomioiden viitesuunnitelmassa esitetyn korkomaailman voidaan katsoa olevan riittävän lähellä yhtenäisen kaupunkikuvan muodostumiselle. Kokonaisuudessaan uusi rakennus tulee jäämään nykyistä rakennusta matalammaksi, koska uudisrakennukseen ei ole tulossa nykyisen kaltaista, yhden kerroksen korkuista ilmanvaihtokonehuonetta rakennuksen katolle.

Kuva 36. Kuvapari kaavamuutoksesta mahdollistamasta muutoksesta Aninkaistenkadulta katsottuna. (Sigge Arkkitehdit Oy, 2022)

Kaava-alueella ei ole rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa, mutta alueen lähiympäristössä on useita arvorakennuksia. Asemakaavamääräyksillä uudisrakentamista ohjataan niin, että massoittelun, värien, materiaalien ja julkisivusommittelun tulee muodostaa harmoninen kokonaisuus ja sopia yhteen ympäristönsä kanssa. Uudisrakentamisessa edellytetään kaupunkikuvaviranomaisen lausuntoa rakennuslupavaiheessa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun sekä toteutuksen korkeaan tasoon, jotta se olisi sopusoinnussa alueen merkityksen ja ympäristön suojelutavoitteiden kanssa. Uudisrakennuksen on tyyliltään ja julkisivumateriaaleiltaan kunnioitettava ympäröivää vanhaa rakennuskantaa.

Vaikka uudisrakentamiselle on annettu useita rakentamista ohjaavia määräyksiä, tulee rakentaminen muodostamaan alueelle uuden ajallisen kerrostuman. Nykyinen 1970-luvun rakentamista edustava rakennus korvataan tämän hetken arkkitehtuuria kuvastavalla ratkaisulla.



Kuva 37. Kuvapari kaavamuutoksesta mahdollistamasta muutoksesta. (Sigge Arkkitehdit Oy, 2022)

Viihtyisyys

Rakentamisen yhteydessä hulevesien viivytyksen ja käsittelyn parantaminen sekä vettäläpäisevien pintamateriaalien lisääminen parantavat myös alueen viihtyisyyttä. Uudisrakentamisen myötä sisäpihalle lisätään puita sekä yleistä vehreyttä. Sisäpihan kehittäminen ja kasvillisuuden lisääminen parantavat myös naapuritalojen ikkunoista avautuvia näkymiä merkittävästi.

Kuva 38. Kuvapari kaavamuutoksen mahdollistamasta muutoksesta sisäpihan puolella. (Sigge Arkkitehdit Oy, 2022)

Suunnittelualueen sosiaalinen ympäristö monipuolistuu uuden asuntorakentamisen myötä. Eri ikäryhmät ja erilaisessa elämäntilanteessa olevat on huomioitu ohjaamalla asuntojen huoneistojakaumaa. Uusi asuinrakentaminen tuottaa näin monipuolisesti erilaisia asumismuotojen, asuntokoon ja asuntotyyppien vaihtoehtoja.

Aninkaistenkadun suuntaiset rakennusmassat jatkuvat naapurirakennusten kanssa saman levyisinä. Porrastettu nivelkohta rakentuu nykyistä rakennusmassaa hieman leveämpänä. Sisäpihan suuntaan työntyvä rakennuksen osa jatkuu n. 4 m nykyisen rakennuksen uloketta pidemmälle. Sisäpihan puolella parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan. Näin ollen uusi rakennusmassa täyttää sisäpihaa jonkin verran enemmän kuin nykyinen rakennus. Tämä muutos rakennuksen aiheuttamaan varjostukseen ja naapuritonteista avautuvien näkymien kaventumiseen on kuitenkin vähäinen. Sisäpihalla ei enää sallita nykyisenlaista autokantta, jolloin piha jää siltä osin avarammaksi. Uudisrakentamisen aiheuttamaa varjostusta on tutkittu 3d-mallin avulla.

Kuva 39. Varjotutkielma uuden rakentamisen vaikutuksista sisäpihan valoisuuteen. (Sigge Arkkitehdit Oy, 2022)

Paloturvallisuus

Tontin sisäpiha on suunniteltu ainoastaan oleskelupihaksi, eikä sinne osoiteta ajoneuvoille kulkua. Koska paloauto ei pääse sisäpihalle, tulee uudisrakentamisen yhteydessä paloturvallisuus varmistaa muulla tavalla. Muita vaihtoehtoja on mm. asukkaiden pelastautuminen parvekeluukkujen kautta, rakennukseen tehtävät sprinklerit sekä kahden porrashuoneen rakentaminen.

Viitesuunnitelman yhteydessä uudisrakennuksesta on laadittu asemakaavatasoinen paloturvallisuussuunnitelma (20.1.2023, LK-Paloinsinöörit Oy). Suunnitelman mukaan ylimmän kerroksen ja porrashuoneiden sisäänkäyntitason etäisyys on 24,5 metriä. Ympäristöministeriön asetus 848-2017 rakennusten paloturvallisuudesta edellyttää vähintään kaksi toisistaan riippumatonta, erillistä ja tarkoitukseen sopivaa uloskäytävää, jotka ovat palolta suojattuja, jos ylimmän kerroksen ja porrashuoneen sisäänkäyntitason etäisyys on yli 24 metriä. Rakennus on myös varustettava kuivanousujohdolla. Rakennuksen katutasolla kerroskäytävä jaetaan kahteen palo-osastoon siten, että kummallakin porraskäytävällä on toisistaan riippumaton kulkuyhteys ulos. Ratkaisulla saadaan porraskäytävät säilymään erillisinä poistumisreitteinä. Rakenteissa tulee huomioida määräysten mukaiset palo-osastoinnit porrashuoneiden osastoinnissa, rakennettaessa kiinni viereiseen rakennukseen sekä autosuojien seinä- ja yläpohjarakenteissa. Nostopaikan sijoittamisessa tulee varmistaa muinaismuistoalueen kestävyys.

Tontilla 2004 on voimassa käyttörasite, joka koskee pysyvää käyttöoikeutta varaportaan (pelastustien) rakentamiselle kiinteistöltä 853-6-7-1003 kaava-alueelle. Rasite on huomioitu asemakaavassa portaille varattuna alueen osana, joka on sijoitettu samaan kohtaan naapurirakennuksessa olevan poistumistienä toimivan oven kanssa. Kaavan yleismääräyksissä on lisäksi määräys hätäpoistumistien huomioimisesta tontin 2004 läpi.

Muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsevat muinaisjäännökset on huomioitu museokeskuksen lausunnon mukaisesti. Sekä tiedossa olevan maanalaisen kellarin että pohjoisosassa sijaitsevan kapean rakentamattoman kaistaleen kohdalle, jossa todennäköisesti on säilynyt osia muinaisjäännöksistä, on osoitettu museoviranomaisen esittämä sm-suojelumerkintä. Muinaisjäännöksen alueraja ja rakennusala menevät osittain päällekkäin, koska kaava ohjaa Aninkaistenkadun puolella ulokkeen rakentamiseen.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin Turun keskustan palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Kaavamuutoksen myötä työpaikat alueella vähenevät ja asukkaiden määrä kasvaa. Tämä vastaa toimistotilojen kysynnän vähenemiseen ja asuntokysynnän kasvuun keskusta-alueella. Liike- ja palvelutilojen määrä alueella säilyy kaavamuutoksen myötä nykyisenlaisena.

Muutos lisää alueen ympärivuorokautista käyttöä verrattuna nykyiseen työpaikkatoimintaan. Täydennysrakentamisen myötä kasvava keskustan asukasmäärä vahvistaa keskustan monipuolisen liiketoiminnan, kaupan ja palveluiden kysyntää. Täydennysrakentaminen lisää asumismuotojen, asuntokoon ja asuntotyyppien moninaisuutta, jolla vahvistetaan monipuolista ikäjakaumaa keskustassa. Kaavamuutoksen tukee sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa yhdistyy asuminen ja liike- ja palvelutoiminnot. Asukasmäärän kasvu lisää keskusta ympärivuorokautista elävyyttä, joka on tärkeää asukkaille, kaupalle, kulttuurille, matkailulle ja kaupungin vetovoimalle.

5.6.5 Liikenne

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen liikenneverkkoa eikä ajoyhteyksiä. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisenlaisen liikennöinnin korttelialueella. Toimistorakennuksen korvaaminen asuinrakennuksella ei merkittävästi muuta alueen liikennemääriä. Muutoksen myötä liikenne alueella ajoittuu myös ilta-aikaan, kun se tähän asti on jaksottunut toimiston työaikojen mukaan.

Kaava-alue sijoittuu ydinkeskustan kävelyvyöhykkeelle. Turun kaupungin autopaikkojen mitoitusohjeen (Kh 8.2.2021 § 71) mukaisesti asemakaavan autopaikkavaatimukseksi on osoitettu 1 ap /140 k-m^2, vähintään 1 ap/3 asuntoa. Asemakaavan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä on silloin 53 autopaikkaa.

Sisäpihalle ei nykytilanteessakaan pääse pelastusajoneuvoilla ja tämä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Pelastuslaitoksen toimintaedellytykset alueella tulee varmistaa tarkemmassa suunnittelussa rakennuslupavaiheessa.

Jätteiden keräyspisteet on mahdollista sijoittaa rakennuksen muodostamaan sisennykseen, josta ajetaan paikoituskannen alle. Tällöin jätteiden keräys on mahdollista suorittaa tontin puolelta.

5.6.6 Tekninen huolto

Alueella on kattava kunnallistekniikan, vesihuollon ja energiahuollon verkosto, johon uusikin rakentaminen voidaan liittää. Rakennuksen purkamisen yhteydessä tulee huomioida nykyiset liittymät ja verkostot. Kaavamuutoksen mahdollistamilla muutoksilla ei ole vaikutusta vesihuollon järjestämiseen.

Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä muuntamo. Muuntamo tarvitaan jatkossakin, mutta sen paikkaa on mahdollista vaihtaa. Kaavamääräyksen mukaan muuntamotilan ovelle tulee olla esteetön pääsy kuorma-autolla. Tilan vapaiden sisämittojen pitää olla vähintään 4 x 4 metriä. Muuntamoon liittyvät kaapelit tulee huomioida rakennusten purkamisen ja uudisrakentamisen yhteydessä.

Mikäli uudisrakentaminen vaatii nykyisen muuntamon korvaamista uudisrakennukseen sijoitettavalla muuntamolla, voidaan nykyinen muuntamo purkaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Toissijaisesti nykyinen muuntamo voidaan korvata purku- ja rakennustyön ajaksi kaavamuutosalueen työalueelle sijoitettavalla tilapäisellä muuntamolla. Toissijaisessa vaihtoehdossa nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta sitten, kun korvaava tilapäinen muuntamo on rakennettu. Mahdollisen toissijaisen vaihtoehdon toteutuessa voidaan tilapäinen muuntamo purkaa vasta sitten, kun korvaava, uudisrakennukseen sijoitettava muuntamo on rakennettu. Mahdollisen muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon on oltava korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:ön heti, kun nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen suunnittelu käynnistyy ja vähintään 24 kk ennen nykyisen rakennuksen purkutöiden aloittamista. Korvaavan muuntamon rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 24 kk ennen nykyisen rakennuksen purkutöiden ja uuden muuntamon rakentamisen aloittamista.

Tonttia koskee johtorasite, joka oikeuttaa pysyvästi kaava-alueen länsipuolella sijaitsevan kiinteistön 853-6-7-1003 jäte- ja hulevesiviemärin sijoittamisen tontille 853-6-7-2004. Koska nykyiset putket tullaan uusimaan uudisrakentamisen yhteydessä, ei johtorasitetta ole osoitettu kaavakartalla. Tontin 2004 omistaja on laatinut naapuritontin 1003 kanssa sopimuksen johtorasitteen muutoksista. Rasite on lisäksi huomioitu asemakaavan yleismääräyksissä.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Pilaantuneet maa-alueet

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan kaava-alueella on ollut toimintaa, jonka johdosta korttelialueen maaperä on mahdollisesti pilaantunut. Alueella on selvitystarve, joka tarkoittaa, että maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut, mutta maaperän tilasta ei ole tutkimustietoja. Tästä syystä korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Liikennemelu

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

ELY-keskuksen melun ja tärinäntorjuntaa ohjaavan oppaan mukaan päiväajan keskiäänitason ylittäessä julkisivulla 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ulkovaippaan kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB(A) Aninkaistenkadun puoleisella julkisivulla sekä osalla rakennuksen kaakon puoleista julkisivua. Asemakaava mahdollistaa osan asunnoista (10 %) avautumaan myös tähän suuntaan, mikä ei vastaa meluntorjunnan ohjeistusta. Aninkaistenkadun varrella parvekkeet tulee toteuttaa viherhuoneina parvekkeiden sijaan. Kaava-alueella parvekkeet tulee lasittaa liikenteen melua vastaan rakennuksen melun puoleisilla julkisivuilla. Sisäpihan puolella parvekkeita ei ole melun näkökulmasta tarpeen lasittaa. Suurimmillaan parvekkeiden äänitasoeroluku on 12 dB(A) rakennuksen kaakon puoleisella julkisivulla. Viherhuoneiden äänitasoerovaatimus on 28 dB(A).

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän raitisilman sisäänotto tulee järjestää sisäpihan puolelta tai vesikatolta.

5.6.8 Ilmastovaikutukset

Kaavan toteutuessa alueelta tullaan purkamaan vanha toimistorakennus. Kaavatyön aikana on tutkittu myös nykyisen rakennuksen säilyttämisen mahdollisuuksia. Rakennuksen kantavat rakenteet, kerroskorkeudet ja nykyinen aukotus aiheuttavat kuitenkin muutoksille niin paljon haasteita, ettei rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön pidetä järkevänä ratkaisuna. Rakennuksessa on ollut paljon teknisiä ongelmia, joita on vuosien varrella korjattu. Uudisrakentaminen tarjoaa myös paremmat mahdollisuudet ympäristön laadun parantamiseen. Rakennusten purkaminen ja uudisrakentaminen lisäävät kaavan hiilijalanjälkeä ja vaikutusta ilmastonmuutokseen. Ilmastovaikutuksia voidaan vähentää hyödyntämällä kiertotalouden mahdollisuuksia mm. vanhojen betonirakenteiden käyttämistä murskeena. Lisäksi rakennuksen sisustusta ja esimerkiksi ikkunoita ja ovia on mahdollista hyödyntää muussa rakentamisessa. Purkamisen yhteydessä hyväkuntoisia rakennusosia voi luovuttaa niitä haluaville uudelleen käytettäväksi.

Rakennuksen purkamisen yhteydessä voidaan varmistaa alueen maaperän puhtaus ja tarvittaessa pilaantuneet maa-ainekset on mahdollista poistaa alueelta.

Kaava-alue sijoittuu keskelle yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikan verkostoa, liikenneverkkoa ja palveluita sekä julkista liikennettä. Kaavan polkupyöräilyä koskevilla määräyksillä tuetaan kestävän liikkumisen lisääntymistä kaava-alueella. Pyöräpysäköinnin helpottaminen lisää pyöräilyn houkuttelevuutta ja madaltaa henkilöauton käyttötarvetta. Kestävän liikkumisen lisäämisellä ja henkilöautoliikenteen käyttötarpeen madaltamisella on edistävä vaikutus ilmastotavoitteiden saavuttamiseen.

Suunnittelussa on huomioitu alueella muodostuvan huleveden määrän kasvaminen ääriolosuhteiden kasvun myötä. Kaavassa on annettu määräykset hulevesien keräämiseen ja viivyttämiseen ennen vesien hallittua laskemista kaupungin hulevesiviemäriin. Vaikka lähes koko sisäpiha on kansirakennetta, on kaava-alueella mahdollista täyttää Turun kaupungin viherkerrointavoite 0,8. Lisäksi maanvarainen piha-alue lisääntyy kaavamuutoksen myötä.

Kaava-alueella on käytetty apuna Pirkanmaan ELY-keskuksen julkaisemaa Ilmastokestävän kaavoituksen (KILVA) -tarkistuslistaa ilmastonmuutoksen vaikutusten kartoittamisessa (https://www.ymparisto.fi/KILVA). Työkalun avulla voitiin hahmottaa ilmastovaikutusten kokonaisuutta sekä arvioida kaavan vahvuuksia ja heikkouksia. Erittely tehdään kaavaprosessin alkuvaiheessa ja tulokset ovat lähtökohtana tarkemmille selvityksille tai jatkokeskustelulle. Kilva-erittelyn mukaan kaavan vahvuuksia ovat esimerkiksi liikkumisen tarpeen vähentäminen, kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi, kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen, infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen, alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen. Heikkouksia olivat olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti. Näihin heikkouksiin on hyvät mahdollisuudet vaikuttaa vielä rakentamisen yhteydessä tehtävillä valinnoilla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, joka havainnollistaa kaavan mahdollistamaa muutosta alueella.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee pyytää kaupunkikuvaviranomaisen sekä museoviranomaisen lausunto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma sekä hulevesien hallinta- ja viivytyssuunnitelma. Kaava-alueelle on laadittava myös pelastusviranomaisen hyväksymä pelastussuunnitelma ja pelastuslaitoksen nostopaikan sijoittamisessa tulee varmistaa muinaismuistoalueen kestävyys. Ennen maaperän kaivamista tai muokkausta on arvioitava tontin maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Maaperä on tarvittaessa puhdistettava. Purku- ja rakennustoimenpiteet tulee suorittaa siten, etteivät ne aiheuta vahinkoa naapurirakennuksille.

Mikäli uudisrakentaminen vaatii nykyinen muuntamon korvaamista uudisrakennukseen sijoitettavalla muuntamolla, voidaan nykyinen muuntamo purkaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu. Toissijaisesti nykyinen muuntamo voidaan korvata purku- ja rakennustyön ajaksi kaava-muutosalueen työalueelle sijoitettavalla tilapäisellä muuntamolla. Toissijaisessa vaihtoehdossa nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta sitten, kun korvaava tilapäinen muuntamo on rakennettu. Mahdollisen toissijaisen vaihtoehdon toteutuessa, voidaan tilapäinen muuntamo purkaa vasta sitten, kun korvaava, uudisrakennukseen sijoitettava muuntamo on rakennettu. Mahdollisen muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon on oltava korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta yhteydessä Turku Energia Sähköverkot Oy:ön heti, kun purkamisen ja uudisrakennuksen suunnittelu käynnistyy ja vähintään 24 kk ennen purkutöiden aloittamista. Korvaavan muuntamon rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 24 kk ennen purkutöiden ja uuden muuntamon rakentamisen aloittamista.

Turussa 21. päivänä marraskuuta 2022
Muutettu 3.3.2023 (lausunnot)

Kiinteistökehityspäällikkö Petri Liski

maankäyttöjohtajan varahenkilö

Kaavoitusarkkitehti, Anna Hyyppä

FCG Finnish Consulting Group Oy

Projektipäällikkö, Kalle Rautavuori

Suunnittelija, Janne Pekkarinen