

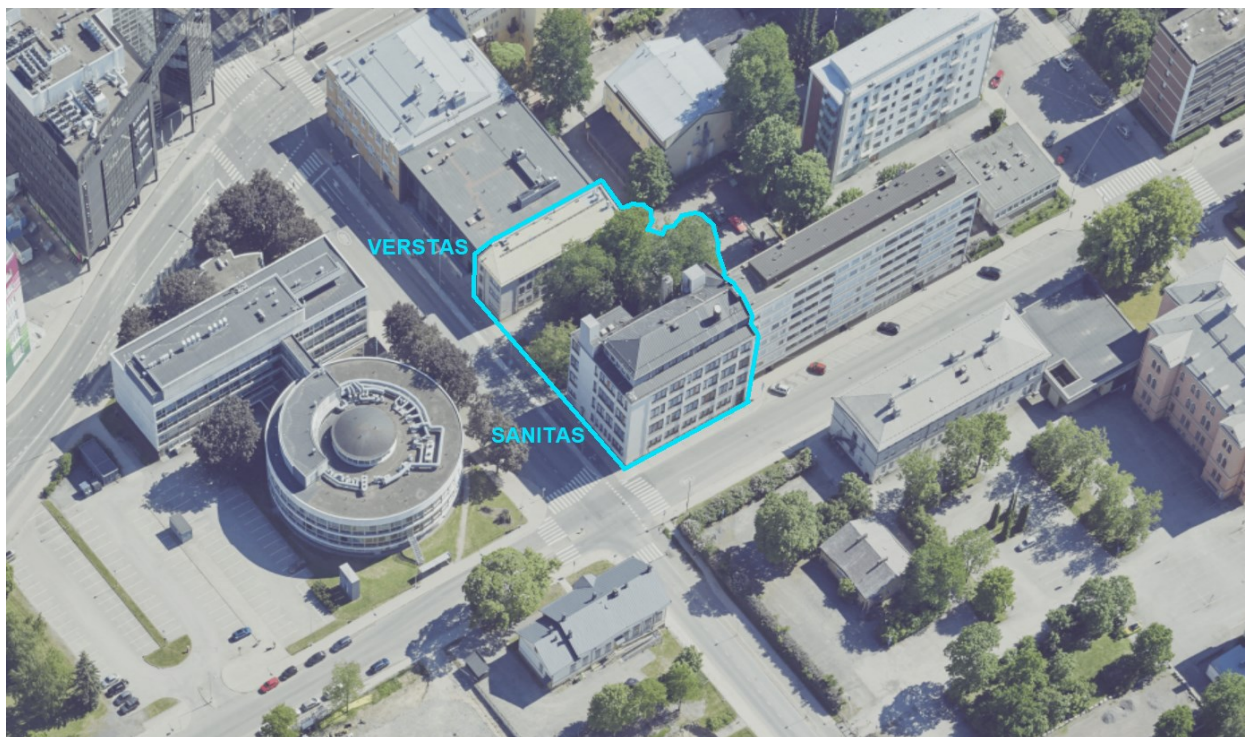
LEMMINKÄISENKATU 1
SelostusDiaarinumero: 4649-2022
Asemakaavatunnus: 3/2024**Asemakaavanmuutos**

10.10.2024

muutettu 20.12.2024 (lausunnot)

Kaupunginosa: I

Osoite: Lemminkäisenkatu 1



© Turun kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.3 Yleiskaava.....	9
3.2.4 Asemakaava	10
3.2.5 Rakennusjärjestys	11
3.2.6 Pohjakartta	11
3.2.7 Selvitykset.....	11
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	12
3.3 Maankäyttösopimus	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	14
4.4.1 Käynnistäminen.....	14
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Lausunnot	15
4.4.5 Kannanotto.....	16
4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset	17
4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen.....	17
4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	18
4.4.8 Ehdotuskäsittely	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	19
5.2. Kaavamutoksen tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.4.1 Vihertehokkuus.....	19
5.4.2 Ääneneristävyys.....	20

5.5 Kaavan vaikutukset	20
5.5.1 Yleistä	20
5.5.2 Luonnonympäristö	20
5.5.3 Rakennettu ympäristö	20
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	20
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
5.5.6 Liikenne	21
5.5.7 Tekninen huolto	21
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	21
5.5.9 Ilmastovaikutukset	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	23
6.3 Toteuttamisen seuranta	23

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä lokakuuta 2024 päivättyä ja 20.12.2024 lausuntojen perusteella muutettua asemakaavanmuutostartta **Lemminkäisenkatu 1 (3/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	25 (osa)	25 (del)
Tontti:	2004	2004

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan I kaupunginosan korttelin 25 tontille 2004 osoitteessa Lemminkäisenkatu 1. Tontti rajautuu Lemminkäisenkatuun, Sirkkalankatuun ja saman korttelin tontteihin. Suunnittelualan raja esitetään kuvassa 1.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2024
2. Asemakaavakartta 10.10.2024, muutettu 20.12.2024 (lausunnot)
3. Tilastolomake 10.10.2024
4. Ilmastovaikutusten arviointi 4.9.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	5.3.2024 § 65
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	14.3.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	16.3.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla	28.10.-26.11.2024
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.10.-26.11.2024
Kaupunkiympäristölautakunnan / Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueen kehittämistä asuinpainotteiseksi osoittamalla tontti asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi (AL). Kaavanmuutoksen myötä tontille on osoitettu 4580 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta on 1180 k-m².

Vanhan tehdasrakennuksen katujulkisivujen alkuperäinen väritys, aukotus ja kaupunkikuvallinen ilme pääosin säilytetään, kyseistä rakennusta saa korottaa vielä yhdellä lisäkerroksella 410 k-m² rakennusoikeutta ylittäen

Alueelle sijoittuisi enimmillään 145 uutta asukasta. Alueelle syntyy enintään 15 uutta työpaikkaa uuden kivijalkaliiketilän myötä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Muutostyöt voivat alkaa heti, kun kaava on tullut voimaan ja tarvittavat rakennusluvut on myönnetty ja sähkökaapelien mahdollisesta siirtotarpeesta on oltu yhteydessä Turku Energia Sähköverkkoihin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1842 m².

Muutosalueella sijaitsee Turun yliopiston entinen kirjasto ja opetustiloja, jotka ovat olleet tyhjiään vuodesta 2016. Suunnittelualue on osa Turun keskustan ruutukorttelialuetta ja Turun Tiedepuiston kärkihankealuetta.

Muutosalue rajautuu Sirkkalankatuun pohjoisessa ja Lemminkäisenkatuun lännessä. Sirkkalankatu on kevyesti liikennöity, mutta Lemminkäisenkadulla on runsaasti polkupyörä-, henkilöauto- ja linja-autoliikennettä. Sirkkalankadun uuden linja-autojen vaihtopysäkkialueen eteläreuna osuu samaan Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun risteykseen kuin suunnittelualueen tontin pohjoisosa.

Ympäröivillä tonteilla on rakennuksia 1800-, 1900- ja 2000-luvuilta ja kaupunkikuvallinen ilme on kirjava. Muutosalueen 1940-luvun tehdasrakennukset ovat oma tyylikerrostumansa alueen historiassa. Suunnittelualueen läpi kulki palokujanne, mutta se rakennettiin täyteen 1941. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Sirkkalan kasarmin RKY-alue ja itäpuolella Dentalian hammaslääketieteellisen opetusrakennus.

Alueella on muutamia liiketiloja ja kortteli on pääosin asumiskäytössä. Alue on hyvin liikenteellisesti saavutettavissa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on ennestään rakennettua ympäristöä, jonka merkittävimmät luontoarvot ovat kaksi isoa vuorijalavaa ja päällystämätön maaperä. Tontilla sijaitsee noin 82 m² verran maanvaraista istutusala.

Pääosa tontin pinnasta on nykyisen paikoitusalueen sorakenttää. Hulevedet ohjataan sekä Sirkkalankadun hulevesiputkea pitkin Aurajokeen että Lemminkäisenkadun putkea pitkin Pihlajaniemeen. Suunnittelualue sijaitsee HK-Ruokatalon pohjavesialueella, joka on osa Kupittaa pohjavesialuetta.

Tontilla on aikaisemmin ollut teollisuustoimintaa ja yliopistokäytön aikana esimerkiksi pimiö. Ympäristönsuojelu epäilee täten, että maaperässä voi olla haitta-aineita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue on kohtalaisen tiivistä rakentamista pääosin asumisesta koostuvan korttelinsa sisällä. Verrattuna voimakkaasti muuttuneeseen Turun Tiedepuiston alueeseen, tontti on sen sijaan jäänyt väljäksi.

Tontilla sijaitsee kaksi vanhaa tehdasrakennusta sekä ulkokuone. Pienempi tehdasrakennus nimeltään Verstas on valmistunut vuonna 1941. Suurempi tehdasrakennus Sanitas valmistui vuonna 1949. Rakennukset ovat alkujaan rakennettu tehdas- ja konttorirakennuksiksi. Niissä sijaitsi Turun yliopiston opetustiloja vuosien 1976–2016 välillä ja nyt opetustoiminta on tiloissa lakannut.

Turun Museokeskus on inventoinut tontilla olevat rakennukset ja arvottanut ne paikallisesti historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi.

Muutosalue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueen reunalla. 1940-luvun tehdasrakennukset ovat ainutlaatuinen rakentamisen aikakerrostuma verrattuna ympäristöönsä, joka sisältää rakennuksia lähes joka vuosikymmeneltä 1840-luvulta 2020-luvulle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Turun Yliopistosäätiö.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä työmaatoimisto. Tontilla ei ole muita työpaikkoja tai asu-mista. Lähimmät päivittäistavarapalvelut löytyvät noin 200 m päästä. Kupittaanpuisto on noin 300 m päässä ja Kupittaan juna-asema noin 400 m päässä. Joukkoliikenteen palvelutaso on tällä hetkellä hyvä ja paranee entisestään 1.7.2025 aloittavan runkolin-jaston Sirkkalankadun vaihtopysäkin myötä.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Lemminkäisenkatuun ja Sirkkalankatuun. Sirkkalankatu on kohtalaisesti liikennöity katu ja Lemminkäisenkatu kohtalaisen raskaasti liikennöity katu. Lemminkäisenkadulla kulkee myös pyörätie. Katutilat ovat tyypillisiä ruutukaava-alueen katutiloja, kaksisuuntaisilla ajoväylillä, kadunvarsipysäköinnillä sekä jalkakäy-tävillä molemmin puolin. Joukkoliikenneyhteydet ovat alueella hyvät, Joukahaisenka-dulle on suunnitteilla raitiotie. Sirkkalankadulle on suunnitteilla runkolinjaston vaihto-pysäkit busseille. Nykyisin alueella on liian vähän pysäköintitilaa polkupyörille ja säh-köpotkulaudoille. Lemminkäisenkadulle on hyväksytty hanke- ja katusuunnitelmat, jossa mm. kadunvarsipysäköintiä poistetaan ja pyörätiet yksisuuntaistetaan ja lisätään pyöräpysäköintiä. Niiden rakentaminen käynnistyy tänä vuonna.

Suunnittelualueen tontilla on nykyisin autopaikkoja työmaatoimintaa varten. Vanhassa Verstas-rakennuksessa on jätekatos, joka tyhjennetään pihalta käsin.

3.1.7 Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee valmiiden yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä. Alue on liitet-tävissä kaukolämpöverkkoon.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Tontin maassa on pieniä määriä haitta-aineita aiemman käytön seurauksena.

Alue on vilkas, koska Lemminkäisenkadulla kulkee paljon liikennettä. Erityisesti julki-nen liikenne tuottaa matalataajuista melua.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

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

3.2.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavanmuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Ote maakuntakaavasta näkyy kuvassa 2.

Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella tulee edistää maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittämällä.



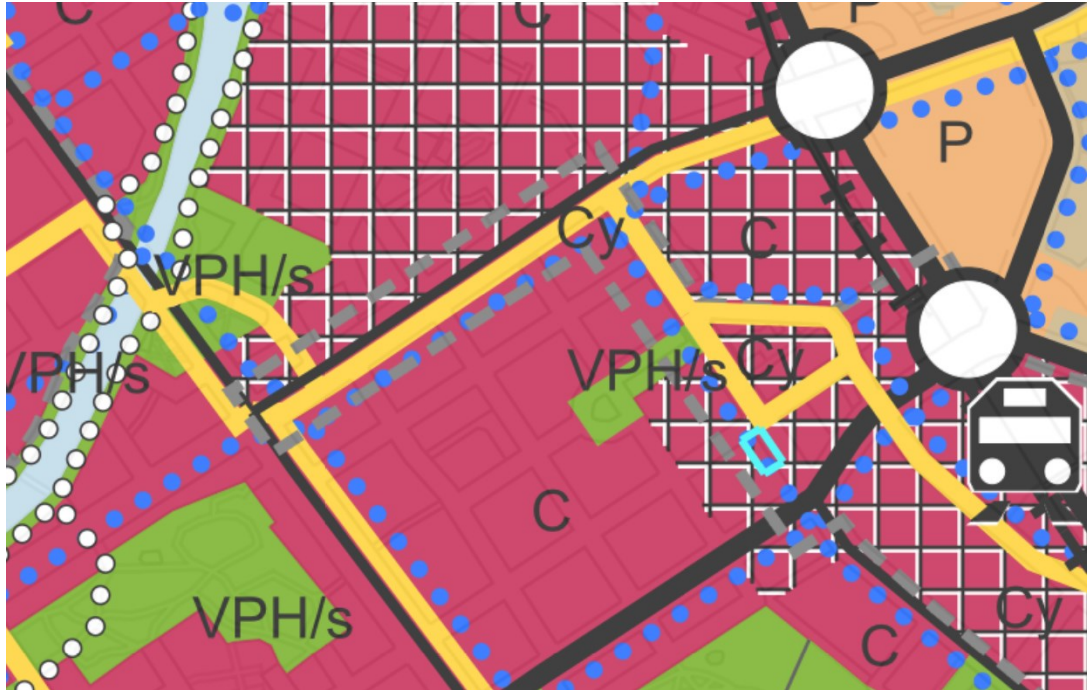
Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

10.8.2024 voimaan tullessa Turun yleiskaavassa 2029 alue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä osa Turun innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin

muihin osiin tai yleisille alueille. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Suunnittelualan luoteissivu rajautuu Sirkkalan kasarmeihin, jotka ovat valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualan koillissivulla Lemminkäisenkadun toisella puolella on yleiskaavassa arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi luokiteltu Dentalia.

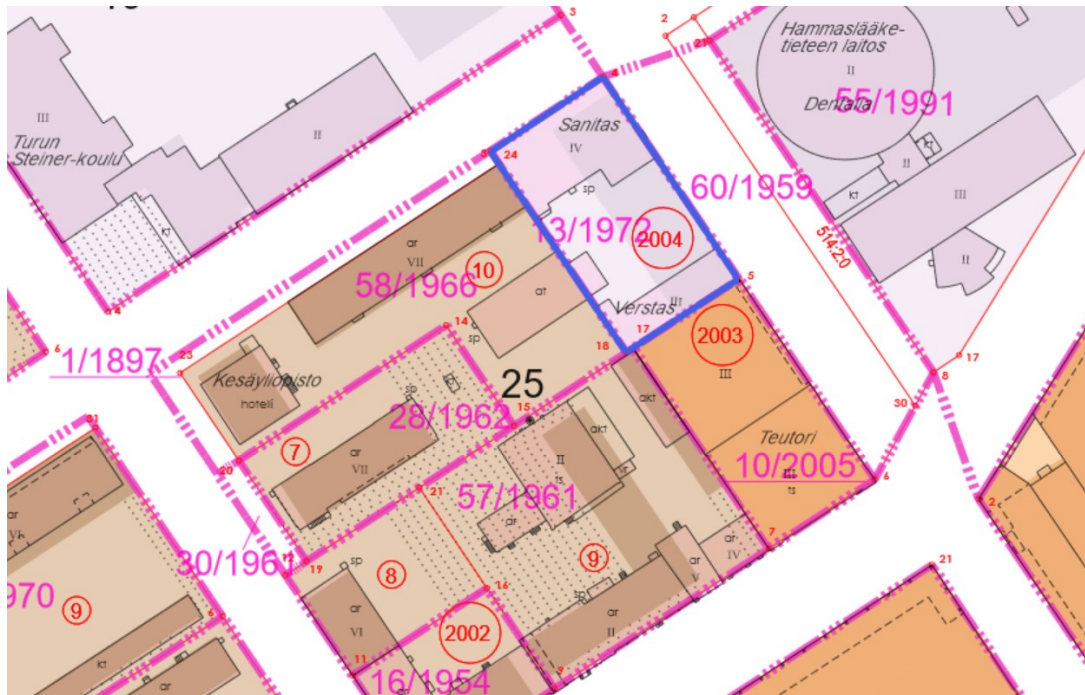


Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 13/1972 on tullut voimaan 12.8.1972. Asemakaavassa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Nykyinen asemakaava näytetään kuvassa 4.

Tontille on kaavassa sallittu Lemminkäisenkadun suuntainen nelikerroksinen rakennusmassa, jota ei ole koskaan toteutettu.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.5 Rakennusjärjestys

Voimassa oleva Turun kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.1.2024. Rakentamislain aiheuttamien muutosten vuoksi päivitetty rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.1.2025 ja tulee voimaan 1.3.2025 alkaen.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 16.9.2024.

3.2.7 Selvitykset

3.2.7.1 Rakennushistoriallinen selvitys

Tontilla sijaitsee kolme rakennusta; vuonna 1949 valmistunut viisikerroksinen Sanitas-tehdasrakennus, vuonna 1941 valmistunut kolmikerroksinen Verstas-tehdasrakennus ja vuonna 1940 valmistunut pieni ulkokuusi. Rakennushistoriaselvitys määritteli molemmat tyypillisiksi 1900-luvun puolivälin käytännöllisiksi teollisuusarkkitehtuurin esimerkeiksi, mutta niiden myöhemmät saneeraukset ovat uudistaneet merkittävien osin rakennusten sisäarkkitehtuurin ja Sanitas-rakennuksen ikkunat.

- Turun Museokeskus on arvioinut, ettei kumpikaan rakennuksista edellytä suojelumerkintää saneerausten vuoksi.

3.2.7.2 Rakenneselvitys

Swecon toteuttaman rakenneselvityksen mukaan isompaa Sanitas-rakennusta on mahdollista korottaa enintään kahdella lisäkerroksella, mutta tämä vaatii lisätutkimuksia. Kantavien sisäpilarien kapasiteetti ei rajoita rakennuksen korottamista, vaan rajoittava tekijä on perustusten kapasiteetti.

Perustusten kapasiteetin varmistamiseksi tarvitaan tarkempia tutkimuksia niiden mitoista, raudoituksesta ja betonin puristuslujuudesta. Vanhoilla perustuksilla tulisi olla vähintään noin 20 % ylimääräistä kapasiteettia lisäkerrosta kohden, mutta rakentamis-

ajankohta huomioiden on epätodennäköistä, että perustuksille olisi suunniteltu ylimääräistä kapasiteettia.

- Kaava mahdollistaa yhden kevytrakenteisen lisäkerroksen toteuttamisen Sanitas-rakennukseen.

3.2.7.3 Puuston kuntotutkimus

Kuntotutkimus tutki tontin kaksi suurta vuorijalavaa, joista pienempi (korkeus 20-25 m) on hyväkuntoinen ja vaatii vain hoitoleikkausta 2-4 vuoden kuluessa. Suurempi jalava (korkeus 25-30 m) on erittäin suurikokoinen, mutta sen tyvellä on laaja onkalo ja lahoa, mikä tekee puusta riskialttiin. Arboristin suositus on poistaa suurempi jalava vuoden kuluessa mahdollisten omaisuus- ja henkilövahinkojen välttämiseksi.

- Kaavassa vaaditaan uudelleenistutettavaksi toinen jalopuista.

3.2.7.4 Meluselvitys

WSP Finland Oy:n toteuttamassa Turun raitiotien yleissuunnitelma satama-Varissuo -meluselvityksessä (16.11.2022) selvitettiin suunnittelualueen melutasot sen aikaisten liikennemäärien kanssa sekä mahdollisen raitiotien myötä kohoavat melutasot. Selvityksessä laskettiin, että Lemminkäisenkatu 1. tontilla on päiväajan keskiäänitaso yli 55 dB, mutta alle 60 dB. Mahdollisen raitiotien rakentaminen ei johda suunnittelualueella melutason kasvuun.

Suunnitteilla olevan joukkoliikenteen runkolinjaston taseuspysäkit Sirkkalankadulla eivät olleet mukana meluselvityksessä. Laskennallisesti yli 50 m päässä olevasta bussipysäkestä lähtee kovimmillaan vain 56 dB ääni, joka ei ylitä muuta alueen taustamelun määrää.

- Lemminkäisenkadun varren julkisivuihin tulee desibelivaatimukset.

3.2.7.5 Pilaantuneiden maiden selvitys

Pilaantuneiden maiden selvityksessä ilmeni, että alueella on muutamissa haitta-aineissa raja-arvot ylittävät pitoisuudet. Määrät eivät kuitenkaan ylittäneet muuta kuin fluorateenin osalta ylimmät ohjearvot. Pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon maanalaista pysäköintiä ja kellareita rakennettaessa.

- Tontille tulee pilaantuneiden maiden selvitys- ja puhdistusmääräys.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella on vireillä kaksi kaavoitushanketta: Kiinamyllynkatu, 14-2018 ja Lemminkäisenkatu 2, 13/2024.

Suunnittelualue kuuluu osaltaan Turun Tiedepuiston kärkihankealueeseen sekä Turun raitiotien vaikuttavuusalueeseen.

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

Turun kaupunki laatii asemakaavanmuutoksen Turun Yliopistosäätiön aloitteesta. Turun kaupunki ja hakija ovat tehneet sopimuksen kaavan valmistelutyöstä.

Aloitteessa esitettiin, että nykyinen korkeakoulutoimintaa palveleva korttelialue muutettaisiin asuintoimintojen alueeksi. Aloitteen liitteenä esitettiin kaksi suunnitelmaa, joissa tontille sijoitettaisiin asuntoja ja maanalaista pysäköintiä. Ensimmäisessä suunnitelmassa molemmat tehdasrakennukset purettaisiin, toisessa Verstaas purettaisiin ja Sanitas säästettäisiin.

4.2 Osalliset

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Asukasyhdistys Kerttuli, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun yliopiston ylioppilaskunta.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontin kehittämistä asuinpainotteiseksi. Tavoitteena on selvittää rakennusten suojelun tarve ja mahdollinen uudelleenkäyttö sekä tutkia tontin täydennysrakentamista.

Uudisrakentamisen korkeuden ja kaupunkikuvallisen ilmeen tulee sopia olemassa olevaan lähiympäristön arvokkaaseen rakennuskantaan, erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohteen naapuriin. Suunnittelussa tulee pyrkiä puiden säilymiseen ja tavoitteeseen toteuttaa asumisen ja keskustatoimintojen alueen vihertehokkuusvaatimus.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Viranomaisten aloituskokouksessa nostettiin tarve tutkia maaperän pilaantuneisuus, puiden kunto ja uuden rakentamisen suhdetta viereiseen Sirkkalan kasarmin RKY-alueeseen. Lisäksi toivottiin, että Sanitaksen runko voitaisiin säilyttää hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi. Rungon purkaminen ja uudelleenrakentaminen on ilmastoa saastuttava toimenpide. Turun kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2029 mennessä. Sanitaksen runko vaaditaan säästettäväksi kaavassa.

Ympäristönsuojelu toivoi, että Verstaan kohdalla oleva palokujanne entisöitäisiin. Verstaan julkisivun suojelu sekä maanalaisen pysäköinnin rakentaminen palokujanteen alueelle estävät palokujanteen entisöinnin. Palokujannetta ei entisöidä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 5.3.2024 § 65.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 26.2.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 14.3.2024. Kaava kuulutettiin vireille 16.3.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 19.4.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta.

Mielipide 1, As Oy Talikkala:

”Toivomme, että asemakaavaa muutettaessa huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja että rakentaminen tapahtuu mahdollisimman ekologisesti turhaa purkamista välttäen. Sanitas-rakennuksen rungon säästämällä tämä toteutuisi. Uudisrakennuksen korkeus ja laajuus ei toivottavasti ylitä nykyistä rakennuskantaa, jolloin alue säilyy avarampana ja pihan puille jää tilaa.”

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavanmuutosta laadittaessa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja ekologiset näkökohdat. Kaavoitus on perehtynyt tontin rakennushistorialliseen selvitykseen ja saanut lausunnot rakennusten arvoista niin Turun Museokeskuksesta kuin ELY-keskuksesta. Kaavassa suojellaan Sanitas-rakennuksen runko. Uudisrakentamisen koot suhteutetaan naapurirakennuksiin.

Ekologisesta näkökulmasta kaavoitus on selvittänyt tontin pohjavesitilanteen ja puiden kunnot. Kaavassa edellytetään pohjaveden tason tarkkailua ja Turun viherkertoimen täyttymistä.

Mielipide 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida seuraavat asiat:

- Kaavamuuotosalueen tuleva rakennusmassa saattaa vaatia sähkönjakeluverkon laajennusta. Mahdollisen jakelumuuntamon tarve ja sijoittaminen tulee tarkastella kaavatyön ja suunnittelun edetessä
- Kaavanmuutosalueella olevan nykyisen Sanitas-rakennuksen seinustalle on sijoitettu alueen sähkönjakelua palveleva kaapelijakokaappi. Nykyinen jakokaappi ja siihen liittyvät pienjännitekaapelit tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisessä sijoituspaikassaan toimintakykyisenä.

Mikäli kaavanmuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden tai jakokaappin siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla tai jakokaapilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaappi on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai

muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

Kaavoituksen vastine:

Kaapelijakokaapin vaatimat toimenpiteet mainitaan kaavaselostuksessa. Jakelumuuntamon tarve selvitetään.

4.4.4 Lausunnot

10.10.2024 päivätyistä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Digita Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta. Lausuntoja tuli yhteensä neljä kappaletta.

Lausunto 1: Turku Energia Kaukolämpö

Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon, joista energia on saatavissa 100 % uusiutuvasti sekä liittymät toimitettuna avaimet käteen -palveluna.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 2: Varsinais-Suomen pelastuslaitos

Pelastustoiminta ja pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueella.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi. Rakennuslupavaiheessa arvioidaan tarkemmin pelastustoiminnan vaatimat mitat. Kaava ei rajaa porttikongin sijoittelua eikä korkeutta.

Lausunto 3: Turku Vesihuolto

Ei huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine

Merkitään tiedoksi.

Lausunto 4: Turku Energia Sähköverkot Oy

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueelle suunniteltu rakennusmassan muutos ei vaadi välittömiä sähköjakeluverkon laajennustarpeita. Kaavakartan yleisistä määräyksistä voidaan poistaa maininta muuntamon sallimisesta rakennukseen.

- Kaavaselostuksen kohtaan 6.2 tulisi lisätä seuraava teksti:

"Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kuukautta ennen siirtotarvetta yhteydessä Turku Energia Sähköverkkoihin siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen."

Muilta osin sähköverkon kehitystarpeet selviävät kaavatyön ja rakentamisen edetessä.

Kaavoituksen vastine

Muuntamoteksti poistetaan kaavamääräyksistä ja kaavaselistukseen lisätään huomio siirtotarpeen yhteydenotosta.

4.4.5 Kannanotto

Lausuntopyyntöajan puitteissa Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lähetti kannanoton kaavasta.

Kannanotto 1: Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kannanotossa kehoitettiin:

1. Määräämään pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta.
2. Sisällyttämään kaavaan vähintään kestäväan rakentamiseen ohjaava yleismääräys, esimerkiksi: "Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen."
3. Kiinnittämään enemmän huomiota ilmastomuutoksen hillintään. Esimerkiksi merkittäviä rakentamisen ilmastopäästöjä (purkaminen ja maaperän kaivaminen) ei muistuttajan mukaan kaavaratkaisussa pyritä vähentämään.
4. Perustelemaan kaavaselistuksessa, miten asemakaavamuutos noudattaa Turun kiertotalouden tiekarttaa ja ilmastotavoitteiden edistämistä. Kaavamuutos ei muistuttajan mukaan vastaa ilmastotavoitteisiin pelkästään luomalla kannustimia, vaan rakentamisen päästöjä on syytä kaavamääräyksillä rajoittaa.
5. Kiinnittämään huomiota alueella syntyvien purkumateriaalien ja maamassojen käsittelyyn ja hyödyntämiseen. Rakennus- ja purkujätteen määrää ja haitallisuutta on vähennettävä, ja syntyvien jätteiden hyötykäyttöä on edistettävä jäteasetuksen 27 § tavoitteen edistämiseksi. Kestävän kehityksen ja luonnonvarojen säästeliään käytön edistäminen on huomioitu myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ja maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lisäksi Turun kaupunkistrategiassa kohdissa 12, 13 ja 14 Turku tavoittelee hiilitaseen ja ekologisen jalanjäljen pienentämistä sekä kiertotalouden vahvistamista.
6. Edellyttämään kaavassa vanhojen rakennusten säilyttämistä, tai vähintään tehdä säilyttämisestä houkuttelevampaa esimerkiksi vähentämällä purkavaan saneeraukseen perustuvan rakentamisen rakennusoikeutta merkittävästi.
7. Täydentämään kaavaselistuksen yleiskaavamerkintöjä arvokkaiden rakennusten ja kohteiden osalta.
8. Korjaamaan ilmastoarviota, koska kaavamääräykset eivät velvoita Sanitaksen rungon säilyttämistä.
9. Poistamaan HK Ruokatalon pohjavesialueen vaikutusalueen merkillepano kaavaselistuksesta, koska pohjavesialue on poistettu luokituksesta.

Kaavoituksen vastine

Kaavanmuutoksen suunnittelussa on noudatettu Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan tavoitteita, jotka ovat hallittu kasvu, kaupungin ilmastotavoitteiden toteutuminen sekä kokonaistaloudellisesti järkevä, tehokas ja viihtyisä yhdyskuntarakenne. Hallittu kasvu ei tämän kaavanmuutoksen kanssa mahdollista molempien rakennusten säilyttämistä, vaan ilmastotavoitteita täytetään muilla keinoin.

Kaavanmuutosalue kuuluu Turun Tiedepuiston ja joukkoliikenteen laatukäytävän alueelle, jonne kaupunki keskittää erityisesti kasvuaan. Näin kaupungin ei tarvitse laajentua niin mittavasti neitseelliselle maalle. Kupittaan alueen tiiveyden myötä rakentamisesta syntyvät autopaikat osoitetaan samalle tontille asuinrakentamisen kanssa. Autopaikkavaatimus on niin mittava, että pihalle tarvitaan pihakansi, eikä maankaivuulta voida välttää.

Turun kiertotalouden tiekartassa edellytetään, että kaupunkisuunnittelu ja infrastruktuurin kehittäminen tukee resurssiviisautta. Resurssiviisaus nähdään tässä kaavanmuutoksessa kahdella tavalla: 1) käytetään mahdollisimman paljon hyödyksi jo investoituja resursseja keskittämällä asumista valmiiden yhdyskuntateknisten rakenteiden äärelle 2) kannustamalla rakennusten järkevään uudiskäyttöön rajaamatta pois uusia innovatiivisia tapoja käyttää kiinteistöjä. Tämän vuoksi kaavassa tarjotaan kannustimia vanhojen rakenteiden säilyttämiseen. Lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen muutettiin Sanitas-rakennuksen rungon säilyttäminen velvoittavaksi ja lisättiin kehoitus kierrättää rakentamisessa syntyviä materiaaleja alueella. Lisäksi hulevedet käsitellään tontilla. Kaavanmuutosalueen koko on niin pieni, että alueella syntyvien purkumassojen ja maamateriaalien kierrättäminen tontilla on käytännössä mahdotonta.

Kaavaa on muutettu kannanoton perusteella seuraavilta osin:

- Polkupyöräpaikkojen vaatimukset on lisätty kaavamääräyksiin.
- Rakentamissa syntyvien massojen ja materiaalien kierrättämisestä on lisätty kaavamääräys.
- Ehdollinen kaavamääräys Sanitaksen rungon säilyttämisestä on muutettu velvoittavaksi.
- Kaavaselistusta on täydennetty arvokkaiden rakennusten yleiskaavamerkintöjen osalta.

4.4.6 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.10–26.11.2024. Sinä aikana ei tullut yhtään muistutusta.

4.4.6 Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Ehdotukseen saadun palautteen perusteella kaavaan on tehty mm. seuraavia muutoksia nähtävilläolajan jälkeen:

- Pilaantuneiden maiden seuranta on tarkennettu kaavaselistukseen Turun ympäristönsuojelun kommenttien perusteella.
- Polkupyöräpaikkoja koskeva kaavamääräys on lisätty.
- Rakentamissa syntyvien massojen ja materiaalien kierrättämisestä on lisätty kaavamääräys.

Lisäksi kaupungin sisäisten neuvottelujen myötä kaavaan tehtiin kolme muutosta:

- AL-1 kaavamääräyksen sanamuotoa on muutettu siten, että sisäänveto on määrätty koskemaan viidettä ja kuudetta kerrosta aiemman ”ylimmän kerroksen” sijaan. Muutoksella on otettu huomioon mahdollisen lisäkerroksen sisäänveto.
- Ylimmän kerroksen pinta-alarajoite V (3/4) on muutettu kerroslukumerkinnäksi V. Kaavoitus totesi rakennusvalvonnan kanssa, että kerroksmerkintä V sekä muutos AL-1 määräykseen on helpommin tulkitettava säilyttäen samalla alkuperäisen kaavan ajatuksen.
- Kaavan as-1 -merkintä on muutettu al-1 -merkinnäksi sallien näin samat toiminnot rakennusallalla kuin kaava-alueellakin. Lisäksi Sanitas-

tehdasrakennuksen rakennuslalla oleva ehdollisuus on muotoiltu uusiksi helpommin tulkittavaan muotoon rakennusvalvonnan kanssa yhteistyönä. Muutoksessa rungon säilyttäminen on muutettu velvoittavaksi Turun ilmastotavoitteiden mukaisesti ja tehdasrakennuksen julkisivujen pääosaisella suojelemisella maanomistaja saa rakentaa ylimääräisen kerroksen ja 410 k-m² rakennusoikeutta ylittäen. Terrassi-, parveke ja kevytrakenteisuusvaatimuksia ei ole muutettu.

4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotus perustuu maanomistajan laatimaan tontinkäyttösuunnitelmaan ja aikaisempaan tontin kaavaan. Kaavoituksessa suunnitelmaa tutkittiin pysäköinnin ja teknisten ratkaisujen osalta.

Ehdotuksen perusratkaisussa Sanitas-rakennuksen massa säilytetään ja sen korottaminen 6-kerroksiseksi mahdollistetaan. Lemminkäisenkadun varteen osoitetaan viisi-kerroksinen massa. Sisäpihalle osoitetaan maanalaista pysäköintiä.

Sanitas-rakennuksen korottamisen ehtona ovat rungon säilyttäminen pääosin ja rakennuksen alkuperäisen ilmeen ottaminen huomioon suunnittelussa.

4.4.8 Ehdotuskäsittely

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen yksimielisesti 14.4.2025 § 57. Kaava kuulutettiin vireille 14.6.2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus muuttuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1).

Kaavanmuutoksen myötä tontille on osoitettu 4580 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta on 1180 k-m². Uudisrakentaminen on osoitettu Lemminkäisenkadun suuntaiselle rakennusalueelle.

Jos Sanitaksen tiilirakenteisten katujulkisivujen alkuperäinen väritys, aukotus ja kaupunkikuvallinen ilme pääosin säilytetään, kyseistä rakennusta saa korottaa vielä yhdellä lisäkerroksella 410 k-m² rakennusoikeutta ylittäen. Ratkaisulla huomioidaan Turun Museokeskuksen esiintuomien arvojen säilyminen tonttia kehitettäessä.

Lemminkäisenkadun suuntainen uudisrakennus saa olla V-kerroksinen. Sirkkalankadun suuntainen rakennus saa olla VI-kerroksinen, mikäli vanhan tehdasrakennuksen julkisivu säilytetään. Asemakaavanmuutoksen myötä rakennusalueet pysyvät samoina kuin voimassa olevassa kaavassa.

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

Alueelle sijoittuisi enimmillään 145 asukasta ja 15 työpaikkaa.

5.2. Kaavamuutoksen tavoitteiden toteutuminen

Kaavanmuutos vastaa sille asetettuihin tavoitteisiin kehittämällä keskustaa ylempien kaavatasojen, Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n ja Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen mukaisesti.

Kaavanmuutos tuo uutta asumista ja työpaikkoja ja vastaa ilmastotavoitteisiin luomalla kannustimen Sanitas-rakennuksen rungon säilyttämiselle, asettamalla alueelle vihertehokkuusvaatimus ja luomalla hulevesille viivytyrakenteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alue muutetaan AL-korttelialueeksi eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen pinta-ala säilyy ennallaan.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Kaava-alueelle osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan.

Lemminkäisenkatu 1 asemakaavaprosessissa kaavoitus on tehnyt tonttialueen koetarkastelun siniviherkertoimella, ja tontilla 2004 viherkertoimen tulee olla vähintään

0,8. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa.

5.4.2 Ääneneristävyys

Kaavassa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista Lemminkäisenkadun ja Sirkkalankadun varrelta.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Nykyinen asemakaava sallii uuden korkeakoulurakennuksen rakentamisen Lemminkäisenkadun varteen sekä Sanitaksen ja Verstaan purkamiset.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksen myötä tontille asetetaan viherkerroinvaatimus, jonka myötä hyvin kaupunkimaiselle tontille asetetaan vehreysvaatimukset ja vaatimukset hulevesien viivytämisestä. Ilman muutosta tontin vehreydelle ei aseteta vaatimuksia.

Koska tontti sijaitsee Kupittaa pohjavesialueella, maanalaisia tiloja rakennettaessa tulee ottaa huomioon, ettei alueen pohjavesi alene.

Uuden rakentamisen myötä kortteli 25 on hieman sulkeutuneempi.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen. Kaavan mahdollistama uudisrakennus täydentää korttelin 25 täydeksi umpikortteliksi itäiseltä sivultaan siten, että rakennusten korkeus kasvaa Teutorin kulmasta kohti Sanitaksen kulmaa. Hämeenkadun suunnasta lähestyttäessä Sanitaksen lisärakentaminen korostaa rakennuksen roolia Tiedepuiston porttina.

Kaavanmuutos vaatii Sanitaksen rungon säilyttämistä. Näin alueen tehdashistoriasta jää muistuma alueelle samalla sallien tontin kehittämisen ja rakentamisen.

Kaavanmuutos on taloudellista kaupunkikehittämistä, sillä kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tekniikkaan, palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Samalla se lisää alueen tiiveyttä. Massoittelussa ja arkkitehtuurin laadussa tulee huomioida kaavan sijainnin edellyttämä erityisen laadukas lopputulema.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavanmuutos tuo asumista ja kivijalkaliiketilaa Kupittaa kärjen alueelle.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Alue sijoittuu pyörämatkan päähän Turun keskustasta.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavanmuutoksen myötä alueelle syntyy uutta kivijalkamyymälätilaa, jonka tarjontaa voivat alueella työskentelevät ja asuvat hyödyntää.

5.5.6 Liikenne

Kaavanmuutoksen myötä rakennetaan ajoneuvoliittymä Lemminkäisenkadun varteen. Pihakannen alainen pysäköinti toteutetaan viereisen tontin ajoluiskan kautta rakennusrasitteena. Jätehuolto hoidetaan sisäpihan puolelta.

Kaavaa varten ei rakenneta uusia katuja tai muuteta merkittävästi liikennejärjestelyjä.

Alueelle syntyy lisää auto- ja pyöräpaikkoja.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaavanmuutoksen myötä joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja.

Alueelle tulee hulevesien viivytysrakenne, joka kytketään Turun hulevesiverkkoon.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

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

Rakennettavuusselvitysten perusteella voidaan Sanitas-rakennusta korottaa 6-kerroksiseksi.

Vanhan teollisen toiminnan myötä tontilla epäillään pilaantuneita maita ja maaperä puhdistetaan.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

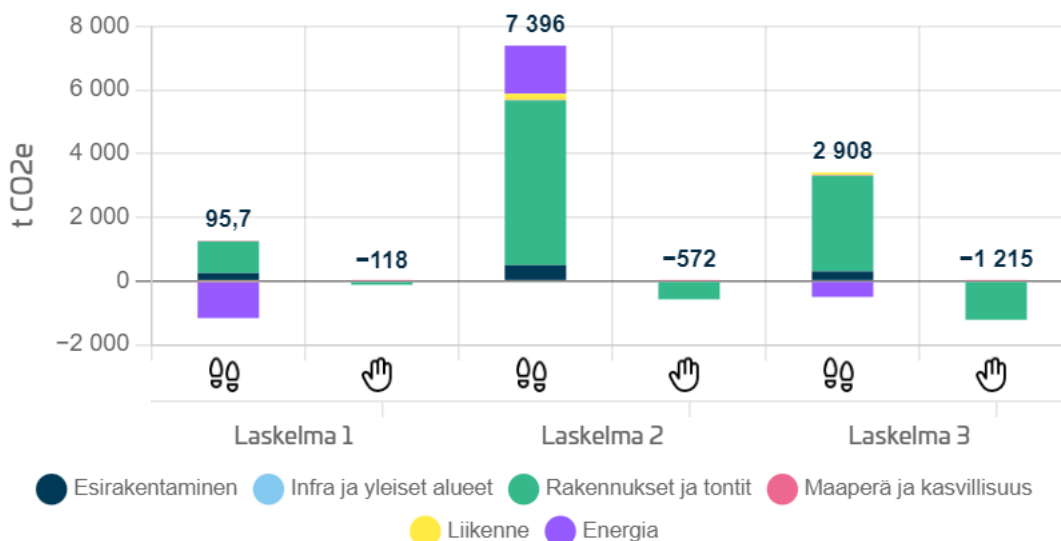
Myönteiset vaikutukset

Alue sijaitsee valmiissa kaupunkirakenteessa lähellä keskustaa ja joukkoliikennettä. Tällöin kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa uusien asuntojen saamiseksi Turkuun. Nykyisen paikoitusalueen muuttaminen osittain istutetuksi alueeksi parantaa alueen vehreyttä.

Suojelemalla Sanitas-rakennuksen runko, on mahdollista vähentää merkittävästi hiilidioksidijalanjälkeä.

Kuvassa 5 esitetään hiilidioksidilaskelmia kolmella eri tontinkäyttösuunnitelmalla. Laskelma 1 kuvaa nykyisen kaavan ja toiminnan jatkumista tontilla, jolloin myös käytettävissä olevassa oleva 3000 k-m² oikeus asuinkerrostalon rakentamiseen. Tällöin hiilikädenjälki ja vähenevä energiankulutus kattaa kokonaan uudisrakentamisen päästöt seuraavan 50 vuoden aikana. Laskelma 2 osoittaa, että Verstaan ja Sanitaksen purkamisella ja kahden uudisrakennuksen pystyttämällä syntyy merkittävät päästöt, joita hiilikädenjälki ei kykene kompensoimaan. Laskelma 3 kuvaa tilannetta, jossa Sanitas saneerataan, sille rakennetaan kaksi lisäkerrosta, tontille rakennetaan uudisrakennus ja Versta puretaan. Sanitaksen rungon ja julkisivun säilyttäminen lähes puolittavat rakennusaikaiset päästöt ja vahvistavat kompensoivaa hiilikädenjälkeä. Laskelmat toteutettiin 20.8.2024 Sitowisen Planect-ohjelmistolla (versio 1.0).

Tulosten yhteenveto



Kuva 5. Planect-ohjelmiston hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskelmat.

Kielteiset vaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta purkamisen ja uuden rakentamisen myötä. Vanhojen rakenteiden korvaaminen uusilla tuottaa hiilidioksidipäästöjä sekä johtaa vanhojen puiden kaatamiseen. Koska piha-alue muuttuu kokonaisuudessaan pihakanneksi, puut korvataan pensaille ja matalilla puilla. Uusien istutusten viilentävä ja varjostava vaikutus alueeseen on heikompi. Tontti tulee olemaan tiiviisti rakennettu, joten lisävehreyden tuominen alueelle on hyvin vaikeaa. Maaperään sitoutunut hiili vapautuu.

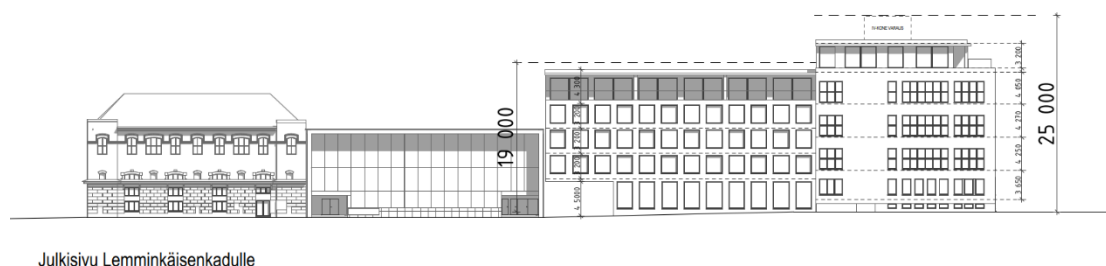
Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Lisäksi kortteille tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, joka havainnollistaa kaavan mahdollistamaa muutosta alueella. Viitesuunnitelman on laatinut Sigge Arkkitehdit.

Viitesuunnitelman julkisivukuvat esittävät esimerkinomaisesti tulevan rakentamisen vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Korkeudet, julkisivusuunnittelu, -materiaalit ja -väritys tarkentuvat rakennussuunnittelun yhteydessä.



Kuva 6. Julkisivukuva Lemminkäisenkadun suunnasta näyttää uuden rakentamisen mittakaavan.

Rakennusten vesikattojen näkyvien osien ilmeikkyyden arvioinnissa tulee tarkastella niiden veistoksellisuutta ja miten katolla oleva tekniikka voidaan integroida katon arkkitehtuuriin tyylikkäästi. Sanitas-rakennuksen uudiskerrosten ei tarvitse noudattaa Sanitaksen teollisuusarkkitehtuurityyliä.

Kansipihan puiden tulee olla tyypillistä varsinaisuusomalaista lajistoa tai Turulle tyypillisiä jalopuita kuten vaahteraa, saarnia, lehmusta ja tammea.

Verstas-rakennuksen vanhoja tiiliä kannustetaan käyttämään sisäpihan viherratkaisuissa.

Jos suunnitelmissa ilmenee, että sähkökaapeleille on siirtotarvetta, tulee siirtotarpeen aiheuttavan tahon olla yhteydessä vähintään 12 kuukautta ennen siirtotarvetta Turun sähköverkonhaltijaan (vuonna 2025 Turku Energian Sähköverkkoihin) siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Muutostyöt voivat alkaa heti, kun kaava on tullut voimaan ja tarvittavat rakentamisen edellyttämät luvat on myönnetty ja sähkökaapeliin mahdollisesta siirtotarpeesta on oltu yhteydessä Turku Energia Sähköverkkoihin.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi ja kohteessa on puhdistustarve, tulee pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tehdä ilmoitus vastaavalle ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Turussa 10. päivänä lokakuuta 2024
Muutettu 20.12.2024 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson