

AJURINKATU
SelostusDiaarinumero: 2072-2019
Asemakaavatunnus: 3/2019**Asemakaavanmuutos**

31.5.2024

Kaupunginosat: VI ja VII

Osoite: Ajurinkatu 1–2, Ratapihankatu 20–26 ja Läntinen Pitkäkatu 19–25



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	6
1.3 Kaavan tarkoitus	6
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2 TIIVISTELMÄ	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö.....	11
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus.....	18
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	19
3.1.6 Liikenne.....	19
3.1.7 Tekninen huolto.....	20
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	20
3.2 Suunnittelutilanne.....	22
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava	22
3.2.3 Yleiskaava.....	23
3.2.4 Asemakaava	26
3.2.5 Rakennusjärjestys	26
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	26
3.2.7 Pohjakartta	26
3.2.8 Työn aikana laaditut selvitykset	26
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	27
3.3 Maankäyttösopimus	28
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	29
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	29
4.2 Osalliset	29
4.3 Asemakaavoituksen tavoitteet.....	29
4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	30
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	30
4.4.1 Käynnistäminen.....	30
4.4.2 Vireille tulo.....	30
4.4.3 Alkuvaiheen luonnokset.....	30
4.4.4 Luonnosten jatkokehittäminen	33
Vaihtoehto 1	33
Vaihtoehto 2.....	34
4.4.5 Kaavaluonnosvaihe	36
4.4.6 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset	38
5 Asemakaavaehdotuksen kuvaus	38
5.1 Kaavan rakenne	38
5.2 Mitoitus.....	39
5.3 Aluevaraukset	40
5.3.1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL-1).....	40
5.3.2 Katualueet.....	40
5.4 Kaavan vaikutukset	40

5.4.1 Vaikutuksen yhdyskuntarakenteeseen	41
5.4.2 Vaikutukset väestöön ja asumiseen.....	41
5.4.3 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.....	41
5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	41
5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	43
5.4.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	44
5.4.7 Vaikutukset hulevesiin	44
5.5 Ympäristön häiriötekijät	44
5.5.1 Meluntorjunta	44
5.5.2 Ilmanlaatu.....	46
5.5.3 Tärinätorjunta	47
5.5.4 Pilaantuneet maat	47
5.5.5 Vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuvien riskien torjunta	48
5.5.6 Ilmastovaikutusten arviointi	48
5.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	48
5.6.1 Rakennussuunnittelu.....	49
5.6.2 Viheralueiden suunnittelu	49
5.6.3 Katualueiden suunnittelu	50
5.7 Nimistö.....	50
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	50

Kannen kuva: Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2021 © MGGP Aero.

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 31. päivänä toukokuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostarttaa **Ajurinkatu (3/2019)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	19 (osa)	19 (del)
Tontit:	5, 6, 7	5, 6, 7
Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	31 (osa)	31 (del)
Tontti:	20	20
Katu:	Ajurinkatu	Formansgatan

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Kortteli:	19 (osa)	19 (del)
Katu:	Ajurinkatu	Formansgatan
Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	31 (osa)	31 (del)
Katu:	Ajurinkatu	Formansgatan

Asemakaava-alueella laaditaan erillinen tonttijako.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Salla Leino (aloitus- ja luonnosvaihe), kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (ehdotusvaihe) ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi))

Kaavaa laativa konsultti:

FCG Arkkitehdit/FCG Finnish Consulting Group Oy

Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki

Puh. 010 4090, fax 010 409 5001, www.fcg.fi

Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256

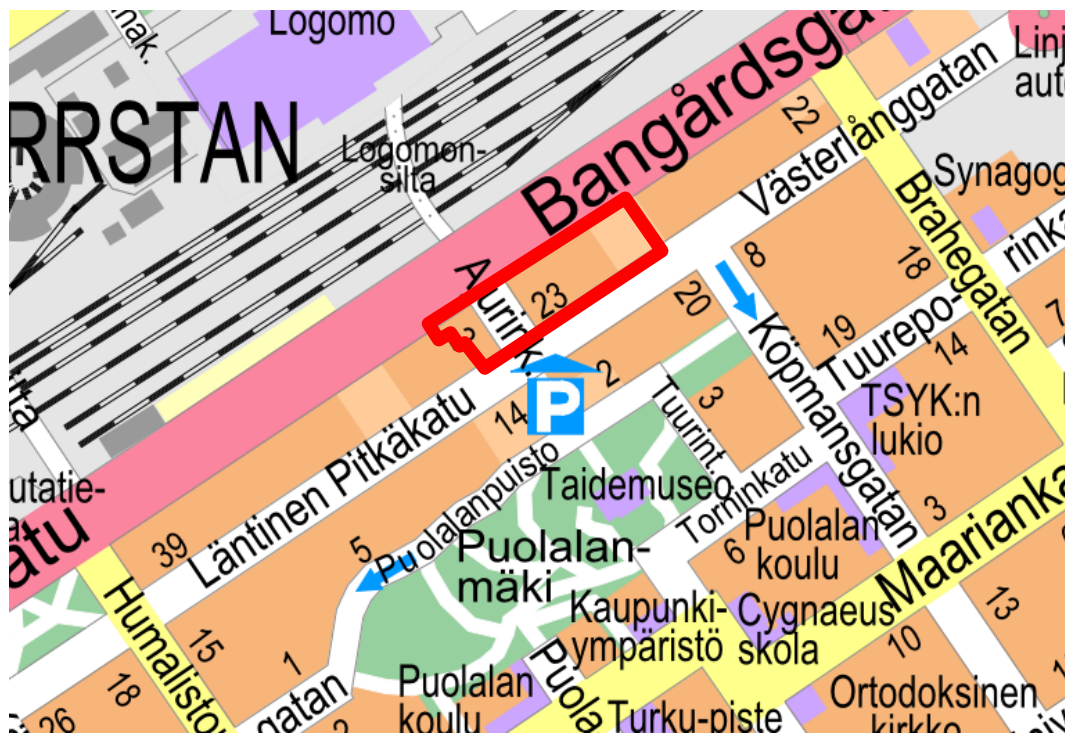
Risto Ala-aho, arkkitehti

(etunimi.sukunimi@fcg.fi)

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle VI kaupunginosaan Ajurinkatuun rajautuville tonteille sekä osalle Ajurinkadun katualuetta. Kaavamuutosalue sijaitsee Ratapihankadun ja Lätisen Pitkätien välissä noin 500 metrin etäisyydellä Kauppatorilta luoteeseen. Kaavamuutosalue on Ajurinkadulla Logomonsillan ja P-Louhi pysäköintilaitoksen läheisyydessä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutos mahdollistaa olevien kiinteistöjen uudet käytöt ja mahdollistaa täydentävää lisärakentamista osana Ratapihankadun uusiutuvaa rakennettua ympäristöä. Tonteille voi sijoittua asumista ja liike- / toimistotilaa siten, että huolehditaan viihtyisän asuinympäristön muodostumisesta mm. melusuojaus, viherkerroin ja pihojen valoisuus huomioiden.

Kaavamuutos mahdollistaa terveellisen, turvallisen sekä viihtyisän elin- ja toimintaympäristön ratapihan riskit huomioiden. Nykyisten rakennusten arvot tunnistetaan, rakentamisen määrä ja korkeus sovitetaan luontevasti rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Asemakaava on laadittu suosien kahden Valiocenterin, Asunto Oy Rionnon ja Ajurinkatu 2 tonteilla sijaitsevien rakennusten säilyttämistä siten, että tehokkuus säilyttävässä vaihtoehdossa on suurempi kuin purkavassa vaihtoehdossa. Kaava mahdollistaa molemmat etenemispolut.

Kaavamuutos lisää alueen saavutettavuutta, sujuvat liikkumisjärjestelyt, erityisesti kävely- ja pyöräily-yhteydet Logomosta ja elämyskeskuksesta keskustaan. Kaavamuutos mahdollistaa Logomonsillan jatkamisen Ratapihankadun yli sekä siltaan liittyvän porras- ja hissiyhteyden rakentamisen Ajurinkadulle Ajurinkadun ja Ratapihankadun kulmaukseen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 31.5.2024
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.12.2021
3. Tilastolomake 30.5.2024
4. Vuorovaikutusraportti 31.5.2024
5. Asemakaavamuutoksen viiteaineisto 31.5.2024, ARK Takala Oy
6. Valio Center, Valion kolmas meijerirakennus. Korjattavuuden arviointi. 7.2.2023, FCG Finnish Consulting Group Oy.
7. Valio Center, Valion kolmas meijerirakennus. Rakenteiden kunnon arviointi. Tutkimusraportti 16.12.2022, Sirate Group Oy.
8. Ajurinkadun asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 30.12.2021, Ramboll Finland Oy.
9. Melu-, tärinä- ja ilmanlaatuselvitys, 2.2.2024, Sitowise Oy.
10. Ilmastovaikutusten arviointi 22.1.2024, FCG Finnish Consulting Group Oy.
11. Rakenne- ja geotekninen selvitys, 9.11.2023, päivitetty 15.4.2024. FCG Finnish Consulting Group Oy.

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Asemakaavanmuutos Liskokortteli, Ratapihankatu 32–36, Turku, Melu-, tärinä- ja ilmanlaatuselvitys. 8.6.2023, Sitowise Oy.
2. Mitoitusohje autopaikkojen ja pyöräpysäköintipaikkojen laskemiseen kaavoituksessa, Kh 8.2.2021 § 71 Turun kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala.
3. Maaperän tilan tietojärjestelmä, kohderaportit, Ympäristötoimiala, Ympäristönsuojelu, Turun kaupunki.
4. Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteet, Kv 28.5.2020.
5. Viherkerroinlaskelmat 11/2023, FCG Finnish Consulting Group Oy.
6. Ilmanlaatuselvitys, Autoliikenteen päästöjen vaikutus Turun Ratapihakorttelin lähialueella 14.5.2020, Ilmatieteen laitos.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos laaditaan RandH Kiinteistöt I Oy:n, Kansallis Oy:n ja Työväen Asunto Oy Riennon aloitteesta. RandH Kiinteistöt I Oy ja Työväen Asunto Oy Riento ovat aloitteissaan anoneet asemakaavan muuttamista teollisuustonttien käyttötar-koituksesta asuin- ja liikerakentamiseen. Kansallis Oy on aloitteessaan anonut asuin- ja liikerakentamisen rakennusoikeuden määrän tarkistamista. Kaupungin hal-linnassa oleva aloitteentekijöiden omistamien tonttien väliin jäävä Ajurinkatu liitetään mukaan kaava-alueeseen yhtenäisen kaava-alueen muodostamiseksi.

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat solmineet sopimuksen alueen kehittämisestä ja kaavoittamisesta.

Kaavan vireillä olosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2019.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arvioin-tisuunnitelman tiedoksi 11.1.2022 § 6.

Asemakaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 20.6.2023 § 242. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 9.6.2023 päivätyn luon-noksen laadittavan asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutos mahdollistaa olevien kiinteistöjen uudet käytöt ja mahdollistaa täyden-tävää lisärakentamista osana Ratapihankadun uusiutuvaa rakennettua ympäristöä. Tonteille voi sijoittua asumista ja liike-/toimistotilaa siten, että huolehditaan viihtyisän asuinympäristön muodostumisesta mm. melusuojaus, viherkerroin ja pihojen valoi-suus huomioiden.

Asemakaavamuutos mahdollistaa maksimissaan 9-kerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen tontille 7. Muiden rakennusten kerrosluku vaihtelee 3–7 kerroksen vä-lillä. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 28 800 k-m², mikäli korttelin 19 tonteilla 6–7 sijaitseva Valion entinen meijerirakennus ja korttelin 31 tontilla sijait-seva toimitalo säilytetään. Mikäli mainitut rakennukset puretaan, kokonaisrakennus-oikeus on 1100 k-m² pienempi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Uudisrakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan-muutoksen tultua voimaan. Uudisrakentaminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista sekä purku- ja rakennuslupaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee keskeisellä paikalla aivan Turun ruutukaavakeskustan tuntumassa. Suunnitteluala koostuu neljästä tontista sekä katualueen osista. Alue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Suunnittelualaeseen kuuluu asuin- ja liikera-
kentamista sekä pienteollisuusaluetta.

Ympäristön rakennukset ovat hyvin eri-ikäisiä ja -korkuisia: yhdessä kaava-alueen rakennusten kanssa ne ovat osa koko Ratapihankadun kerroksellista ja monimuotoista rakentamista. Alueen naapurissa on ratapiha-alue sekä keskustan asuin- ja liikekortteleita. Kaavamuutosalueen naapuriin osoitteeseen Ratapihankatu 18 on valmistunut 7 kerroksen korkuisia asuin- ja liikerakennuksia.

Suunnittelualan länsipuolella sijaitseva Turku ratapiha -niminen asemakaavanmuutos on hyväksytty huhtikuussa 2023. Kaavamuutos mahdollistaa ratapihan alueelle monipuolisen elämys- ja tapahtumakeskittymän sekä elämyksellisyyttä tukevia palveluita ja asumista.

Turun ratapihan asemakaavamuutoksessa Humalistonsillan ja Ajurinportin väliselle alueelle Ratapihankadun varteen on osoitettu liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue. Asemakaavaehdotus mahdollistaa paikalle enintään +39 m korkeusasemaan ulottuvan rakennuksen toteuttamisen.

Kaavamuutosalueen kohdalla Ratapihankadun toisella puolella on voimassa 28.11.2015 voimaan tullut asemakaava, joka mahdollistaa enintään +27 m korkeustasoon ulottuvan pysäköintitalon rakentamisen Ratapihankadun varteen. Tontille ollaan rakentamassa LogoHub-nimistä rakennusta, johon pysäköintilaitoksen lisäksi sijoittuu väliaikaisesti Turun päärautatieaseman asemapalvelut ennen matkakeskuksen valmistumista.

Suunnittelualan eteläpuolella Ajurinkadun ja Läntisen Pitkätien risteyksessä on sisäänajo P-Louhi-pysäköintilaitokseen.

Suunnittelualan pohjoispuolella on pääosin ratapiha-aluetta sekä VR:n konepajatoiminnalta vapautuvaa varikko- ja konepaja-aluetta. Suuri osa kyseisestä lähialueesta suunnittelualan pohjois- ja eteläpuolella kuuluu Turun rautatieympäristöt -nimiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Suunnittelualan pinta-ala on 1,0 ha.



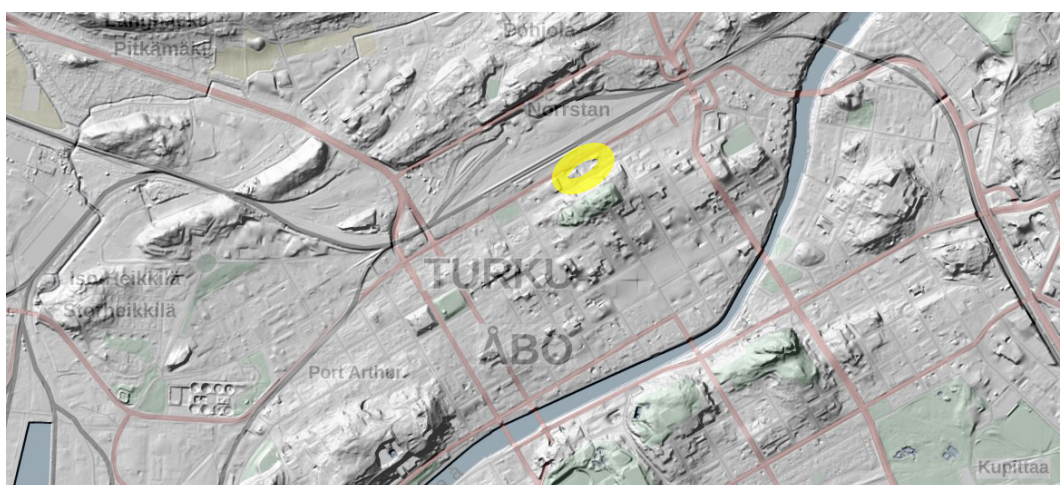
Kuva 2. Viistoilmakuva etelästä (suunnittelualue rajattu oranssilla).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua, ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Tonttien avoimet sisäosat on pääasiassa asfaltoitu, istutettua pihamaata on vähän. Asunto Oy Riennon tontilla on tyypillistä vanhaa pihakasvillisuutta. Ajurinkadun itäpuolella olevalla tontilla on jonkin verran keskikokoista pihapuustoa sekä yksittäisiä kookkaampia lehtipuita. Katupuita on Ratapihankadun puolella kaavamuutosalueen pohjoispuolella.

Suunnittelualueen maanpinta nousee kohti Läntistä Pitkäkatua. Alueen sisällä korkeusasemat sijoittuvat noin 7,9–9,6 metriä meren pinnan yläpuolelle (mpy). Suunnittelualueen eteläpuolella on Puolalanmäen näköalapuisto. Pohjoisessa ratapiha-alueen takana sijaitsee toinen ympäristöään korkeampi kohouma Juhannuskukkula.

Koko alue on alavaa ja vettäläpäiseviä pintoja on vähän, joten alue on alttiina hulevesitulville.



Kuva 3. Maastonmuodot suunnittelualueen ympäristössä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty keltaisella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

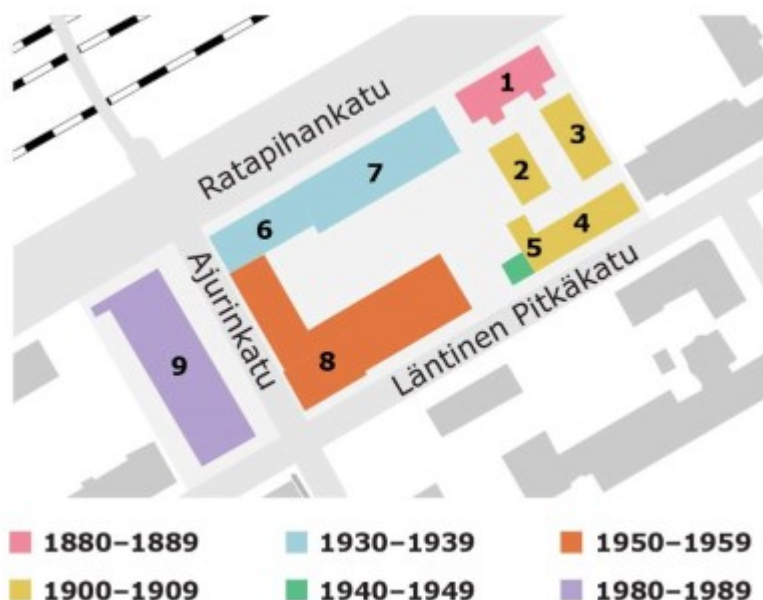
Alueen maisemat ovat, katselusuunnasta riippuen erilaisia: joko pitkiä ja tasaisia katunäkymiä, Läntisellä Pitkäkadulla rakennusten reunustamaa, Ratapihankadulla puolestaan maiseman muodostaa vilkkaasti liikennöity tie ja sen toisella puolella hiljalleen uudisrakennuksin täydentyvä rautatieympäristö. Läntiseltä Pitkäkadulta etelään suuntaan kohoaa Puolalanmäki vanhoine, jyrkevine kivitaloineen ja suurine puineen.

Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettu ruutukaavan mukaisesti katujen suuntaisesti siten, että piha-alueet jäävät suojaan pääjulkisivujen taakse. Korttelit ovat usein muodoltaan umpikortteleita, jolloin sisäpihalle kuljetaan porttikongista tai portista. Kaavamuutosalueen ja lähialueiden kaupunkikuva on vaihteleva ja suunnittelualueella sijaitsee eri-ikäisiä ja -korkuisia rakennuksia.

Eri aikakausien rakennukset ovat kiinni toisissaan, mutta ympäristössä on myös yksittäisiä pistetaloja. Alueen rakennuksissa ja tonteilla on mm. ulokkeita ja sisäänkäyntikongeja sekä pihakansirakenteita. Suunnittelualueen rakennuskanta käsittää useita ajallisia kerrostumia. Alueella on edustettuna rakennuskantaa yli 100 vuoden ajalta: aina 1880-luvulta 1980-luvulle asti. Kaikissa näissä näkyy myöhemmin tehtyjä muutostöimenpiteitä.

Rakennetun ympäristön kulttuuriarvot

Alueella sijaitsevat rakennukset muodostavat inventoinnin mukaan kolme kokonaisuutta: Työvään Asunto Oy Riennon kortteli puurakennuksineen, Valiocenter kahden aikakauden rakennuksineen ja Ajurinkadun toimistorakennus omanaan.



Kuva 4. Inventoitujen rakennusten kohdenumerot ja rakentamisaikakohdat kartta-kaaviossa. Rakennukset 1–5: Työvään Asunto Oy Riento. Rakennukset 6–8: Valiocenter, Valion entiset kiinteistöt. Rakennus 9: Toimistorakennus. Kohteiden rakennusajankohdat on osoitettu kaaviossa värikoodein (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).

Työvään Asunto Oy Riento

Vanhimmat rakennukset Läntisellä Pitkädulla (Työvään Asunto Oy Riento) edustavat 1800–1900-lukujen vaihteen kertaus- ja nikkarityylejä yhdistelevää puutaloarkkitehtuuria ja aikakaudelle tyypillistä hirsirakentamista. Vaikka nämä puutalot ovat jääneet tehokkaamman rakentamisen keskelle, ne muodostavat yhtenäisen ja arvokkaan kokonaisuuden. Kaikki rakennukset ovat käyneet läpi monenlaisia muutoksia korjaustoimenpiteitä.

Turun museokeskuksen inventointiraportista:

Työvään Asunto Oy Rientoon kuuluu neljä hirsirunkoista usean perheen asuintaloa sekä tiilirunkoinen entinen leivintuparakennus. Ratapihankadun puoleinen asuintalo on rakennettu 1887 merikapteeni G. W. Grönroosille rakennusmestari August Heleliuksen piirustusten mukaan. Läntisen Pitkädun varrella sijaitsevat asuintalo ja nk. leivintupa sekä kaksi pihalla olevaa asuintaloa on pystytetty 1900–01 Työväänasunto-osakeyhtiö Riennolle. Niiden suunnittelija on rakennusmestari Anton Salviander.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan Työvään Asunto Oy Riennon rakennukset ovat säilyttäneet ulkoisesti alkuperäiset tyylipiirteensä, joissa näkyy sekä nikkari- ja kertaustyyliä että orastavaa kansallisromantiikkaa (tai jugendia),

mikä on ominaista monille 1800–1900-lukujen vaihteen puurakennuksille.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan rakennukset suositellaan suojeltavan. Rakennuksia tai niiden julkisivuun keskeisesti kuuluvia osia (mm. kuistit, lippakatokset, koristedetaljit) ei tule purkaa. Rakennuksiin kohdistuvien korjausten tulee olla sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäviä tai palauttavia.



Kuva 5. Pihapiiriä (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).



Kuva 6. Merikapteeni Grönroosin talo (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).



Kuva 7. Sisäpihaa Läntisen Pitkätien puolella (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).

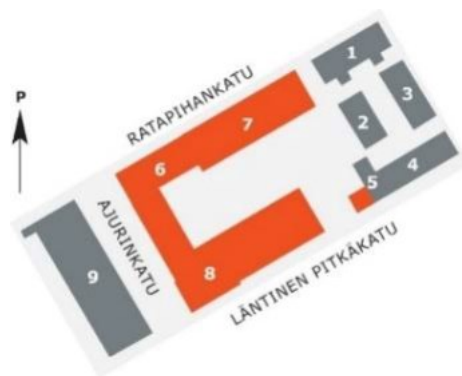
Valiocenter

Valiocenteriin kuuluu nykyään viisi U:n muotoon asemoitua rakennusta, joiden väliin jäävällä piha-alueella on pysäköintipaikkoja sekä mahdollisuus ajaa rakennusten lastaussilloille.

Ajurinkadun itäpuolella on Valiolle vuosina 1933–37 rakennetut meijeri- ja toimitilat (muutettu täysin 1980-luvulla). Läntisen Pitkätien puoleinen rakennus rakennettiin toimitilarakennus Valion rakennusosastoa varten 1940- ja 1950-luvulla.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan Valion entinen varastorakennus (6) ja entinen meijeri ovat muuttuneet merkittävästi alkuperäisestä asustaan, ja 1930-luvun tyylipiirteet, joissa näkyi varastorakennuksen osalta 1920-luvun klassismi ja meijerirakennuksen funktionalismi, näkyvät enää lähinnä muutamissa detaljeissa (kissanpenkit ja ruutuikkunat) ja rakennuksen ulkohahmossa (kattomuoto ja mittasuhteet). Sisätiloissa on niin ikään tehty merkittäviä muutoksia. Porraskäytävissä on jäljellä alkuperäisiä tyylipiirteitä ja pintoja, samoin kellaritiloissa, jotka tosin ovat päässeet huonoon kuntoon.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan Valion entinen varastorakennus (6) ja entinen meijeri on harvinainen kohde, jonka säilymistä ja kunnostamista osana historiallista ympäristöä suositellaan edistettävän asemakaavalla. Sietää kohtuullisesti muutoksia. Rakennusta tai sen julkisivuun keskeisesti kuuluvia osia (mm. kissanpenkit ja alkuperäiset ikkunat) ei tule purkaa. Rakennukseen kohdistuvien korjausten tulee olla sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäviä tai palauttavia.



Kuva 8. Valiocenterin rakennukset (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).



Kuva 9. Näkymä Valiocenterin sisäpihalta (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).



Kuvat 10-11. Näkymä Läntisen Pitkätien puolelta sekä Ajurinkadulta kohti Läntistä Pitkätietä (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan Valion entinen toimitilarakennus (8) on säilyttänyt ulkoisesti alkuperäiset 1950-luvun modernismin tyylipiirteensä. Julkisivuun on tehty jonkin verran pieniä muutoksia. Sisätiloissa on tehty muutoksia käyttötarpeen muutosten myötä. Rakennus on päässyt julkisivuiltaan huonoon kuntoon.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan rakennuksilla ei ole sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua, mutta niiden säilyminen on toivottavaa. Rakennuksiin kohdistuvien korjausten tulisi olla niiden kulttuurihistorialliset arvot palauttavia. Mikäli rakennukset puretaan, tulisi uudisrakentamisessa huomioida ympäröivien rakennusten massoittelu ja mittakaava sekä maisemat Läntisellä Pitkätien ja valtakunnallisesti merkittävältä Puolalanmäen ja Turun Taide-museon rakennetun kulttuuriympäristön alueelta.



Kuvat 12-13. Valion toimitilarakennus, Läntinen Pitkäkatu 23 (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).

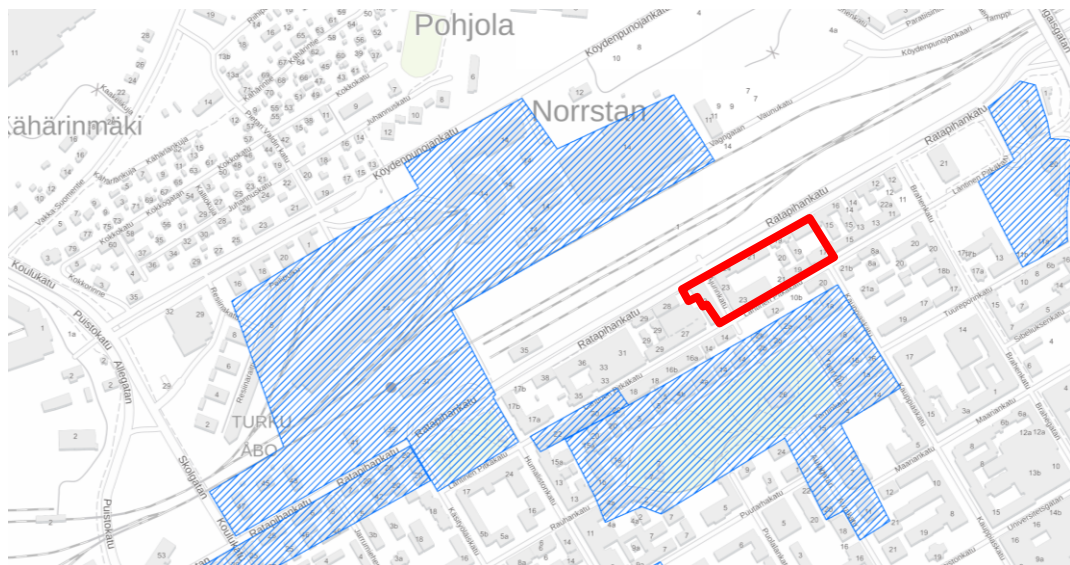
Ajurinkadun länsipuolella osoitteessa Ajurinkatu 2 oleva toimistorakennus on rakennettu 1980-luvun lopulla. Rakennus on säilyttänyt ulkoisesti alkuperäiset 1980-luvun tyylipiirteensä.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaan rakennuksella ei ole sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelua, mutta sen säilyminen on toivottavaa. Rakennukseen kohdistuvien korjausten tulisi olla sen arkkitehtoniset arvot säilyttäviä. Mikäli rakennus puretaan, tulisi uudisrakentamisessa huomioida viereisten rakennusten mittakaava ja massoittelu etenkin Läntisen Pitkäkadun varrella, jonne on suora näkymä Puolalanmäen valtakunnallisesti arvokkaalta kulttuuriympäristöalueelta, sekä toisaalta Ratapihankadun ja ratapihan asemakaava-alueelta.



Kuva 14. Kansallis Oy:n toimitilat, Ajurinkatu 2 (Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Ramboll Finland Oy, 2021).

Suunnittelualueen ympäristössä olevia alueita kuuluu Turun rautatieympäristöt -nimiseen sekä Puolalanmäki ja Turun Taidemuseo -nimiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).



Kuva 15. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella.

Kuntotutkimukset

Valiocenter

Valiocenterin tontilla sijaitsevan entisen meijerirakennuksen kuntoa ja korjattavuutta on tutkittu kolmessa selvityksessä: Sirate Group Oy:n laatimassa rakenteiden kunnon arvioinnissa (16.12.2022), FCG Finnish Consulting Group Oy:n laatimassa korjattavuuden arvioinnissa (7.2.2023) sekä Rakenne- ja geoteknisessä selvityksessä, FCG Finnish Consulting Group Oy (15.4.2024).

Rakenteiden kunnon arvioinnin (Sirate Group Oy, 2022) perusteella rakennus on lähtökohtaisesti korjattavissa, mutta se vaatii laajoja korjaustoimenpiteitä. Ennen purkutöitä rakennukseen tulee tehdä kattava haitta-ainekartoitus.

Suurimmat sisäilma- ja kosteustekniset ongelmat todettiin kellarikerroksessa sekä välipohjissa. Alapohjassa on laajoja kosteusvaurioita, jotka ovat todennäköisesti syntyneet maaperän kosteusrasituksen seurauksena. Koillispuolelisen alapohjassa on ontelollinen tila, jossa on kosteus- ja mikrobivaurioiden lisäksi pienellä alueella öljyä. Välipohjissa esiintyy todennäköisesti mikrobikasvustoa sekä haitta-aineita.

Rakennuksessa on vanhat kaksilasiset puuikkunat, joiden lämmöneristyskyky on heikko. Käyttäjiltä saadun tiedon ja tutkimushetkellä tehtyjen havaintojen mukaan päätyseinän lämmöneristys ei ole talviaikaan riittävä.

Kellaritilojen ja välipohjien kunnostus edellyttää erittäin laajoja korjaustoimenpiteitä. Alapohjan kosteusrasitusta tulee pienentää. Mikrobivaurioituneet materiaalit alapohjasta, maanvastaisista seinistä ja välipohjista tulee poistaa. Purkutöitä tulee tehdä homepurkuna.

Rakennuksen koillispuolelisen lämmöneristystä on suositeltavaa lisätä ja ikkunat uusia energiataloudellisista syistä. Ulkoseinän lisälämmöneristeen ja vanhojen korkkieristeiden kunto on suositeltavaa selvittää. Tulevissa korjauksissa on syytä varautua niiden uusimiseen. IV-konehuoneen paljaat mineraalivillapinnat on suositeltavaa pinnoittaa/uusia. Yläpohjan lämmöneristystä tulee parantaa ja eloperäinen

materiaali on suositeltavaa poistaa. Vesikatteen tekninen käyttöikä lähestyy loppuun, joten sekin on syytä uusida yläpohjan korjauksissa.

Rakennuksessa on todettu sen historian aikana painumia, joita on korjattu 1990–2000-luvuilla. Rakennus voi olla perustettu rakentamisajankohdalle tyypillisesti puupaalujen varaan, jolloin paalujen kunto voi vaikuttaa rakennuksen korjattavuuteen. Korjattavuuden arvioinnissa (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023) suositellaan rakennuksen perustamistavan selvittämistä, sillä käytettävissä olleet lähtötiedot ovat niiltä osin ristiriitaiset. Lisätutkimuksia suositellaan tehtäväksi myös rakennuksen alapohjiin, joiden rakenne jää lähtötietojen perusteella vielä epävarmaksi. Alapohjissa on todettu lisäksi öljyä, joka voi viitata alapohjan alustäyttöjen laajempaan pilaantumiseen. Öljyn lisäksi rakennuksessa on todennäköisesti myös muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja, jotka tulee kartoittaa viimeistään ennen rakenteiden purkamista.

Siraten selvityksen mukaan vapaa öljy alapohjan alta tulee poistaa, mikä edellyttää koko alapohjarakenteen purkamista koillispäädyssä. FCG:n vuonna 2023 tekemän öljyvaurio -selvityksen perusteella pilaantunut alue on kuitenkin laajuudeltaan hyvin pieni ja analyysien perusteella öljy vaikuttaa vanhalta lämmitysöljyltä. Mikäli rakennuksen alin kerros otetaan sellaiseen käyttöön, että siellä oleskellaan, suositellaan huokosilmamittauksia. Muussa tapauksessa riskiä tulevalle käytölle ei alustavan arvion mukaan aiheudu.

Valion entistä meijerirakennusta koskevassa rakenne- ja geoteknisessä selvityksessä (FCG Finnish Consulting Group Oy, 15.4.2024) todetaan, että rakennuksen runkorakenteet ovat kuormankantokyvyltään käyttökelpoisia jatkokäyttöön toimisto- ja asuinrakennuksena. Raportin mukaan välipohjien kantavuus on riittävä, mutta välipohjien kaksoislaattarakenteisiin kohdistuvat tarpeelliset alalaattojen purkutoimenpiteet eloperäisten muottirakenteiden ja täytteiden poistamiseksi muuttaa rakenteiden palonkestävyyttä ja akustisia ominaisuuksia. Tästä johtuen välipohjarakenteisiin on tehtävä lisärakenteita esimerkiksi levyrakenteilla nykyisten teknisten vaatimusten täyttämiseksi. Raportin mukaan rakennuksen perustuksia on vahvistettava lisäpaalutuksin pääasiassa itäosassa, mikäli rakennuksen käyttöä jatketaan. Lisäksi perustuksia on rajatusti vahvistettava alueella, jossa on jo aiemmin 1990-luvun alussa tehty perustusten vahvistustoimenpiteitä, koska jonkin verran painumista on tapahtunut edellisen perustusten vahvistamisen jälkeenkin.

Raportin mukaan myös rakennuksen julkisivujen ohuet tiililaattapintaiset Rati-kuorielementit on purettava, koska on todennäköistä, että rakennuksen painuminen viimeisen 30 vuoden aikana perustusten vahvistamisen jälkeenkin on vaurioittanut elementtien ja koolausrakenteen lujuutta. Painuminen on aiheuttanut elementtien saumojen aukeamista. Rati-kuorielementeillä ja puisella alusrakenteella on noin 50 vuoden laskennallinen käyttöikä. Lisättyjen ohuiden kuorielementtien ja lisälämmöneristysten tilalle ja lisäksi lisälämmöneristämättömiin osiin on tehtävä uusi lämmöneristys, jolla asuintilojen huoneiden pintalämpötilat ja energiankulutus saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Ajurinkatu 2 ja As Oy Riento

Kaava-alueen muilla kiinteistöillä ei ole tehty tarkempia kuntotutkimuksia. Kiinteistöjen rakennuksissa ei ole tiedossa suurempia rakenteellisia ongelmia.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Ajurinkatua, joka on kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavamuutosalueella on yritystoimintaa, myymälöitä ja palveluita. Logomo ja sen viereen länsipuolelle tulevaisuudessa sijoittuva elämyskeskus ovat lähellä, ratapihan pohjoispuolella siltayhteyksien päässä. Ajurinkadun kaavamuutosalueen korttelikehittäminen tarjoaa Logomosta sujuvan kävely-yhteyden keskustaan ja lisää siten myös kaava-alueen palveluiden saavutettavuutta. Tulevaisuuden matkakeskus yhdessä sataman kanssa palvelevat kaava-alueen asukkaita entistä paremmin. Ydinkeskustan palvelut ovat lyhyen kävely-yhteyden päässä samoin kuin P-Louhipysäköintilaitos. Koulut, sosiaali- ja terveydenhuoltopalvelut sekä liikunta- ja kulttuuripalvelut sekä Puolalanmäki puistoinen ovat kävelyetäisyydellä.

3.1.6 Liikenne

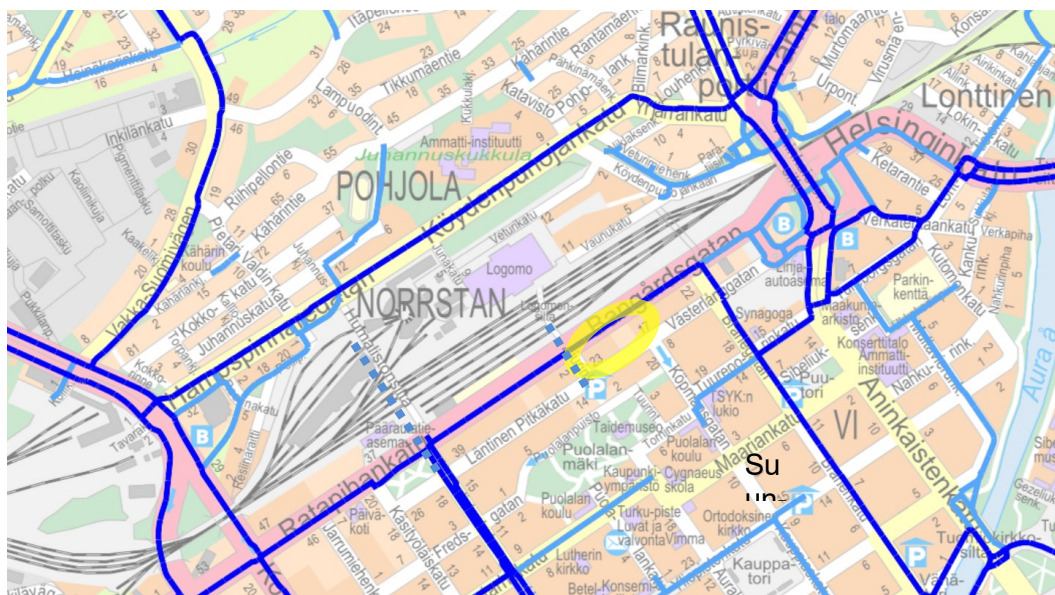
Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa vilkasliikenteinen Ratapihankatu sekä kevyemmin liikennöity Läntinen Pitkäkatu. Ratapihankadulla kulkee noin 30 000 ajoneuvoa/vrk (vuodelta 2019). Liikenne ruuhkautuu ajoittain. Läntisellä Pitkäkadulla liikkuvien ajoneuvojen määrä on 3000/vrk.

Ajurinkatu toimii keskeisenä syöttökatuna P-Louhipysäköintilaitokseen.

Turun ratapihalla on sekä henkilö- että tavarajunaliikennettä. Tavaraliikenteellä on ratapihalla käytössä 8 sähköistettyä raidetta. Turun ratapihalla kuljetetaan myös vaaralliseksi luokiteltuja aineita. Tulevaisuudessa kemikaaliratapiha-alueen siirron ansiosta lähialueella ei jatkossa varastoida vaarallisesti luokiteltuja aineita.

Paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat molemmin puolin Läntisen Pitkäkadun varrella sekä Ratapihankadulla keskeisesti suunnittelualueen kupeessa. Kaukoliikennettä palveleva Turun linja-autoasema sijaitsee Aninkaistensillan kupeessa noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta ja Turun keskustan juna-asema noin 400 metrin päässä suunnittelualueelta. Kaukoliikenteen yhteydet ovat varsin kattavat. Läntisellä Pitkäkadulla on kadunvarsipysäköintiä. Pysäköinti on nykyään sekä rajoitettua että täysin rajoittamatonta.

Kevyen liikenteen pääreitti kulkee Ratapihankadulla. Logomonsilta on mahdollistanut uuden jalankulkuyhteyden ratapihan pohjoispuolelle.



Kuva 16. Alueen kevyen liikenteen verkosto. Suunnittelualueen sijainti on esitetty keltaisella.

3.1.7 Tekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostot kulkevat suunnittelualuetta sivuavien katujen alla.

Hulevedet

Kaavamuutosalue sijaitsee Sataman valuma-alueen latvaosassa. Valuma-alue on tiiviisti rakennettua ja muodostuvien hulevesien määrä on suuri. Alueelle kohdistuu myös laajoja maankäytönmuutoshankkeita, jotka tulevat lisäämään muodostuvien hulevesien määrää merkittävästi. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti ei riitä rankkasadetilanteiden aiheuttamien virtaamapiikkien käsittelyyn, minkä vuoksi hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla.

Kaukolämpö

Ratapihan eteläpuolella kaukolämpöverkosta sijaitsee Ratapihankadulla.

Sähköverkko

Turku Energian keskijänniteverkko kulkee ratapihan eteläpuolella Ratapihankadulla ja Brahenkadulla.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Tärinä

Tärinää suunnittelualueella aiheuttaa junaliikenne radalla. Suunnittelualue sijoittuu noin 80 metrin etäisyydelle lähimmästä läpiajon mahdollistavasta raiteesta ja noin 55 metrin etäisyydelle suunnittelualueen kohdalle päättyvästä raiteesta. Sitowisen 2024 laatiman meluselvityksen mukaan rautatiealueelta etenevä liikennetärinä ei ylitä asumismukavuuden luokan C ohjearvoa (0,3 mm/s) kaavamuutosalueella.

Autoliikenne aiheuttaa aistittavaa liikennetärinää vain erittäin pehmeillä alueilla tien pinnan ollessa epätasainen. Suunnittelualueen rakennukset perustetaan kovan pohjan varaan tai paalunvaraisesti, joten kumipyöräliikenteen ei arvioida aiheuttavan tärinä- tai runkomeluongelmia.

Turun raitiotien yleissuunnitelmassa yksi tutkittu vaihtoehtolinjaus kulkisi Läntistä Pitkakatua pitkin. Mikäli tämä vaihtoehto toteutuisi, tulisi raitiotie sijoittumaan alle 10 metrin etäisyydelle suunnittelualueen rakennuksista. Tällä hetkellä Turun raitiotien yleissuunnitelmassa raitiotien aiheutuvan tärinän osalta käytetään ohjearvona luokkaa D (0,6 mm/s), joka on ristiriidassa uusien rakennuksien tai radan osalta yleisesti käytettävään luokkaan C:n (0,3 mm/s) vaatimukseen.

Melu

Melua suunnittelualueella aiheuttavat ajoneuvoliikenne Ratapihankadulla ja Läntisellä Pitkädulla sekä junaliikenne ja järjestelytoiminta ratapiha-alueella. Mahdollisesti Läntiselle Pitkädulle rakennettava raitiolinja voi myös aiheuttaa melua.

Alueen merkittävin melulähde on Ratapihankadun liikenne, joka aiheuttaa kaava-alueen rajalle yli 70 dB päiväajan keskiäänitason. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on Ratapihankadun myötäisillä julkisivuilla 68–70 dB ilman Turun

Ratapihahanketta ja hankkeen toteuduttua 70 dB. Läntisen Pitkätien myötäisillä julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 63–64 dB molemmissa ennustetilanteissa.

Rautatieliikenteen aiheuttamat yöajan hetkelliset enimmäisäänitasot suunniteltujen rakennusten julkisivuilla ovat melko matalia (enintään 67 dB) rautateiden etäisyyden ja matalan ajonopeuden vuoksi.

Suunnitellun raitiotien Läntistä Pitkätietä pitkin kulkeva linjavaihtoehto kulkee aivan kaava-alueen vieressä sen eteläpuolelta. Raitiotien yleissuunnitelman meluselvityksen mukaan raitiovaunuliikenteen meluvaikutukset kokonaismelutasoon jäävät vähäisiksi suorilla katuosuuksilla, joissa raitiotielinjaus sijoittuu samaan katutilaan autoliikenteen kanssa. Sen aiheuttama lisäys kokonaismelutasoon on tyypillisesti alle 1 dB. Yleissuunnitelmassa laaditun melulaskennan mukaan tieliikenne aiheuttaa ennustetilanteessa Läntisen Pitkätien myötäisillä julkisivuilla suurimmillaan 64 dB päiväajan keskiäänitason.

Maaperän haitta-aineet

Suunnittelualueella osoitteessa Läntinen Pitkätie 21 (ent. Valion meijeri ja Kirjapaino Kulma) ja Läntinen Pitkätie 23 (ent. jäädyttäjäkoneasennus- ja korjausliike) on ollut toimintaa, joissa on käsitelty ja varastoitu haitallisia aineita. Jos kiinteistöjen käyttötarkoitus muuttuu tai niihin rakennetaan uusia rakennuksia, on syytä selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja tarvittaessa puhdistaa se.

Turvallisuustilanneselvitys

Turun ratapihan kautta kuljetetaan merkittäviä määriä vaaralliseksi luokiteltuja aineita, kuten palavia nesteitä, happoja ja kaasuja. Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 50 metrin päässä VAK-kemikaaliratapihaksi määritellystä alueesta, kauimmainen osa noin 100 metrin päässä.

Turun kemikaaliratapihan turvallisuusvaikutuksia on arvioitu mm. VR:n konepaja-alueen ja Turku Ratapiha -hankkeen asemakaavanmuutoksien ja Logomon rakennushankkeen yhteydessä tehdyissä turvallisuusselvityksissä (Turun ratapihan VAK-riskitaso ja VR:n Turun konepaja-alueen asemakaava ja asemakaavanmuutosehdotus, loppuraportti 10.12.2013, Gaia Oy ja Turvallisuussuunnitelma Turun ratapihan konepaja-alueesta, loppuraportti 23.11.2009, Gaia Oy).

Ratapihankatu 18:ssä on laadittu selvitys Turun ratapihan vaarallisten kuljetusten aiheuttamasta suuronnettomuusvaarasta kohteessa Ratapihankatu 18, loppuraportti 28.8.2015, Gaia Oy:

Suunnittelussa, kaavamääräyksissä ja rakentamisen luvituksessa on huomioitava mm. seuraavaa:

- rakennus on mahdollisimman kaasutiivis
- ratapihan suuntaan ei avata parvekkeita eikä ulko-oleskelutiloja
- ikkunat eivät ole avattavia ratapihan puolella
- ikkunat ovat turvalasia ratapihan puolella
- koneellisen ilmanvaihdon ilmanotto sijaitsee katolla, ilmanvaihto on yksinkertaisesti pysäytettävissä ja pysäyttäminen on pelastussuunnitelmissa kuvattu.

Vuoden 2015 turvallisuusselvityksen laskelmissa mikään onnettomuusskenaarioista ei noussut kohonneeseen todennäköisyysluokkaan. Tähän olivat vaikuttaneet toteutetut riskinhallintatoimenpiteet, vaarallisten aineiden kuljetusmäärien pieneneminen ja laskentamenetelmissä tapahtuneet muutokset. Selvityksen mukaan Ratapihankadun kaavanmuutosalue kuuluu ratapihaa lähimpänä olevan korttelin osalta

ammoniakkivuotoskenaariossa hengenvaarallisen haitan alueeseen. Vaikutusalueet on laskettu 3 m/s tuulennopeudella.

Riskitaso on erittäin riippuvainen vaarallisten aineiden vuosittain vaihtelevista kuljetusmääristä, laaduista ja ratapihan käytännöistä VAK-vaunuille.

VAK-ratapihan siirtämisen seurauksena turvallisuustaso alueella paranee huomattavasti ja tulee vastaamaan tilannetta ratojen varsilla yleensä. Myös pysäköintitalon toteuttaminen Ratapihankadun varteen parantaa osaltaan turvallisuutta kaavanmuutosalueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (v. 2017) edellytetään mm. olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämistä ja kehittämistä sekä elinympäristön laatua sekä kulttuuri- ja luonnonympäristöä koskevien tavoitteiden huomioonottamista.

Näitä tavoitteita ovat muun muassa:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen ja eheyttäminen
- Ehkäistä melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen.

3.2.2 Turun kaupunkiseudun maakuntakaava

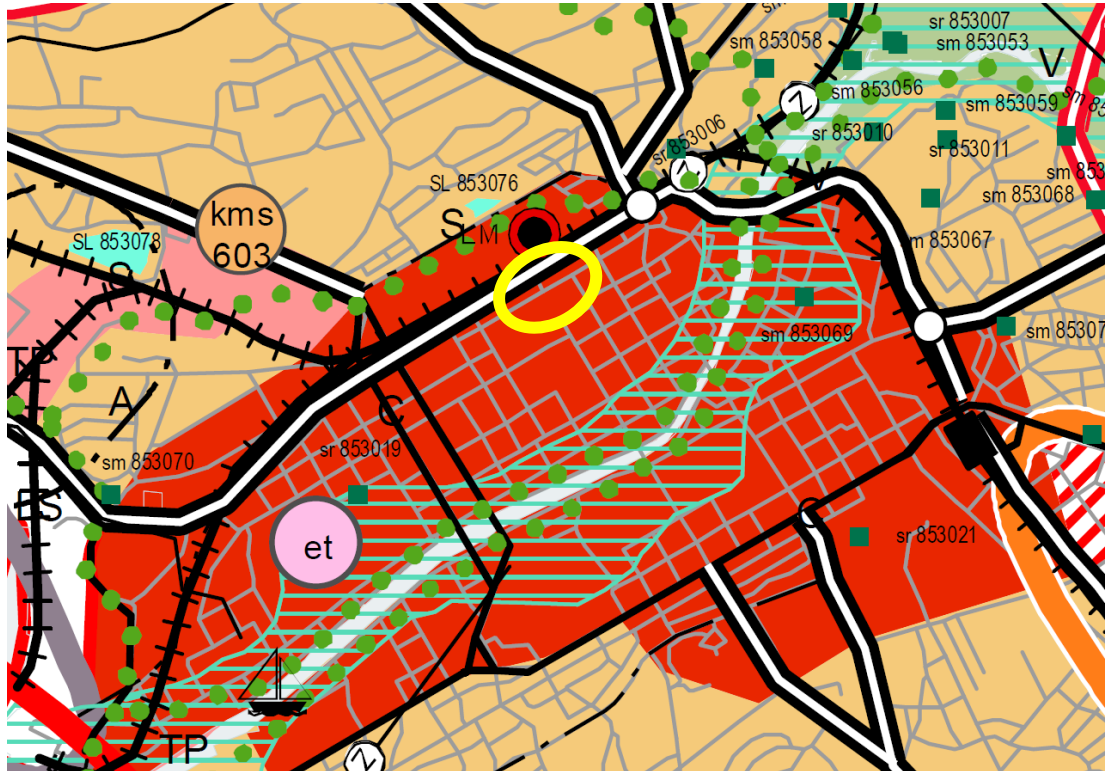
Varsinais-Suomen maakuntakaava on laadittu seutukunnittain valmisteltuina kokonaismaakuntakaavoina. Turun kaupunkiseudun maakuntakaava-alueen muodostavat Naantali, Raisio, Turku, Kaarina, Rusko ja Paimio. Maakuntakaava korvaa alueelle aiemmin vahvistetut seutukaavat.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on kokonaan keskustatoimintojen aluetta, joka sisältää asuinalueiden lisäksi mm. paikallisia palvelukeskuksia ja työpaikka-alueita.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Keskustatoimintojen alueella tarkoitetaan maankäytöltään muuttuvaa, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävää keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen aluetta sekä siihen liittyviä liikennealueita ja puistoja. Keskustatoimintojen alue sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen maankäytön, kestävän liikkumisen,

asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee myös olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa ja suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



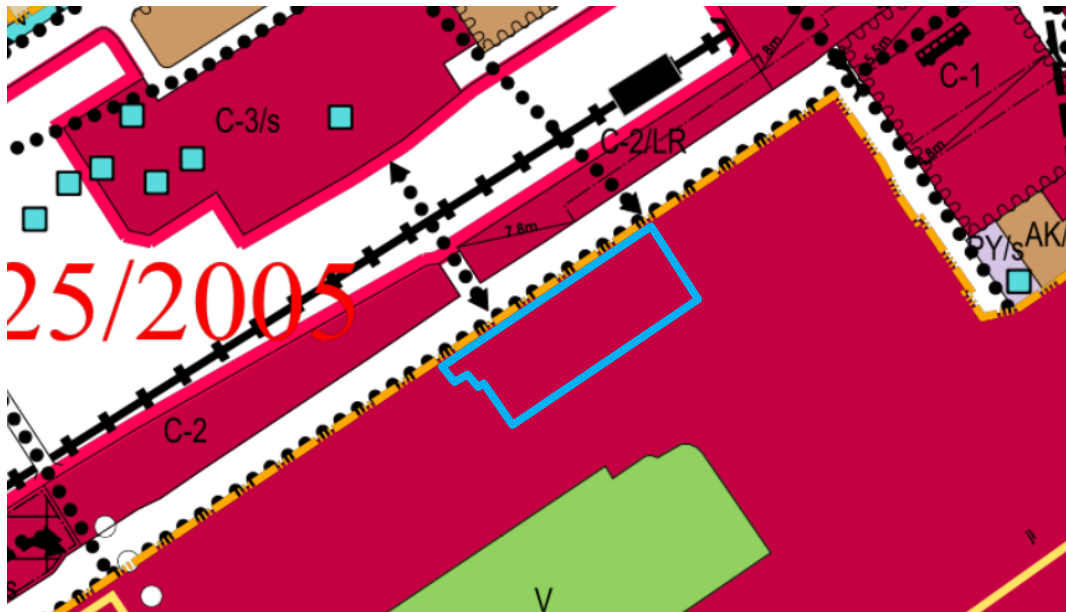
Kuva 17. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella.

3.2.3 Yleiskaava

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

Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C. Lisäksi Ajurinkadun päähän kohdistuu kevyen liikenteen kehittämis- ja yhteystarve kuten myös suunnittelualueen itäreunaan tontin 7 kulmaan.

- C-2: Keskustatoimintojen alue, jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä. Rakentamisen on muodostettava korkeudeltaan yhtenäinen reuna kaupunkirakenteelle. Rakennusten korkeus ei saa estää näkymiä Juhannuskukkulalta Puolalanpuistoon.
- Kevyen liikenteen kehittämis- ja yhteystarve: Asemakaavaa laadittaessa on tutkittava yhteyden toteuttamismahdollisuudet ja tarkempi sijainti.



Kuva 18. Ote ajantasayleiskaavasta, aluerajaus sinisellä.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen 13.2.2023 § 27. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Hyväksymispäätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 21.12.2023. Hallinto-oikeuden päätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yleiskaava 2029 ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C):

- Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

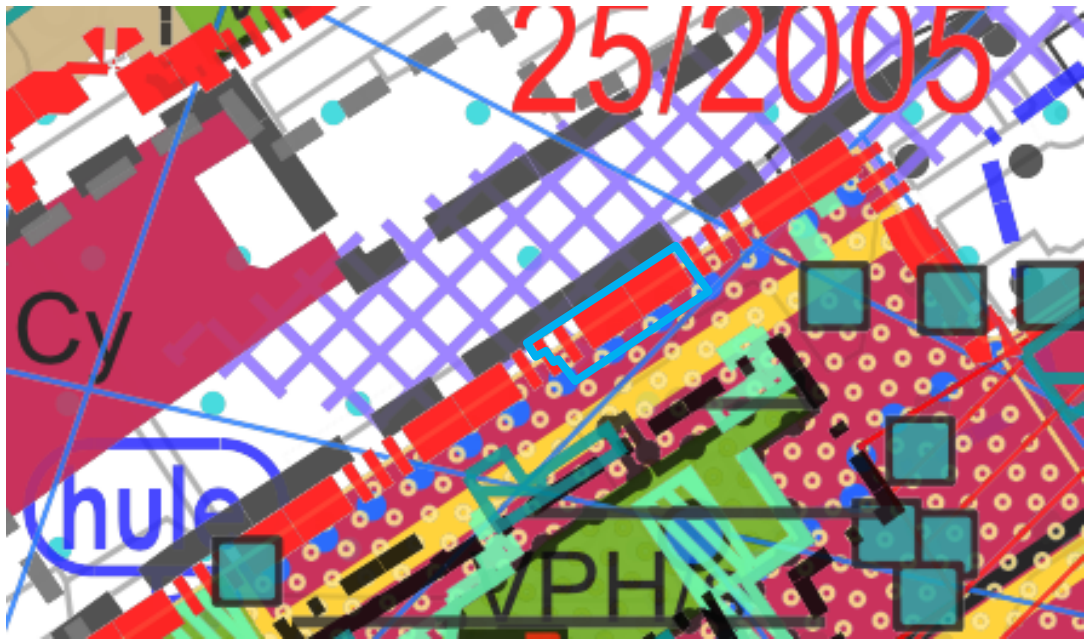
Keskustatoimintojen alueella on merkitty erikseen ydinkeskustan alue (Cy), johon suunnittelualue kuuluu. Cy-alueen kaavamääräyksen mukaan:

- Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen.
- Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa.
- Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan.

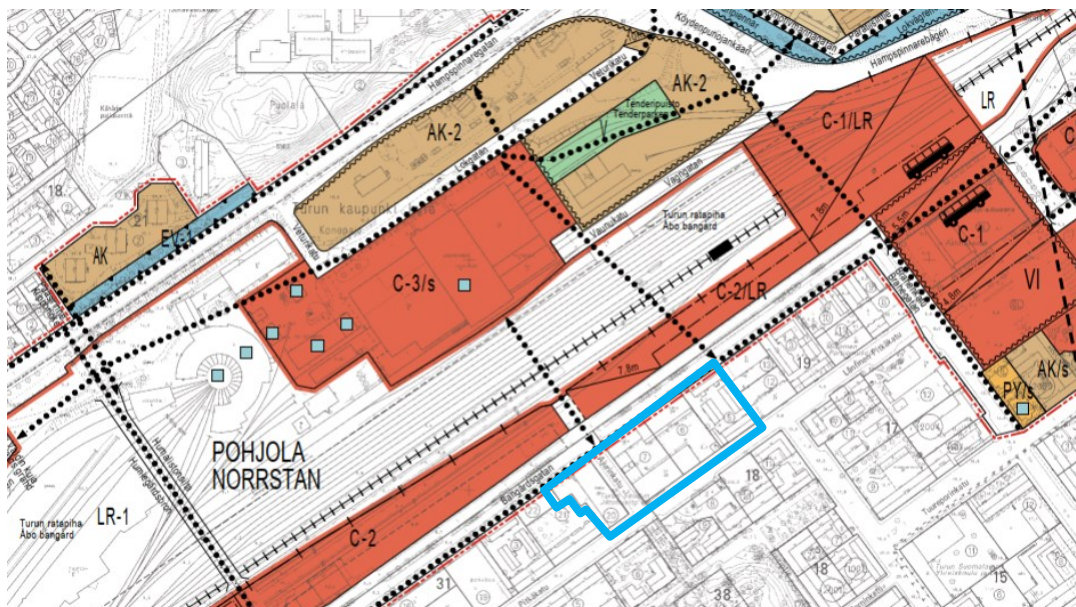
Lisäksi alueelle kohdistuu seuraavat kaavamerkinnot ja -määräykset:

- Hulevesitulvavaara-alue: Alueella on todettu harvinaisen sateen aiheuttama tulvavaara. Tulvavaara on huomioitava jatkosuunnittelussa
- Ratapihankatu on merkitty pyöräilyn pääverkostoon kuuluvaksi: Pyöräilyn pääverkostoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Osa reiteistä on seudullisia laatukäytäviä. Sijainti on ohjeellinen.

- Läntinen Pitkäkatu on merkitty joukkoliikenteen laatukäytäväksi: Korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.
- Palokujanpuita: Alueella sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujanpuita. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujanpuusto säilyy. Mikäli puita joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet. Suositeltavia puulajeja ovat vaahtera, saarni, lehmus ja tammi. Jalavaa saa käyttää vain vähäisessä määrin sen tautialttiuden vuoksi. Hävinneitä puustoisia palokujanteita tulee pyrkiä istuttamaan uudelleen em. puulajeja käyttäen.
- Kaavamuutosaluetta sivuaa keskeinen näkymäsuunta -merkintä alueen kaakkoisosassa.



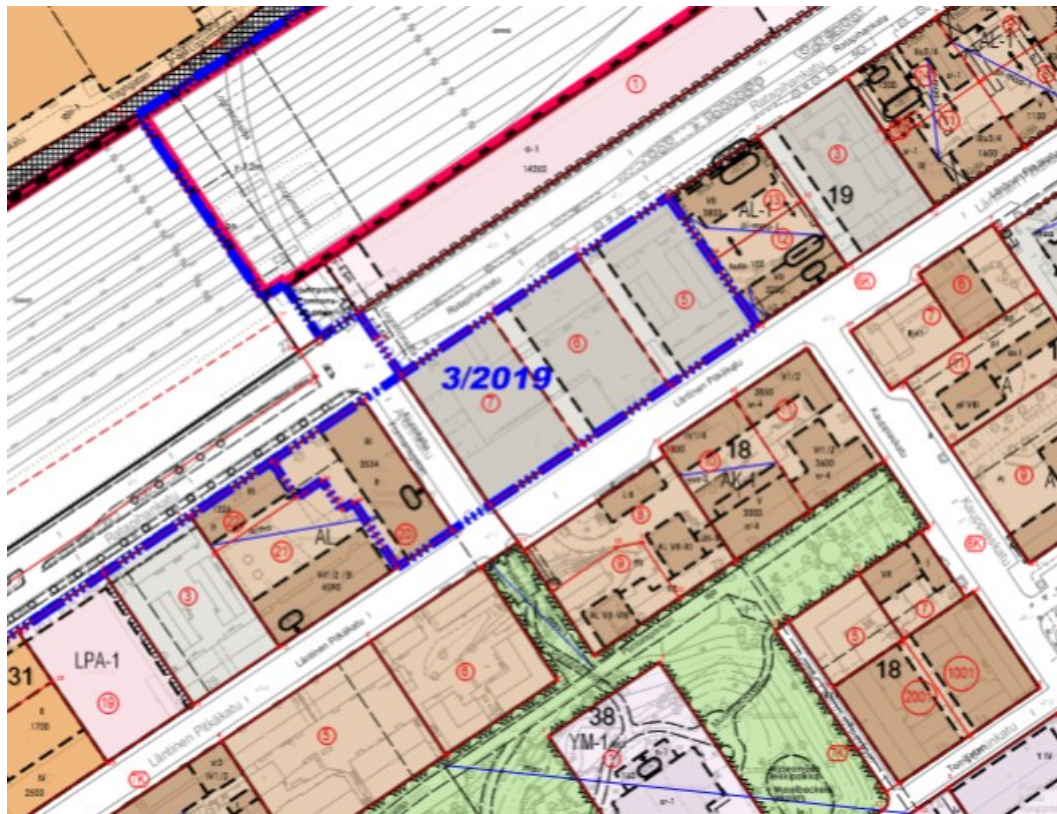
Kuva 19. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta, aluerajaus sinisellä.



Kuva 20. Ote Ratapiha-alueen osayleiskaavasta, joka rajautuu kaavamuutosalueen pohjoisosaan. Suunnittelualue sinisellä. Yhteys Logomonsillalle keskustasta on osoitettu Aju-rinkadulta.

3.2.4 Asemakaava

Kaavanmuutosalueella on laadittu asemakaava ainoastaan Ajurinkatu 1:ssä, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Muiden tonttien käyttötarkoitus on osoitettu vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 53 § mukaan teolliseen toimintaan.



Kuva 21. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutosalueella on 4 tonttia Kansallis Oy (853-7-31-20), RandH Kiinteistöt I Oy / Valiocenter (853-6-19-6 ja 853-6-19-7) sekä Työväen Asunto Oy Riento (853-6-19-5). Kiinteistöt omaavat useat eri osoitteet: Ajurinkatu 1–2, Ratapihankatu 20–26 ja Lintinen Pitkätie 19–25.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 15.5.2024.

3.2.8 Työn aikana laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana suunnittelualueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Suunnittelualueen rakennuksista on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 30.12.2021 (Ramboll Finland Oy).
- Valion kolmannesta meijerirakennuksesta on laadittu rakenteiden kunnon arviointi 16.12.2022 (Sirate Group Oy), korjattavuuden arviointi 7.2.2023 (FCG Finnish Consulting Group Oy) sekä rakenne- ja geotekninen selvitys 15.4.2024 (FCG Finnish Consulting Group Oy).
- Kaavamuutosalueesta on laadittu melu-, tärinä ja ilmanlaatuselvitys 2.2.2024 (Sitowise Oy).
- Kaavamuutosalueesta on laadittu ilmastovaikutusten arviointiselvitys 22.1.2024 (FCG Finnish Consulting Group Oy).
- Kaavamuutosalueen tonteille on tehty viherkerroinlaskelmat 14.11.2023 (FCG Finnish Consulting Group Oy).

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja liikenteen järjestämiseen).

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lounaispuolella on hyväksytty (Kv 7.4.2023 § 71) Turku ratapiha-niminen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa ratapihan alueelle monipuolisen elämys- ja tapahtumakeskittymän, elämyksellisyyttä tukevia palveluita ja asumista Veturitallien alueelle sekä liike- ja toimistorakennuksen Ratapihankadun varteen Humalistsillan ja Logomonsillan väliselle alueelle.

Korttelissa 19, tonteilla 12 ja 13 on valmistunut vuonna 2019 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen (Ratapihankatu 18 ja Läntinen Pitkäkatu 17) mukaisesti 7-kerroksisia asuin- ja liikerakennukset.

Suunnittelualueen kohdalla Läntisen Pitkäkadun toisella puolella osoitteessa Läntinen Pitkäkatu 10b on rakenteilla 5-kerroksinen asuinkerrostalo.

Ratapihankadun ja Logomon väliin valmistunut kävelysilta, Logomonsilta, on valmistunut ja käyttöön otettu vuoden 2021 aikana.

Suunnittelualueen kohdalla Ratapihankadun toisella puolella olevalle yleisten pysäköintilaitosten korttelialueelle on rakenteilla 5-kerroksinen pysäköintitalo, jonka pohjakerrokseen sijoittuu rautatieaseman palvelutiloja.



Kuva 22. Ote Logomonsillan kilpailuvaiheen visualisointimateriaalista (Kuva C&J Arkkitehdit Oy).

3.3 Maankäyttösopimus

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan RandH Kiinteistöt I Oy:n, Kansallis Oy:n ja Työvään Asunto Oy Riennon aloitteesta.

RandH Kiinteistöt I Oy ja Työvään Asunto Oy Riento ovat aloitteissaan anoneet asemakaavan muuttamista teollisuustonttien käyttötarkoituksesta asuin- ja liikerakentamiseen. Kansallis Oy on aloitteessaan anonut asuin- ja liikerakentamisen rakennusoikeuden määrän tarkistamista. Kaupungin hallinnassa oleva aloitteentekijöiden omistamien tonttien väliin jäävä Ajurinkatu liitetään mukaan kaava-alueeseen yhteisen kaava-alueen muodostamiseksi.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Ajurinkatua, joka on kaupungin omistuksessa.

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat solmineet sopimuksen alueen kehittämisestä ja kaavoittamisesta.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry,
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavoituksen tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tutkia kiinteistöjen tulevaa käyttöä ja suunnitella täydentävää lisärakentamista osana Ratapihankadun uusiutuvaa rakennettua ympäristöä. Tontteille voi sijoittua asumista ja liike-/toimistotilaa siten, että huolehditaan viihtyisän asuinympäristön muodostumisesta mm. melusuojaus, viherkerroin, hulevesiratkaisut ja pihojen valoisuus huomioiden.

Tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen sekä viihtyisä elin- ja toimintaympäristö ratapihan riskit huomioiden.

Tavoitteena on, että nykyisten rakennusten arvot tunnistetaan, rakentamisen määrä ja korkeus sovitetaan luontevasti rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Tavoitteena on alueen hyvä saavutettavuus, sujuvat liikkumisjärjestelyt, erityisesti kävely- ja pyöräily-yhteydet Logomosta ja elämyskeskuksesta keskustaan.

Tavoitteena on mahdollistaa Logomonsillan jatkaminen Ratapihankadun yli siten, että Ajurinkadun uudella katuaukiolla varataan tila sen hissi- / porrastornille.

4.3.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavoitusaloitteen tekijöiden tavoitteet

Hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen rakentaminen sekä tehostaa alueen rakentamista ja uudistaa osaltaan kaupunkikuvaa.

Kaupungin tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on toiminnoiltaan monipuolinen korttelirakenne, jossa yhdistyvät asuin-, liike- ja palvelutilat.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m².

Kaavalla mahdollistetaan viihtyisät korttelipihat sekä hulevesien käsittely. Hulevesien käsittelyä ja suurikokoisten puiden istutusta varten tontilla tulisi olla myös maanvaraista pintaa.

Asemakaavamuutostyön avulla ajanmukaistetaan alueen vanhentunutta asemakaavaa.

Muiden osallisten asettamat tavoitteet

Osallisten mielipiteissä ilmenneitä tavoitteita ovat mm. alueen puukorttelin säilyttäminen, rakennusten korkeuden pitäminen alueen muuhun rakennuskantaan nähden samankaltaisena ja Logomonsillan liittyminen Ajurinkatuun.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 11.1.2022 § 6.

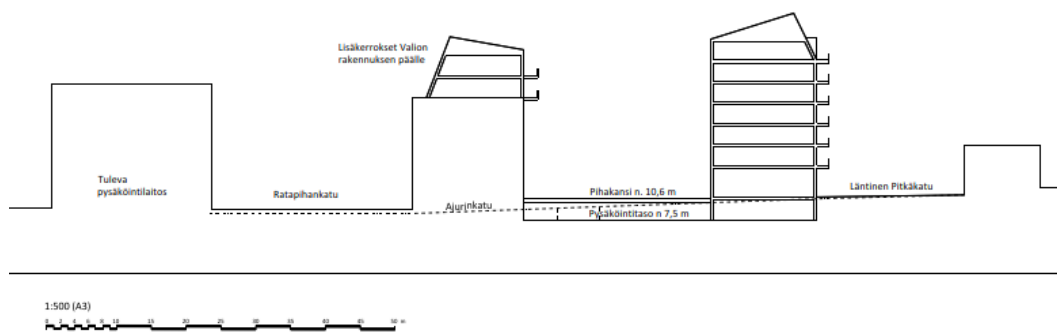
4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2019. Ilmoitus vireilletulosta sekä 8.12.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.4.3 Alkuvaiheen luonnokset

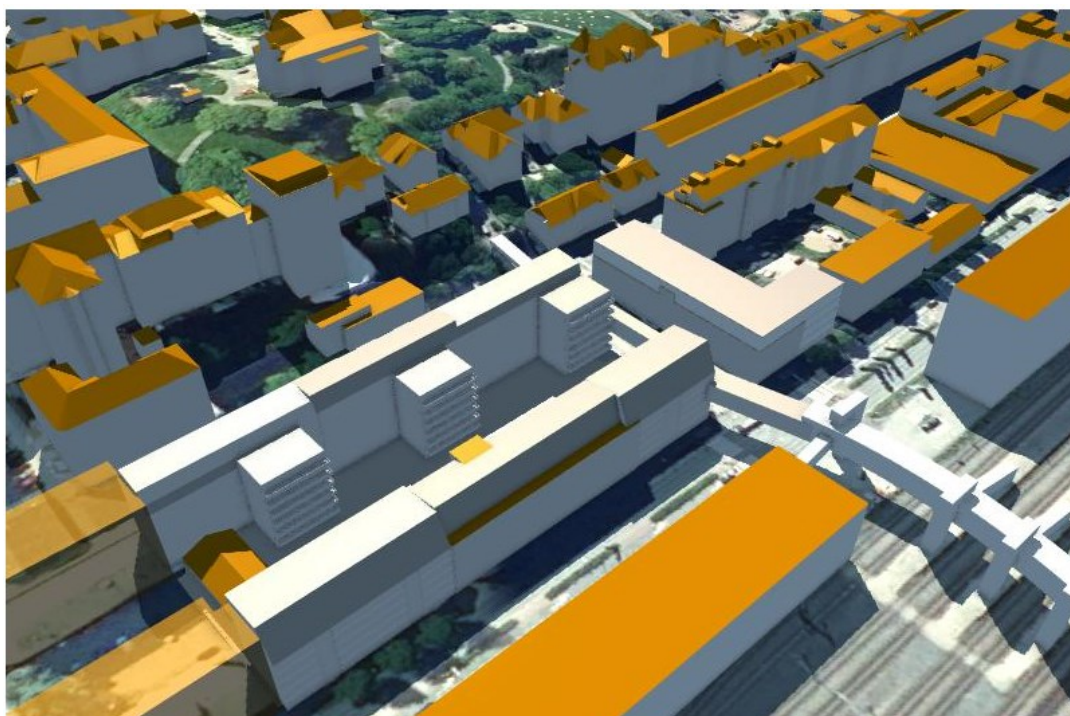
Alustavissa massoittelu- ja rakennusoikeustutkielmissa tutkittiin kiinteistönomistajien rakennusoikeustavoitteiden toteutumisen mahdollisuuksia. Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköinti sijoittuu pääasiassa pihakannen alle. Vaihtoehtojen erot syntyvät pihakannen alle johtavien ajoyhteyksien järjestelyistä, päämassojen sijoittelusta ja

olemassa olevan rakennuskannan suojelun eri asteista.



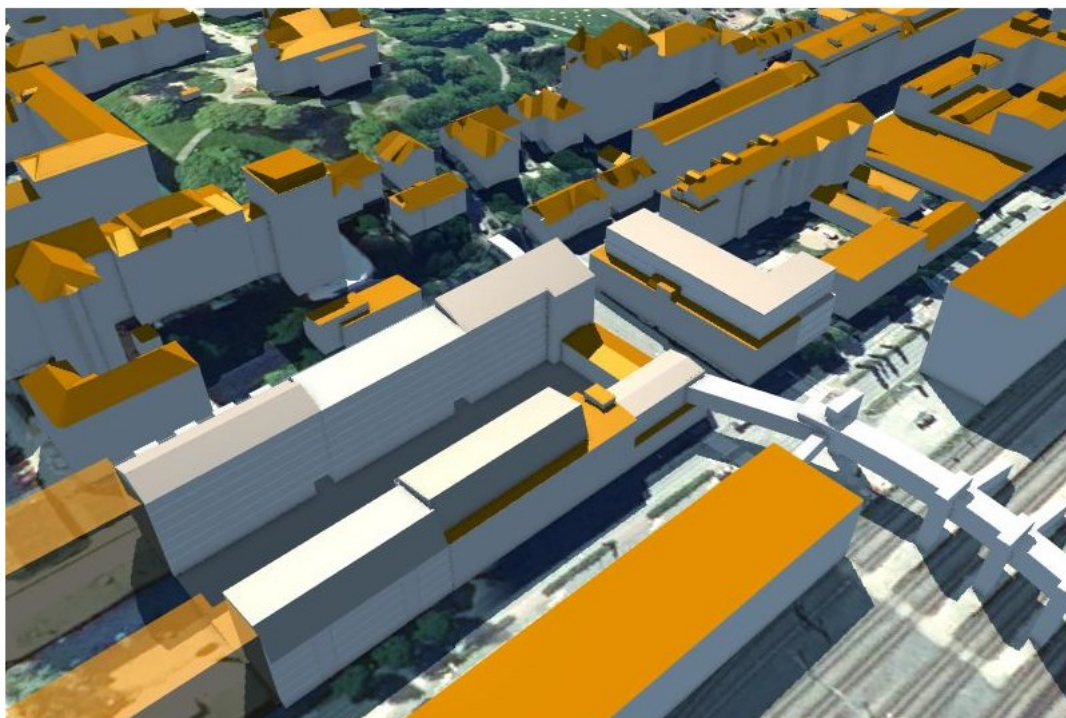
Kuva 23. Korttelin 19 täydennysrakentaminen tulee muuttamaan alueen mittakaavaa. Alkuvaiheen periaateleikkauksessa on tutkittu kiinteistönomistajien tavoitteiden mukaisen rakennusoikeuden määrän sijoittelua korttelissa.

Luonnoksessa 1 on tutkittu Ajurinkatu 2 (Kansallis Oy) kiinteistön yhden kerroksen korotusta ja Ratapihankadun puolen siiven jatkamista, Valiocenterin entisen meijerirakennuksen korotusta ja Työväen Asunto Oy Riennon puurakennusten korvaamista 7-kerroksisilla uudisrakennuksilla yhden piha-alueen puurakennuksen jäädessä paikalleen. Logomonsilta jatkuu yhtenäisenä Ajurinkadun jalankulkukäytävän yläpuolelle sijoittuvan käyntisillan kautta aina Puolalanpuiston rinteeseen saakka.



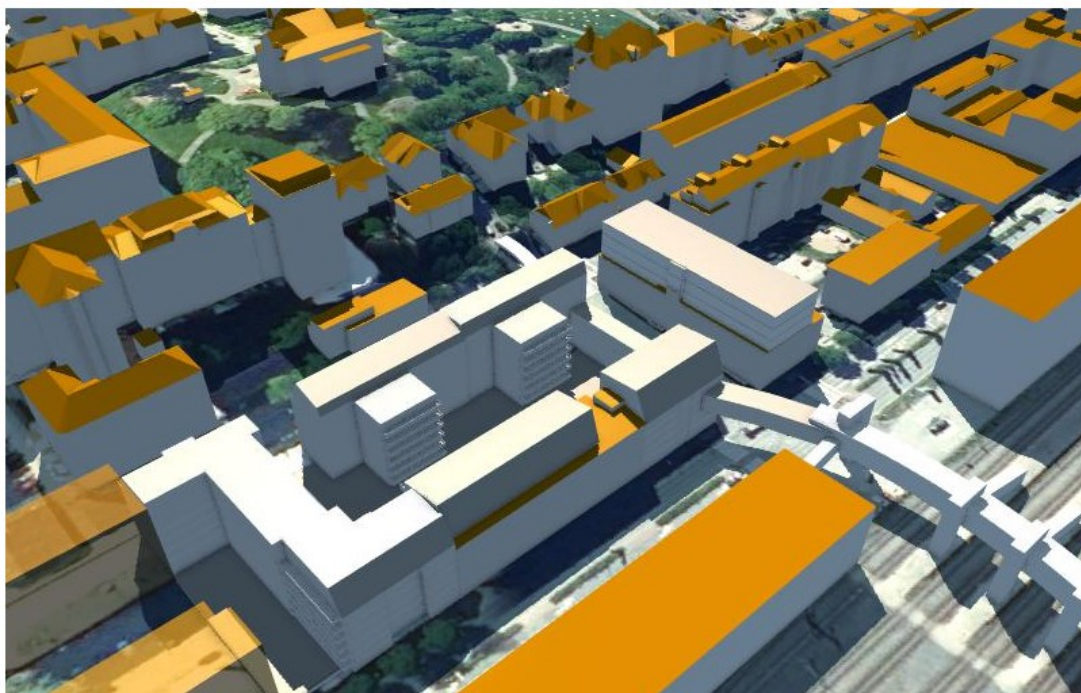
Kuva 24. Aloitteiden mukainen lisärakentamisen määrä kaupunkimalliin sovitettuna, VE 1.

Luonnoksessa 2 on tutkittu Ajurinkatu 2 (Kansallis Oy) kiinteistön kahden kerroksen korotusta ja Ratapihankadun puolen siiven jatkamista, ValioCenterin kiinteistön korotusta, Ajurinkadun kulman Valion entisen varistorakennuksen korotusta ja Työväen Asunto Oy Riennon puutalokorttelin korvaamista 7-kerroksisilla uudisrakennuksilla. Logomonsilta jatkuu yhtenäisenä Ajurinkadun varressa säilyvän Valion toimitilarakennuksen siltamaisen osuuden kautta aina Puolalanpuiston rinteeseen saakka.



Kuva 25. Aloitteiden mukainen lisärakentamisen määrä kaupunkimalliin sovitettuna, VE 2.

Luonnoksessa 3 on tutkittu Ajurinkatu 2 (Kansallis Oy) kiinteistön kolmen kerroksen korotusta, Valiocenterin kiinteistön korotusta, Ajurinkadun kulman Valion entisen varastorakennuksen korotusta ja Työväen Asunto Oy Riennon puutalokorttelin korvaamista 7-kerroksisilla korttelia halkovalla uudisrakennuksilla. Logomonsilta jatkuu yhtenäisenä siltayhteytenä korttelin reunassa aina Puolalanpuiston rinteeseen saakka.



Kuva 26. Aloitteiden mukainen lisärakentamisen määrä kaupunkimalliin sovitettuna, VE 3.

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 15.2.2022 mennessä. Näitä saatiin 4 kappaletta ja ne on kuvattu vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Luonnosten jatkokehittely

Alkuvaiheessa esiteltyjä vaihtoehtoja on kehitetty saadun palautteen sekä tarkentuneiden tavoitteiden perusteella. Mm. pysäköinnin järjestämistä pihalla sekä pihakan-
nen alla on tutkittu edelleen kaikissa vaihtoehtoissa. Tavoitteena on ollut jättää
maanvaraista aluetta isommille puille sekä mahdollistaa korttelivihreän toteuttami-
nen kaavamuutosalueella.

Vaihtoehtoissa yhteistä on se, että asuinrakentamista osoitetaan vain sellaisille pai-
koille, missä asumisviihtyvyys voidaan taata. Periaatteena luonnosvaiheessa oli
myös senhetkinen tavoite perheasuntojen määrästä: ”Perheasuntojen osuuden tu-
lee olla vähintään 20 % asuntotuotannosta (ei koske erityisasumista mm. opiskelija-
asunnot). Tämä turvataan maankäytösopimuksilla ja tontinluovutusehdoilla. Perhe-
asunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto.” (Turun maapoliitti-
set periaatteet)

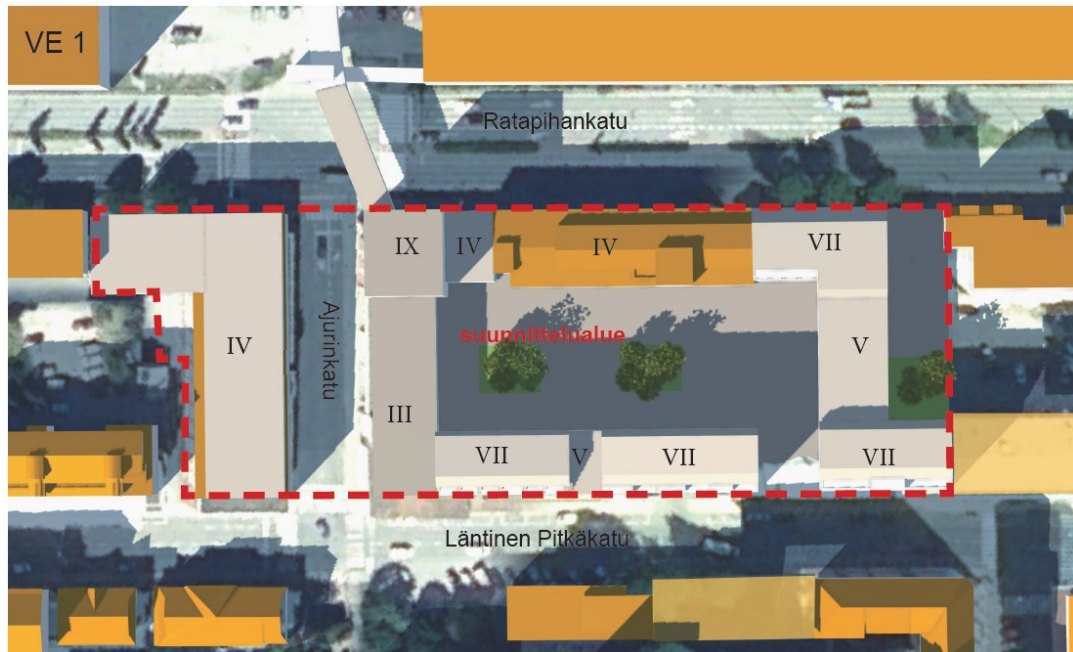
Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 Logomonsillan päätteeseen Ajurinkadun ja Ratapihankadun ris-
teykseen korttelin 19 tontille 7 on osoitettu 9-kerroksinen rakennus. Tämä muista
rakennuksista korkeampi kulmarakennus toimii alueen maamerkinä. Rakennuksen
käyttötarkoitus on jokin muu kuin asuinrakennus sen julkisemman luonteen vuoksi,
esimerkiksi hotelli- tai liikerakennus. Ajurinkadun kulmassa oleva sekä kadun suun-
taisesti kulkee siltarakenne, jossa on liukuporrastasot Logomonsillan tasolta alas
Ajurinkadulle. Tason vaihdon lisäksi lasiseinin avattavaan valoisaan rakennusrun-
koon voidaan sijoittaa muita yleisöpalvelutoimintoja, mm. kuntosaleja ja kahviloita.
Sisäänkäynti Logomonsillalle johtavalle käytävälle on Ajurinkadun ja Läntisen Pitkä-
kadun kulmasta tontilla 7 sijaitsevan 3-kerroksisen rakennuksen kulmasta.

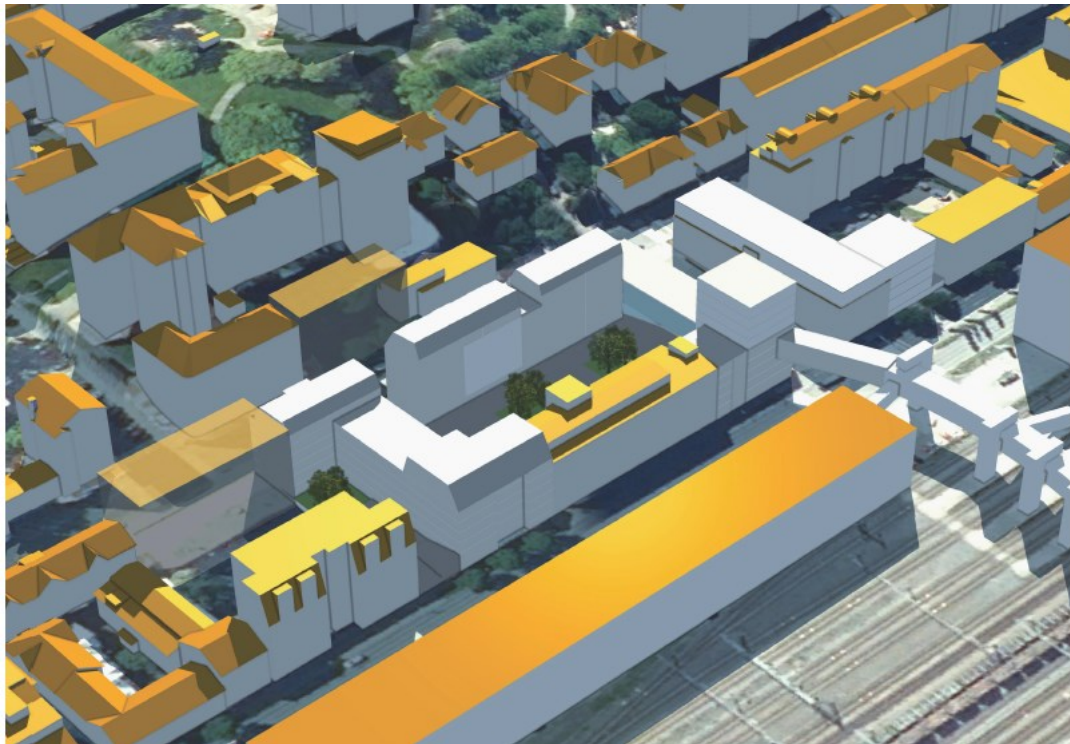
Alueen rakentaminen perustuu pääasiassa kaikkien kaavamuutosalueella olevien
tonttien uudis- ja täydennysrakentamiseen. Olevista rakennuksista säilyvät Ajurin-
katu 2 sekä Valiocenterin entinen meijerirakennus. Ajurinkatu 2:ssa sijaitsevaa ra-
kennusta korotetaan yhdellä kerroksella ja lisäksi mahdollistetaan rakennuksen laa-
jentaminen uudella 4-kerroksisella laajennusosalla tontin Ratapihankadun puolei-
sella osalla.

Alueen kerrosluku vaihtelee 9-kerroksista kulmarakennusta lukuun ottamatta koko
kaavamuutosalueella 4 ja 7 kerroksen välillä. Läntisen Pitkätien varren rakennuk-
set ovat 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Ajurinkadun kulmauksen 3-kerroksista ra-
kennusta, josta on sisäänkäynti Logomonsillalle johtavalle käytävälle.

Ajo pysäköintikellariin tapahtuu Ajurinkadun puolelta ja pihakannelle Logomonsillalle
johtavan rakennuksen alta. Toinen ajo pihakannelle on osoitettu Läntisen Pitkäka-
dun puolelta tontin 5 kohdalta.



Kuva 27. Luonnos VE 1: massoittelu- ja varjoisuustutkielma ilmakuvassa.



Kuva 28. Luonnos VE 1: Näkymä pohjoisesta.

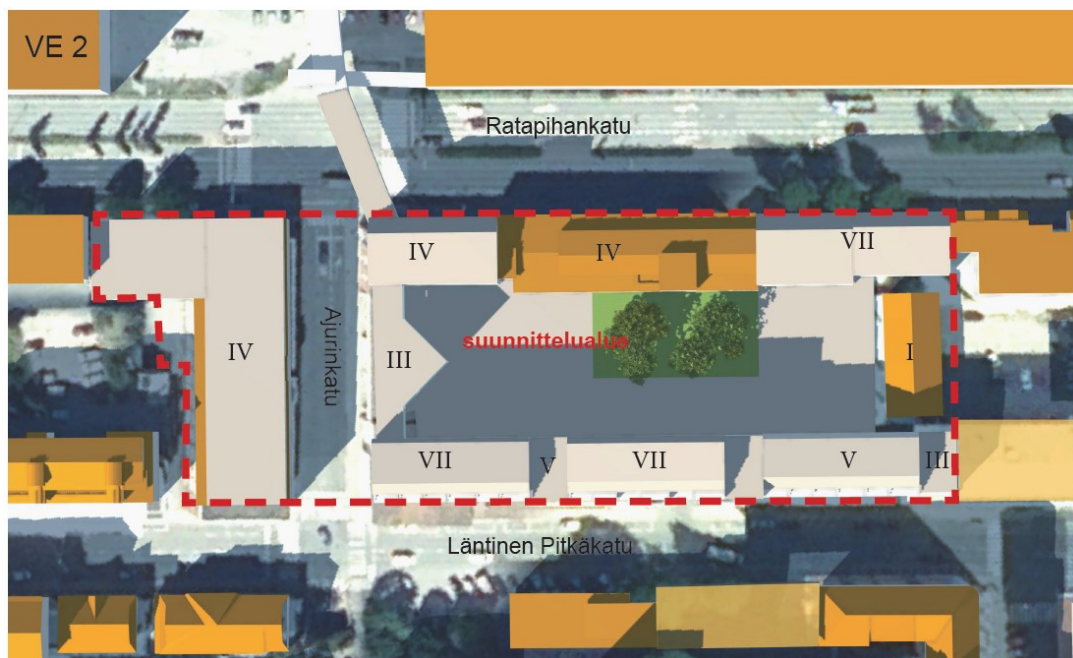
Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 2 Logomonsilta liittyy 6-kerroksiseen Ratapihankadun suuntaisen rakennuksen kulmaan korttelin 19 tontin 7 luoteiskulmassa. Rakennuksen käyttötarkoitus on jokin muu kuin asuinrakennus sen julkisemman luonteen vuoksi, esimerkiksi hotelli- tai liikerakennus. Ajurinkadun suuntaisesti oleva silta, jossa hissi ja liukuportaat jakaa jalankulkuliikenteen Logomonsillan tasolta alas Ajurinkadulle. Logomonsillalta on jalankulkuyhteys myös uuden siltamaisen väliosan kautta Läntisen Pitkätien ja Ajurinkadun kulmaukseen, josta on käynti katutasoon hissin ja liukuportaiden kautta.

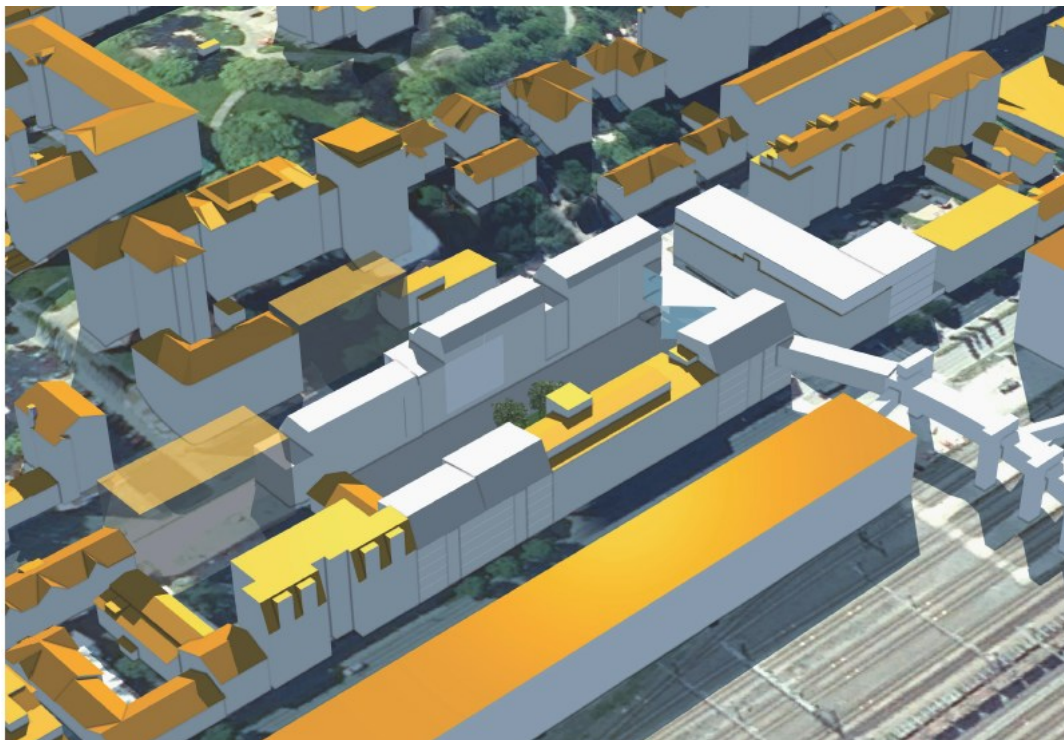
Tämä vaihtoehto perustuu pääasiassa uudis- ja täydennysrakentamiseen. Olevista rakennuksista säilyvät Ajurinkatu 2 sekä Valion entinen meijerirakennus. Ajurinkatu 2:ssa sijaitsevaa rakennusta korotetaan yhdellä kerroksella ja lisäksi mahdollistetaan rakennuksen laajentaminen uudella 4-kerroksisella laajennusosalla tontin Ratapihankadun puoleisella osalla. Lisäksi 1-kerroksinen rakennus As Oy Riennon puutalokorttelin itäreunalla säilytetään.

Korttelissa 19 kerrosluku vaihtelee 6–7 kerroksen välillä. Ajurinkatu 2 on 4-kerroksinen. Lätisen Pitkätien varren rakennukset ovat 7-kerroksisia porrastuen kaava-alueen itäpäässä 5-kerroksiseksi. Korttelin 19 tonteilla 6 ja 7 sekä korttelin 31 tontilla 20 rakentamisen määrä on sama kuin vaihtoehdossa 1, korttelin 19 tontilla 5 hieman vähäisempi johtuen säilytettävästä 1-kerroksisesta puurakennuksesta.

Korttelissa 19 ajo maanalaiseen pysäköintikerrokseen ohjataan Ajurinkadulta ja Ratapihankadulta. Piha-alueelle huolto- ja pysäköintiliikenne ohjataan Ajurinkadun ja Lätisen Pitkätien kautta.



Kuva 29. Luonnos VE 2: massoittelu- ja varjoisuustutkielma ilmakuvassa.



Kuva 30. Luonnos VE 2: Näkymä pohjoisesta.

4.4.5 Kaavaluonnosvaihe

Kaavaluonnos kehitettiin yhteistyössä kaupungin ja maanomistajien tarkentuneiden tavoitteiden perusteella. Pysäköinnin sijoittamista korttelin sekä sisäpihalle että piha-alueen alla tutkittiin. Työn aikana pohdittiin myös mahdollisuutta sijoittaa osa pysäköintipaikoista korttelialueen ulkopuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin. Tämä mahdollistaisi laajempien leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisen korttelipihaalle sekä jättäisi enemmän maanvaraista aluetta isommille puille ja mahdollistaisi korttelivihreän toteuttamisen.

Logomonsillan liittymistä Ajurinkatuun ja rakennuksiin sekä ihmisten liikkumista alueella tutkittiin tarkemmin. Tavoitteena oli helpottaa liikkumista jalan ja parantaa Logomon alueen saavutettavuutta ja lyhentää välimatkaa keskustaan. Ajurinkatua levennettäisiin ja sille järjestettäisiin lisää tilaa jalankulkua ja istutuksia varten. Ajurinkadun ja Läntisen Pitkätien kulmaukseen muodostettaisiin paikan kaupunkikuvalista roolia korostava aukio.

Kaavaluonnoksessa Logomonsillan päätteeseen Ajurinkadun ja Ratapihankadun risteykseen, korttelin 19 tontille 7 sijoittui 9-kerroksinen rakennus. Tämä muista rakennuksista korkeampi kulmarakennus toimisi alueen maamerkinä. Rakennuksen käyttötarkoitus olisi jokin muu kuin asuinrakennus sen julkisemman luonteen vuoksi, esimerkiksi hotelli- tai liikerakennus. Yhteys Logomonsillalle tapahtuisi rakennuksen sisällä olevan hissi- ja porrasyhteyden kautta.

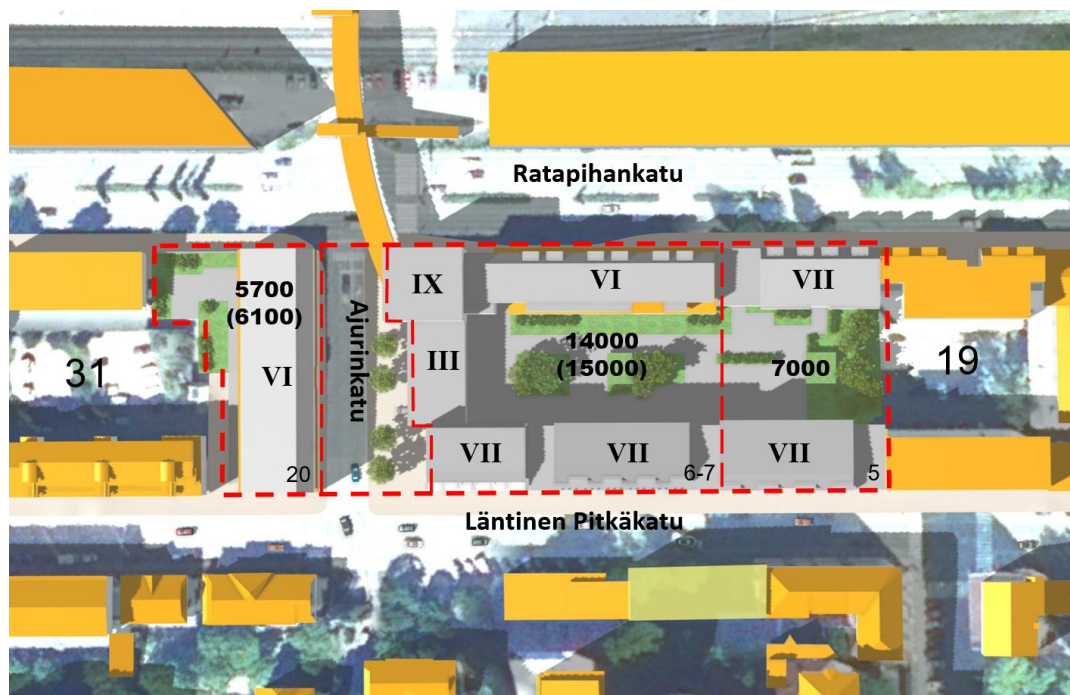
Ajurinkadun varteen sijoittuisi 3-kerroksinen välirakennus, jossa voisi sijaita esimerkiksi liike- ja toimistotiloja. Matalampi osa toisi enemmän auringon valoa ilta- ja aamun tunteisiin korttelin 19 sisäpihaalle. Rakennusten korkeus olisi vaihtelevaa, mutta räystäslinjan korkeus perustuisi Valion entisen meijerirakennuksen räystäskorkeuteen.

Muissa rakennuksissa kerrosluku vaihtelee 5–7 kerroksen välillä.

Kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrän lähtökohdaksi otettiin toteutuneen Ratapihankatu 18:n korttelin rakennusoikeus.

Korttelissa 19 tontin 5 (Työväen Asunto Oy Riennon tontti) rakennusoikeus olisi siten 7000 k-m². Tonttien 6 ja 7 (Valiocenterin tontit) yhteenlaskettu rakennusoikeus olisi vastaavasti 14000 k-m². Mikäli Valion entinen meijerirakennus säilytettäisiin, rakennusoikeus tonteilla 6 ja 7 olisi yhteensä 15000 k-m².

Korttelin 31 tontilla 20 (Ajurinkatu 2) mahdollistettaisiin nykyisen 3-kerroksisen toimitilarakennuksen korottaminen kolmella lisäkerroksella. Rakennusoikeus tontilla olisi tällöin 6100 k-m². Mikäli rakennus korvataan kokonaan uudisrakentamisella, rakennusoikeus olisi 5700 k-m².



Kuva 31. Kaavaluonnoksen massoittelututkielma ilmakuvassa. Suluissa oleva tontin rakennusoikeus silloin kun alkuperäistä rakennusta hyödynnetään rakentamisessa.



Kuva 32. Kaavaluonnoksen massoittelumalli. Näkymä pohjoisesta. Vaihtoehdossa Ajurinkatu 2 ja Valion entinen meijerirakennus säilyvät.



Kuva 33. Kaavaluonnoksen massoittelumalli. Näkymä etelästä. Vaihtoehdossa Ajurinkatu 2 ja Valion entinen meijerirakennus säilyvät.

4.4.6 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Logomonsillan liittymistä kortteliin on tutkittu ja asemakaavaehdotuksessa on päädytty ratkaisuun, jossa sillan Ajurinkadun puoleinen jatke osoitetaan katualueeksi. Teknisen toteutettavuuden kannalta sillan liittyminen Ajurinkadun ja Ratapihankadun kulmauksen rakennukseen on todettu haastavaksi.

Asemakaavaehdotuksessa Ajurinkadun katuaukiota levennetään siten, että sillan jatke sekä sillalle johtava porras- ja hissiyhteys sijoittuvat katualueelle. Korttelia 19 pienennetään vastaavasti siirtämällä Ajurinkadun puoleisia rakennusaloja korttelin suuntaan. Rakennusaloja ja -oikeuksia on tarkennettu viitesuunnitelmien kehityksessä.

Katurajauksen siirron myötä rakennusoikeuden sijoittumista ValioCenterin tontille on tutkittu tarkemmin tonttikohtaisessa tutkielmassa.

5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue käsittää Ratapihankadun ja Läntisen Pitkätien väliin sijoittuvat korttelin 19 tontit 5-7, korttelin 31 tontin 20 sekä osan Ajurinkadun katualuetta.

Alueen rakentaminen perustuu pääasiassa kaavamuutosalueella olevien tonttien uudis- ja täydennysrakentamiseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa olevista rakennuksista Ajurinkatu 2:n sekä Valion entisen meijerirakennuksen säilymisen.

Korttelin 19 tontit 5-7 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Osa nykyisestä korttelin 19 tontista osoitetaan katuaukioksi. Logomonsillan jatke

sijoittuu Ajurinkadun laajennetulle katualueelle. Laajennettu katualue sujuvoittaa jalankulkua Logomonsillalle johtavalle porras- ja hissiyhteydelle.

Korttelin 31 tontin 20 pääkäyttötarkoitus säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena, mutta tontin kerroslukua ja rakennusoikeutta nostetaan.

Korttelirakenteen lähtökohdaksi on otettu umpikorttelimainen korttelirakenne, mikä on luonteva ratkaisu alueen kaupunkirakenteessa. Kerroskorkeudeltaan rakennukset ovat vaihtelevan korkuisia, mutta ns. päälinjaksi otettiin viereisen Ratapihankatu 18 kaavamuutoksessa käytetty Valion entisen meijerirakennuksen räystäslinjan korkeus. Rakennusten korkeuden suhteen ei tavoitella tasaista vaan vaihtelevaa ilmettä, jossa alueen eri osissa toistuva räystäslinjakorkeus sitoo eri korkuiset rakennukset toisiinsa kokonaisuudeksi. Rakennusten korkeus tulee vaihdella huomioiden sisäpihojen varjostus.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,0 ha ja sen kokonaisrakennusoikeus on 27 700 k-m², mikäli kaikki rakennukset puretaan ja 28 800 k-m², mikäli osa rakennuksista säilyy.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
AL-1	8646	27700	3,2
	8646	28800*	3,3*
katu	1029	0	
katuaukio	492	0	
yhteensä	10167	27700	2,7
	10167	28800*	2,8*

*) mikäli osa rakennuksista säilytetään

Pysäköintipaikkojen määrässä noudatetaan Turun ydinkeskustan kävelyvyöhykkeen mitoitusta. Autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Autopaikkojen lukumäärä
Kerrostaloasuminen	1 autopaikka/140 k-m ² , vähintään 1 autopaikka/3 asuntoa vieraspaikkoja 1 autopaikka/10 asuntoa
Toimistot	1 autopaikka/140 k-m ²
Liiketilat (ml. hotelli)	ei minimivaatimusta

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL-1)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet sijoittuvat kahteen kortteliin: kortteliin 19 (tontit 5–7) ja kortteliin 31 (tontti 20).

Kortteli 19 tontti 5

Korttelissa 19 tontin 5 (Työväen Asunto Oy Riennon tontti) rakennusoikeus on 7000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku VII. Rakennusten korkeudessa tulee huomioida kaupunkikuva ja sisäpihan varjostus siten, että rakennusmassaan muodostuu myös matalampia osia. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa pihakannen alle. Pysäköintikelari on yhteinen tonttien 6 ja 7 kanssa.

Kortteli 19 voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 6 ja 7

Korttelin 19 tontit 6 ja 7 (Valiocenterin tontit) yhdistetään yhdeksi tontiksi, jolloin sen rakennusoikeus on 15000 k-m², ja mikäli Valion entinen meijerirakennus säilytetään 15700 k-m². Rakennusten suurin sallittu korkeusluku on III-IX. Korkein rakennusosa sijoittuu Ajurinkadun ja Ratapihankadun kulmaan. Ajurinkadun varteen sijoittuu 3-kerroksinen rakennusosa. Muutoin kerrosluku on enintään VII.

Säilytettävässä vaihtoehdossa on huomioitu nykyisten rakennusten korkeusasemaa ja kerroskorkeuksia siten, että säilytettävälle vaihtoehdolle on määrätty erillinen korkein sallittu korkeusasema vesikatolle ja julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pihakannen alle, jonne on kulku Ajurinkadulta. Ajo pihakannelle on Läntiseltä Pitkädeltä.

Kortteli 31 tontti 20

Korttelin 31 tontilla 20 (Ajurinkatu 2) mahdollistetaan nykyisen 3-kerroksisen toimitilarakennuksen korottaminen kolmella lisäkerroksella. Rakennusoikeus tontilla on tällöin 6100 k-m². Mikäli rakennus korvataan kokonaan uudisrakentamisella, rakennusoikeus sille on 5700 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on VI. Tontin pysäköinti sijoittuu rakennuksen kellarikerrokseen sekä pihakannen alle.

5.3.2 Katualueet

Ajurinkatu säilyy katualueena. Ajurinkadun itäreunaan osoitetaan katuaukio, joka mahdollistaa Logomonsillan sujuvamman jalankulkuyhteyden Logomonsillalle joltavalle porras- ja hissiyhteydelle. Katuaukio mahdollistaa katupuiden istuttamisen Ajurinkadun varteen, mikä lisää alueen viihtyisyyttä. Liiketilöjen sijoittuminen katuaukion varteen ja Ajurinkadun ja Läntisen Pitkädeltä kulmaukseen korostavat paikan kaupunkikuvallista roolia.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusarviointi on tehty kaava-alueelta laadittujen selvitysten ja suunnitelmien sekä kaavaprosessin kuluessa saadun palautteen perusteella. Kaavanmuutoksella nähdään olevan selkeitä vaikutuksia ainakin yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä alueen nykyisten asukkaiden ja naapurien elinympäristöön.

5.4.1 Vaikutuksen yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue sijoittuu Turun ruutukaavakeskustan ratapihan puoleiseen reunaan noin 500–600 metrin kävelytäisyydelle Turun kauppatorista. Alue on merkittävässä liikenteellisessä solmukohdassa, Logomonsillan, Ratapihankadun ja P-Louhen sisäänajoyhteyden risteämiskohdassa.

Asemakaavan toteutuminen tehostaa maankäyttöä ydinkeskustan tuntumassa: Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja asemakaava lisää asumismahdollisuuksia hyvien liikenneyhteyksien ja hyvän palvelutarjonnan välittömässä läheisyydessä. Maankäytön tehostaminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupungin tavoitteiden mukaista.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on käynnissä tai käynnistymässä hankkeita, jotka laajentavat Turun keskusta-alueita pohjoiseen. Muun muassa Turun ratapihan elämyskeskus ja Turun matkakeskus -hankkeet laajentavat Turun ruutukaavakeskustaa nykyisen ratapihan alueelle ja kytkevät keskustan tiiviimmin pohjoispuolisiin kaupunginosiin.

5.4.2 Vaikutukset väestöön ja asumiseen

Suunnittelualueella sijaitsevilla As Oy Riennon puutaloissa on noin 20 asuntoa. Muut suunnittelualueen rakennukset ovat toimitila- tai yrityskäytössä.

Asemakaavan toteuttamisen myötä suunnittelualueen asukasmäärän on arvioitu olevan noin 350–400. Rakentamisen myötä asuminen painottuu entistä enemmän kerrostaloihin. Alueen keskeinen sijainti joukkoliikenteen ja ydinkeskustaan tukeutuvien palveluiden ympäröimänä tarjoaa mahdollisuuden autottomaan elämäntapaan.

Asukasmäärä on arvioitu periaatteella 1 asukas/50 k-m² ja oletuksella, että alueen rakennusoikeudesta asumiseen käytetään 17000–20000 k-m².

5.4.3 Vaikutukset palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Asemakaavan muutoksen myötä alue mahdollistaa liike- ja toimistotilojen rakentamisen alueelle. Asemakaavamääräyksissä edellytetään näyteikkunamaista julkisivupintaa Läntiseen Pitkäkatuun ja Ajurinkatuun rajautuvilla julkisivuilla, mikä mahdollistaa liike-tilojen rakentamisen katutasoon.

Alueen sijainti ydinkeskustan jalankulkuvyöhykkeellä ja liikenteellisessä solmukohdassa luo edellytyksiä kaupallisten palveluiden sijoittumiselle alueelle.

Liike- ja toimistotilojen määrästä ja toimialasta riippuen alueelle voi syntyä noin 100–175 työpaikkaa.

Työpaikkamäärät on arvioitu periaatteella 1 työpaikka/50 k-m² ja oletuksella, että alueen rakennusoikeudesta liike- tai toimistotilaksi käytetään 5000–9000 k-m².

5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on arvioitu maastokäyntien sekä suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä muodostetun 3d-mallin avulla.

Rakentamiskorkeus kasvaa nykyisestä 1–4 kerroksesta keskimäärin seitsemään. Ratapihankadun ja Ajurinkadun kulmaukseen muodostuu 9-kerroksinen paikallinen

kaupunkikuvallinen dominantti, joka korostaa alueen liikenteellistä solmukohtaa.

Turun ratapiha muodostaa nykyisellään selkeän reunan Turun ruutukaava-keskustalle. Rakentamisen korkeus vaihtelee Ratapihankadun varren kortteleissa yhden ja seitsemän kerroksen välillä. Rakentaminen porrastuu Ratapihankadun takana nousevan Puolalanmäen rinteeseen. Vaihtelevat kattomuodot ovat tunnusomaista Puolalanmäen siluutille.

Ratapihankadun ja ratapihan väliin suunnitellut pysäköintitalo ja toimistorakennus muuttavat alueen näkymää Pohjolan kaupunginosasta ja Aninkaistensillalta kohti Puolalanmäkeä, kun ruutukaava-alueen reuna siirtyy pohjoisemmaksi.

Uudisrakentaminen on korkeampaa kuin nykyinen rakennuskanta, mutta räystäs-korkeus Ajurinkadun kulmaukseen sijoittuvaa 9-kerroksista rakennusta lukuun ottamatta noudattaa kuitenkin Ratapihankadun yhtenäistä räystäslinjaa Valion entisen meijerirakennuksen kanssa.

Näkymät kaava-alueen ympäristössä ja osassa ympäröivistä rakennuksista muuttuvat, koska nykyisten rakennusten tilalle tulee korkeampaa uudisrakentamista. Rakennusten toteutuminen toisaalta uudistaa katunäkymiä. Rakentaminen sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

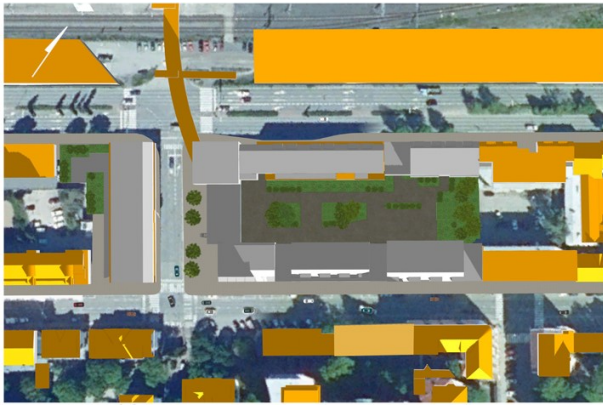
Kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä ohjataan rakentamaan uudisrakennukset siten, että ne sopivat ympäristöönsä. Ratapihankadun puolella tärkein mitoittava tekijä on korttelin yleinen räystäslinja kadunlinjassa. Ajurinkadun ja Ratapihankadun kulmaan sijoittuva korkeampi rakennus korostaa paikan merkitystä liikenteellisenä solmukoh-tana.

Suunniteltu rakentaminen toteuttaa tavoitetta joukkoliikenteeseen tukeutuvan kau-punkirakenteen tiivistämisestä. Kaupunkimainen asuinrakentaminen ja palvelujen painottuminen ydinkeskustan kävelyvyöhykkeelle edistää jalankulkuun ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaa elämäntapaa. Kaavaratkaisulla parannetaan jalankulkuym-päristön laatua ja jalankulkuyhteyksien sujuvaa liittymistä ympäröivään kaupunkira-kenteeseen.

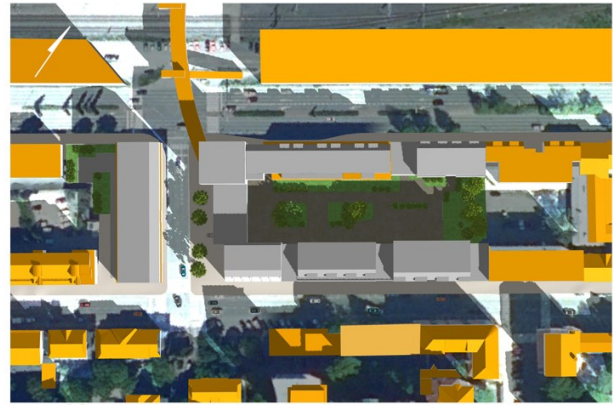
Nykyistä korkeampi rakentaminen varjostaa sekä omaa pihaa, että naapuritontteja. Siksi rakennusten korkeutta tulee asemakaavassa annetun määräyksen mukaan vaihdella niin, että rakennusmassoihin jää matalampia kohtia. Matalammat osat an-tavat tilaa valolle ja ilmavuudelle. Näin vähennetään rakennusten varjostavaa vai-kutusta ja sisäpihalle saadaan enemmän valoa.

Rakennusten varjostusta ympäristöönsä on tutkittu kaavaluonnoksessa esitettyjen massoittelemallissa. Varjostustutkielmassa on tutkittu asemakaavan mahdollista-man rakentamisen varjostusvaikutusta kevät- ja syyspäiväntasauksina sekä kesä-päivänseisauksena kello 8–20 välisenä aikana. Rakennusten massoittelemalla on muut-tunut tutkielman laatimisen jälkeen siten, että Ajurinkadun ja Ratapihankadun kul-man tornitalo siirtyy noin 10 metriä itään.

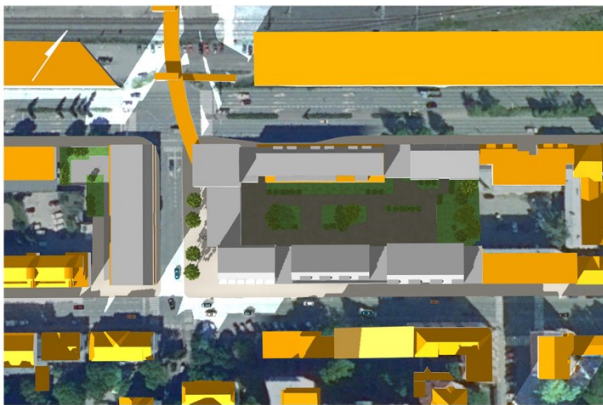
Varjostustutkielman mukaan rakennukset eivät merkittävästi varjosta olemassa ole-via rakennuksia. Aamulla rakennusten aiheuttama varjo lankeaa Ratapihankadun suuntaan, jossa ei sijaitse asuinrakennuksia. Aamulla Läntisen Pitkätien puoleiset rakennukset varjostavat sisäpihaa ja varjot ulottuvat Ratapihankadun puoleisten ra-kennusten seinään, mutta keskikesällä varjot eivät yllä vastapäisiin rakennuksiin. Keskikesällä suurin vastapäisiä rakennuksia varjostava vaikutus on aamulla noin klo 8 aikaan. Kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan varjostava vaikutus vähenee, kun aurinko kääntyy lounaan suuntaan. Suoraa auringonvaloa tulee sisäpihalle vielä klo 16 aikaan. Keskikesällä suoraa auringon valoa tulee sisäpihalle vielä 16 jälkeenkin.



20.3./23.9. klo 8.



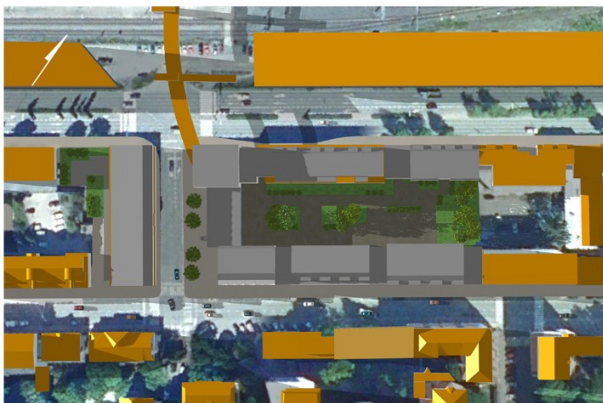
20.6. klo 8.



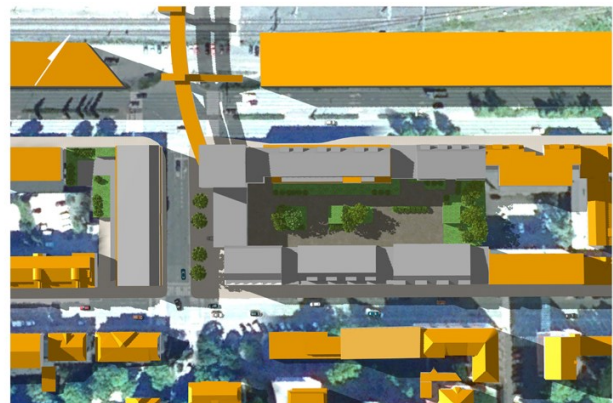
20.3./23.9. klo 12.



20.6. klo 12.



20.3./23.9. klo 16.



20.6. klo 16.

Kuva 34. Massoittelumallin varjostustutkielma.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Uusi rakentaminen sijoittuu Turun ydinkeskustan jalankulkuvyöhykkeelle ja tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin ja joukkoliikenteeseen.

Alue liittyy valtakunnalliseen tieverkkoon Ajurinkadulta, joka on Ratapihankadun poikkikatu. Kortteleiden sisäänajot sijoittuvat Ajurinkadulle ja Läntisen Pitkädulle.

Ympäristöministeriön laatimassa oppaassa Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (2008) Turun jalkakulkuvyöhykkeellä asuvan keskimääräinen liikennetuotos on keskimäärin 2,26 kotiperäistä saapuvaa tai lähtevää matkaa vuorokaudessa. Jalan ja polkupyörällä tehtävien matkojen osuus on 52 %, henkilöautolla 40 % ja joukkoliikenteellä 5 %. Näin ollen 350–400 asukkaan tuotos henkilöautoliikenteeseen olisi noin 320–360 henkilöautosuoritetta vuorokaudessa.

Ratapihankadun vuodelle 2030 sijoittuvaan liikenne-ennusteeseen (Turku Ratapihan liikenneselvitys, WSP, 2020) suhteutettuna (38 000 ajoneuvoa vuorokaudessa) liikennemäärän lisäys on varsin marginaalinen.

Suunnittelualueelta on matkaa linja-autoasemalle ja rautatieasemalle noin 300–400 metriä. Läntisellä Pitkädulla Ajurinkatu 2:n kohdalla sijaitsee palvelulinjan pysäkit.

Alue liittyy pyörätieverkostoon Ratapihankadun varressa kulkevan pyörätien kautta.

5.4.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on rakennettua ympäristöä, jossa luonnonympäristöä on vähän. As Oy Rienon puutalokorttelissa on jonkin verran maanvaraista pihapiiriä, jossa kasvaa puita ja pensaita. Muiden tonttien piha-alueet ovat asfaltoituja.

Asemakaavamuutos mahdollistaa asukasviihtyisyyden kehittämisen korttelipihoille sijoittuvilla maanvaraisilla istutusalueilla. Ajurinkadun laajentamisen myötä katualueelle tulee tilaa katupuille, jotka lisäävät viherympäristöä.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.4.7 Vaikutukset hulevesiin

Koko suunnittelualue on alttiina hulevesitulville, koska se on alavaa ja vettä läpäisemättömiä pintoja on paljon. Muutosalue sijaitsee Sataman valuma-alueen latvasosassa. Valuma-alue on tiiviisti rakennettua ja muodostuvien hulevesien määrä on suuri. Myös muut tulevat hankkeet tulevat lisäämään hulevesien määrää eikä hulevesiviemäreiden kapasiteetti riitä rankkasadetilanteiden aiheuttamien virtaamapiikkien käsittelyyn, minkä vuoksi hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla.

Suuri osa korttelialueista tulee olemaan kansipihaa ja kattopintaa, joten alueen läpäisemättömyys ja valumakerroin kasvavat merkittävästi. Avointen viivytysmenetelmien toteuttamismahdollisuuden pienenevät, joten alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita hulevesien vähentämiseen, johtamiseen ja viivyttämiseen osana muuta rakennetta.

Suuren kansi- ja kattopinta-alan sekä maaperän alhaisen läpäisevyyden vuoksi hulevesien imeytys maaperään on vaikeaa. Suunnittelualueella hulevesien imeytystä voidaan lisätä viherkannen ja -kattojen alueella, mutta vain kasvualustaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Meluntorjunta

Kaavoituksessa pyritään siihen, että sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla on hyvä ääniympäristö. Valtioneuvosto on antanut ohjearvot melutasosta ulkona ja sisätiloissa. Täydennysrakentamisalueet sijaitsevat usein alueilla, joilla melutasolle annettu ohjearvot ulkona ylittyvät.

Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeessa (STN:n oppaita 2003) on määritelty sisämelun ohjearvot. Asuinhuoneille keittiötä lukuun ottamatta annetaan ulkoa tulevalle melulle seuraavat arvot: päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB, asunnon muut tilat ja keittiö päivällä ja yöllä 40 dB. Liike- ja toimistotiloille annettu ohjearvo

sisätilojen keskiäänitasolle päiväaikaan on 45 dB(A).

Melua alueella aiheuttavat junaliikenne sekä ajoneuvoliikenne erityisesti Ratapihankadulla. Melumallinnuksessa on huomioitu myös mahdollinen raitiotielinjaus Läntisellä Pitkälläkadulla sekä Turun Ratapiha -hankkeen toteutuminen.

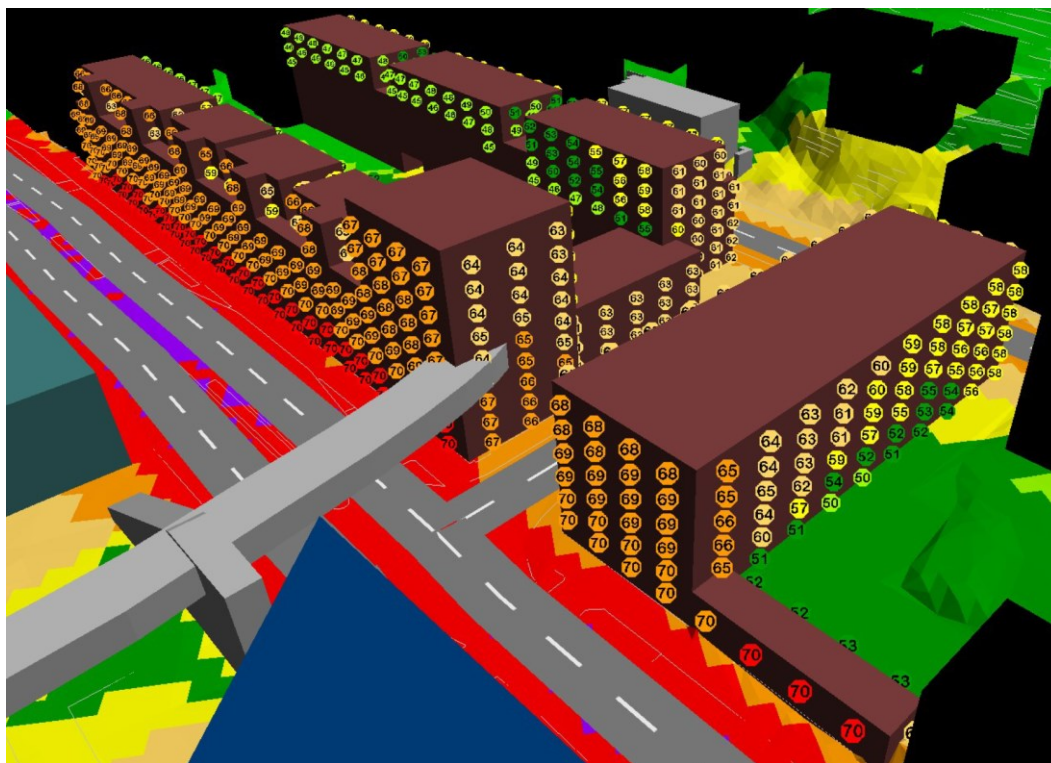
Suunnittelualueelta on laadittu meluselvitys (Sitowise, 2024), joka pohjautuu alueen massoittelumalliin. Päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai alle valtaosalla uusien rakennusten julkisivuista. Keskiäänitaso ylittää 65 dB Ratapihankadun myötäisillä julkisivuilla.

Kaavanmuutosehdotuksessa asetetaan vähimmäisarvo ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista. Päiväajan keskiäänitasot Ratapihankatuun rajoittuvilla julkisivuilla ovat melumallinnusten perusteella noin 68–70 dB ja Ajurinkadulle rajoittuvissa julkisivuilla Ratapihankadun puoleisessa päässä noin enimmillään noin 67 dB.

Ratapihankadun myötäisten uusien asuinkerrostalojen kadun puoleisille julkisivuille suositellaan kaavaan äänitasoerovaatimukseksi vähintään 35 dB ja niiden koillis- ja lounaisjulkisivuille vähintään 32 dB.

Läntiselle Pitkälläkadulle rajoittuvilla julkisivuilla päiväajan keskiäänitasot ovat enimmillään noin 64 dB, jolloin asunnot voivat avautua yksinomaan Läntisen Pitkälläkadun suuntaan.

Kaavassa on lisäksi määrätty, että Ratapihankadun varrella sijaitsevaan asuinrakennukseen ei saa sijoittaa pelkästään Ratapihankadun suuntaan avautuvia asuntoja.



Kuva 35. Kuvaote meluselvityksestä (Sitowise, 2024). Kuva esittää päiväajan keskiäänitason julkisivuilla. Mallinnuksessa on huomioitu tie- ja rautatieliikennemelu, suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne, jossa on huomioitu Ratapiha-hankkeen aiheuttama liikenteen kasvu, Ratapihahanke ja Logomonsillan P-talo ovat toteutuneet. Massoittelu on luonnosvaiheen mukainen.

Valtioneuvosto on antanut päätöksen kaavoituksessa käytettävät melutason ohje-
vot ulkona (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso asumiseen käytettävien alu-
eiden sekä virkistysalueiden taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä
saa olla enintään 55 dB päivällä ja 45 dB uusilla alueilla yöllä. Ohjearvon mukaiseen
ulkomelutasoon päästään täydennysrakentamisalueilla yleensä siten, että raken-
nukset tai meluesteet sijoitetaan niin, että oleskeluun tarkoitetut pihat saadaan suo-
jattua melulta.

Jotta ulkomelutasot asuntojen pihilla olisivat alusta saakka ohjearvojen mukaiset,
on kaavassa annettu määräys, että asumista sisältäville korttelialueille tulee raken-
taa liikenteen melulta suojattua leikki- ja oleskelualueita. Massoittelumallin avulla
laaditun melumallinnuksen perusteella suunnitellut oleskelualueet sijoittuvat suunni-
teltujen rakennusmassojen suojaan ja niillä alitetaan melutason ohjearvot sekä päi-
vällä että yöllä. Läntisen Pitkätien puolelle suunnitellulla pelastustieaukolla ei ole
juurikaan merkitystä melun kantautumiseen sisäpihalle.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä meluvaikutuksia, kortteliin suuntautu-
van ajoneuvoliikenteen ei arvioida merkittävästi vaikuttavan aluetta ympäröivien ka-
tujen liikennemääriin.

Junien huolto- ja varikkoalueen poistuminen vähentää junien siirtämisestä aiheutu-
van melun määrää. Myös melun kantautuminen ratapihasta etäämmällä oleville
asuinnolle säilyvältä ratapiha-alueelta vähenee alueen rakentamisen myötä.

5.5.2 Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu asuinrakennusten ja herkkien kohteiden mi-
nimi- ja suositusetaisyyksiin. Ne on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuk-
sen HSY:n kanssa yhteistyössä laatimassa oppaassa Ilmanlaatu maankäytön suun-
nittelussa (Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa. Opas 2/2015. Uudenmaan elin-
keino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Helsingin seudun ympäristöpalvelu -kuntayh-
tymä, 2015).

Minimi- ja suositusetaisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suosi-
tella asutusta tai herkkiä kohteita, kuten päiväkotia ja alakouluja. Suositusetaisyyttä
suositellaan sovellettavaksi, kun suunnitellaan uusia alueita. Minimietäisyyttä suosi-
tellaan täydennysrakentamiseen. Etäisyydet määräytyvät ennustetun arkivuorokau-
den liikennemäärän mukaisesti. Ratapihankadulla minimietäisyys on 25 metriä. Ra-
tapihankadun viereiset rakennukset jäävät kokonaan tämän minimietäisyyden sisä-
puolelle. Läntisen Pitkätien ja Ajurinkadun varrella olevat asuinrakennukset ovat
liikennemääriin perustuvan minimietäisyyden (0 m) ulkopuolella, mutta suositus-
etaisyyden (6–9 m) sisäpuolella.

Turun ratapihan alueelle tehdyn ilmanlaadun mallinnuksen (Ilmanlaatuselvitys – Au-
toliikenteen päästöjen vaikutus ilmanlaatuun Turun ratapihakorttelin lähialueella. Il-
matieteen laitos, 2020) mukaan Ratapihankadun toisella puolella sijaitsevassa kort-
telissa typpioksidin vuorokausiohjearvo voi ylittyä alimpien kerrosten kohdalla. Vuo-
siraja-arvo typpioksidille ei ylity. Pienhiukkasten ohje- tai raja-arvot eivät ylity. Hen-
gitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo voi ylittyä alimmissa kerroksissa, mutta
raja-arvot eivät ylity. Tulokset ovat todennäköisesti vastaavat kaavoitettavissa kort-
teleissa.

Kaavamuutosalueesta laaditun melu-, värinä- ja ilmanlaatuselvityksen (Sitowise,
2024) perusteella rakennusten koneellinen ilmanotto suositetaan tekemään kaikissa
rakennuksissa mahdollisimman korkealta. Erityisesti Ratapihankadun puolelta

ilmanottoa ei tulisi tehdä ollenkaan mahdollisten korkeiden pitoisuuksien vuoksi. Ratapihankadun varren taloissa asuntoihin tulisi järjestää tuuletusmahdollisuus pihan puolelta. Ilmanottoa tai tuuletusta ei myöskään suositella tehtävän Ajurinkadun puolelta. Kadun oma liikennemäärä on pieni, mutta korkeammat pitoisuudet voivat levitä Ratapihankadun suunnasta. Läntisen Pitkäkadun varrella rakennuksissa tuuletusta voidaan tehdä myös kadun puolelta.

Ratapihankadun ja Ajurinkadun varren rakennuksissa parvekkeiden tulisi avautua pihan puolelle paremman ilmanlaadun varmistamiseksi. Läntisen Pitkäkadun varrella parvekkeet voivat avautua myös kadun suuntaan. Viitesuunnitelman mukaisesti sijoitetuilla parvekkeilla ilmanlaatu on todennäköisesti pääsääntöisesti hyvä. Ajurinkatu 1–2-osoitteeseen suunnitellun rakennuksen pohjoispäässä parvekkeet avautuvat pihan suuntaan, mutta ne ovat lähellä Ratapihankatua ja kadun varren matala rakennus ei niitä juurikaan suojaa, jolloin pitoisuudet voivat kohota parvekkeilla. Parvekkeiden lasituksen tiivistäminen ja tuloilman suodattaminen voi parantaa ilmanlaatua parvekkeilla.

5.5.3 Tärinäntorjunta

Ympäristöministeriön ohjeessa rakennuksen ääniympäristöstä on annettu ohjearvot asuntojen, majoitus- ja potilashuoneiden tärinän voimakkuudesta värähtelyluokittain. Suositus uusille rakennuksille on luokka C, mikä vastaa enintään värähtelyn tehollisarvoa 0,3 mm/s.

Kaavamuutosalueesta laaditun melu-, tärinä- ja ilmanlaatuselvityksen (Sitowise, 2024) perusteella rautatieväylästä välittyvä värähtely alittaa uudisrakennuksille käytettävän luokan C arvon 0,3 mm/s noin 50–55 metrin etäisyydellä liikennöitävästä raiteesta, kun värähtelyn herättäjänä toimii tavarajuna. Henkilöjunaliikenne ei laskennallisesti aiheuta luokan C ohjearvoa ylittävää tärinää yli 15 metrin etäisyydellä liikennöitävästä raiteesta.

Viitesuunnitelmissa esitetty rakennusmassoittelu sijoittuu noin 80 metrin etäisyydelle lähimmästä läpiajon mahdollistavasta raiteesta. Rakennusmassoittelun kohdalle päättyvillä raiteilla, joista lähin sijoittuu 55 metrin etäisyydelle, liikenne on hidasta ja vaikutukset ovat pienet. Laskennallisesti arvioituna rautatiealueelta etenevä liikennetärinä ei ylitä asumismukavuuden luokan C ohjearvoa 0,3 mm/s kaavan suunnittelualueella.

Rautatien liikenteestä aiheutuva laskennallisesti arvioitu runkomelun riskivyyhyke ulottuu noin 45–50 metrin etäisyydelle radasta. Kaava-alueen kohdalle päättyvillä raiteilla liikenne on hidasta ja vaikutukset ovat pienet. Päättyville raiteille pysähtyy joitain IC2 junia, mutta suunniteltuja rakennuksia lähimmällä raiteella ei ole laituria, joten sillä todennäköisesti tulee tapahtumaan vain satunnaista liikennöintiä liittyen vaunujärjestelyihin. Laskennallisesti arvioituna rautatiealueelta etenevä runkomelua aiheuttava värähtely ei ylitä runkomelun asuintilojen ohjearvoa 35 dB kaava-alueella. Muut alueen kadut ja tiet eivät laskennallisesti arvioiden aiheuta runkomelua.

5.5.4 Pilaantuneet maat

Mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuteen on kaavaehdotuksessa varauduttu näitä alueita koskevin määräyksin: ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, se on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

5.5.5 Vaarallisten aineiden kuljetuksista aiheutuvien riskien torjunta

Kemikaaliratapihan läheisyyden vuoksi kaavassa on turvallisuusselvityksien perusteella esitetty erityisiä rakentamista koskevia määräyksiä mahdollisen suuronnettomuusvaaran takia. Seuraavat kaavamääräykset liittyvät turvallisuustason parantamiseen ja ne ovat voimassa niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 197/2002 (muutos 267/2009) mukainen Liikenteen turvallisuusviraston nimeämä järjestelyratapiha. Näitä määräyksiä on soveltuvin osin huomioitu tämän asemakaavan laadinnassa.

- Rakennuksen raitisilman sisäänottoa ei saa sijoittaa ratapihan suuntaan. Ratapihan puoleisten rakenteiden tiiveyteen ja kestävyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Korttelialueen rakennuksissa tulee olla kaasutunnistimella (ammoniakki) varustettu automaattisesti sulkeutuva koneellinen ilmastointi, jonka hälyttimet tulee kytkeä automaattiseen ilmanvaihdon hätäpysäytykseen ja yhdistää kiinteistöhälytimeen.

5.5.6 Ilmastovaikutusten arviointi

Suunnittelualueelta tehdyssä ilmastovaikutusten arvioinnissa (FCG Oy, 2024) on arvioitu kaavamuutoksen toteutuksen aiheuttamia ilmastovaikutuksia.

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta rakentamisen kautta. Suhteellisesti merkittävimmäksi kasvihuonekaasupäästöjen lähteeksi arvioidaan rakentamiseen tarvittavien rakennusmateriaalien ja tuotteiden valmistus. Kaavan toteutumisesta syntyvää rakentamisen hiilipiikkiä pienentää kuitenkin olemassa olevaa rakennuskantaa säilytettävä ja hyödyntävä täydennysrakentaminen. Samalla on kuitenkin muistettava, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja siitä seuraava saneeraus vaatii myös rakennusmateriaaleja ja aiheuttaa siten välillisiä päästöjä uudisrakentamisen tavoin. Suunnittelualueen pienen koon vuoksi sen maankäytön muutokset aiheuttavat vähäisiä ilmastovaikutuksia.

Muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat kaava-alueen asukkaiden liikkumisen, alueen muuhun toimintaan liittyvän liikkumisen ja rakennusten energiankäytön aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt sekä hulevesiin kytkeytyvät riskit ilmaston muuttuessa. Erityisesti liikkumiseen liittyvien kokonaispäästöjen voidaan arvioida jäävän varsin pieneksi suunnittelualueen sijainnin sekä sujuvien kevyen ja paikallisiikenteen yhteyksien vuoksi.

Kaavamuutosten myötä tunnistettuja positiivisia ilmastovaikutuksia ovat suunnittelualueen viherrakenteiden kasvu viherkerroinvaatimusten kautta sekä tiivistyvä yhdyskuntarakenne, joka tarjoaa asumismahdollisuuksia hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden läheisyydestä. Viherrakenteiden avulla voidaan lisätä asukkaiden viihtyvyyttä, parantaa alueen ilmanlaatua ja hiilen sidontaa sekä lisätä vettä läpäisevän pinta-alan määrää.

5.6 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista ohjaavat asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö. Kaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijoittuminen RKY-alueen läheisyyteen ja ympäröivään ruutukaavakeskukseen.

Asemakaavan tavoitteena saada laadukas ja korkeatasoinen toteutus, joka lisää asuntotarjontaa Turun ydinkeskustan tuntumassa ja jonka toteuttaminen nostaa alueen kaupunkikuvaa alueella. Rakentamisen tehokkuus noudattaa varsin tavanomaista ruutukaava-alueen täydentämiskäytön tehokkuutta.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähelle palveluita mahdollistaa asioinnin jalan tai pyöräillen. Näin vähennetään liikkumisesta aiheutuvia päästöjä ja edistetään kansanterveyttä. Hyödyntämällä alueella jo olevia verkostoja saadaan ne tehokkaampana käyttöön. Tiivis ja suunniteltu kaupunkirakenne on toimiva ja säästää ympäristöä.

5.6.1 Rakennussuunnittelu

Kaupunkiympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumiseen vaikutetaan mm. rakennusten julkisivujen materiaaleja ja katutasen näyteikkunamaisen osuutta ohjaavilla kaavamääräyksillä.

Kaavamääräyksissä on kuitenkin jätetty liikkumavaraa hankkeen arkkitehtuurille. Kaupunkikuvallisen laadun huomioon ottamiseksi AL-korttelialueiden rakennusluvasta on kuultava kaupunkikuvatyöryhmää.

Kaikkia julkisivuja koskeva määräys on näkyvien elementtisaumojen kieltäminen. Rakennusten ja rakennelmien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakennusten julkisivuissa käytettävien materiaalien tulee olla laadukkaita ja niiden tulee olla sopusoinnussa ympäröivän rakennuskannan kanssa. Sallittuja julkisivumateriaaleja ovat tiili, rappaus ja puu. Julkisivujen tulee olla jaettu osiin eri materiaali- ja/tai toisiinsa sopivilla värisävyillä. Rakennuksien katujulkisivuja jaetaan katu- ja puolella osiin myös porraskäytävien sisäänvedoilla.

Ratapihankadun puoleisella julkisivulla rakennusten räystääslinja sijoittuu Valion entisen meijerirakennuksen räystääslinjan korkeuteen, eli rakennusten kaksi ylintä kerrosta toteutetaan sisäänvedettyinä. Ratkaisu pienentää rakennusten mittakaavaa ja liittyy ne ilmeeltään vanhempaan rakentamisen perinteeseen.

Parvekkeet tulee rakentaa kokonaan sisäänvedettyinä katualueiden puoleisilla julkisivuilla ja niihin liittyvillä päätyjulkisivuilla.

Kivijalkapalveluja on tavoitteena mahdollistaa erityisesti Ajurinkatuun ja siihen liittyvän aukioon sekä Läntiseen Pitkäkatuun liittyvissä rakennuksissa, joten niissä ensimmäisen kerroksen katujulkisivussa tulee olla näyteikkunapintaista liiketilaa.

5.6.2 Viheralueiden suunnittelu

Asemakaavassa korttelialueille on annettu viherkerroin, jonka tulee toteutua. Viherkerroimen tavoitteena on paitsi lisätä hulevesien pidättämiskykyä myös parantaa ilmanlaatua ja asuinviihtyvyyttä sekä vähentää lämpösaarekeilmiötä ja lisää sopeutumista ilmastomuutokseen. Hulevesien käsittelytavat vaikuttavat suuresti viherkerroimen toteutumiseen, mutta viherkerrointa voidaan parantaa esimerkiksi suurikokoisten puiden ja muiden istutusten määrällä, viherkattojen ja muiden viherpintojen määrällä.

Korttelialueille on osoitettu istutettavia alueen osia, joille tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavia puita. Istutettavat alueen osat tulee mahdollisuuksien mukaan ulottaa pihakannen läpi maantasoon asti, jotta ne mahdollistavat suurikokoisten puiden kasvun ja hulevesien imeyttämisen. Suurikokoiset puut ovat olennaisia korttelipihan viihtyisyyden ja vehreyden kannalta. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittava kasvualusta.

Matalille rakennusosille on luontevaa sijoittaa hulevesiä viivyttäviä viherrakenteita ja kattopuutarhoja.

5.6.3 Katualueiden suunnittelu

Ajurinkadun varteen on osoitettu istutettava puurivi ja katualueita laajennetaan siihen liittyvällä katuaukiolla.

Ajurinkadun kautta kulkee suorin kävelyreitti Kauppatorilta Logomonsillalle. Kadun luonne tulee muuttumaan alueen rakentumisen myötä. Vehreää ja viihtyisää katu-ympäristöä pyritään aikaansaamaan Ajurinkadulle osoitetulla istutettavan puurivin sekä Ajurinkadun varteen osoitetun katuaukion kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä.

Aukion äärellä maantasokerroksessa tulee olla liiketilaa ja tilojen tulee avautua au-kiolle. Näillä määräyksillä tähdätään siihen, että rakennukset avautuisivat jalankul-kuuympäristöön ja niillä olisi aktiivinen rooli kaupunkikuvassa ja -tilassa.

Ajurinkadulle osoitetulla istutettavan puurivin merkinnällä katualueen viihtyisyys kas-vaa ja Ajurinkatuun liittyvälle katuaukiolle syntyy varjoisia oleskelupaikkoja. Katu-puilla vähennetään myös lämpösaarekeilmiötä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle olevaan nimistöön ei esitetä muutoksia. Ajurinkadun viereen syntyvä katuaukio tulee olemaan osa Ajurinkatua.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uudisrakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan saatua lainvoiman.

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mu-kaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuk-sen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdys-kuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamis-luvan seurauksena taloudellista hyötyä. Maankäyttösopimus laaditaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Turussa 31. päivänä toukokuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström