

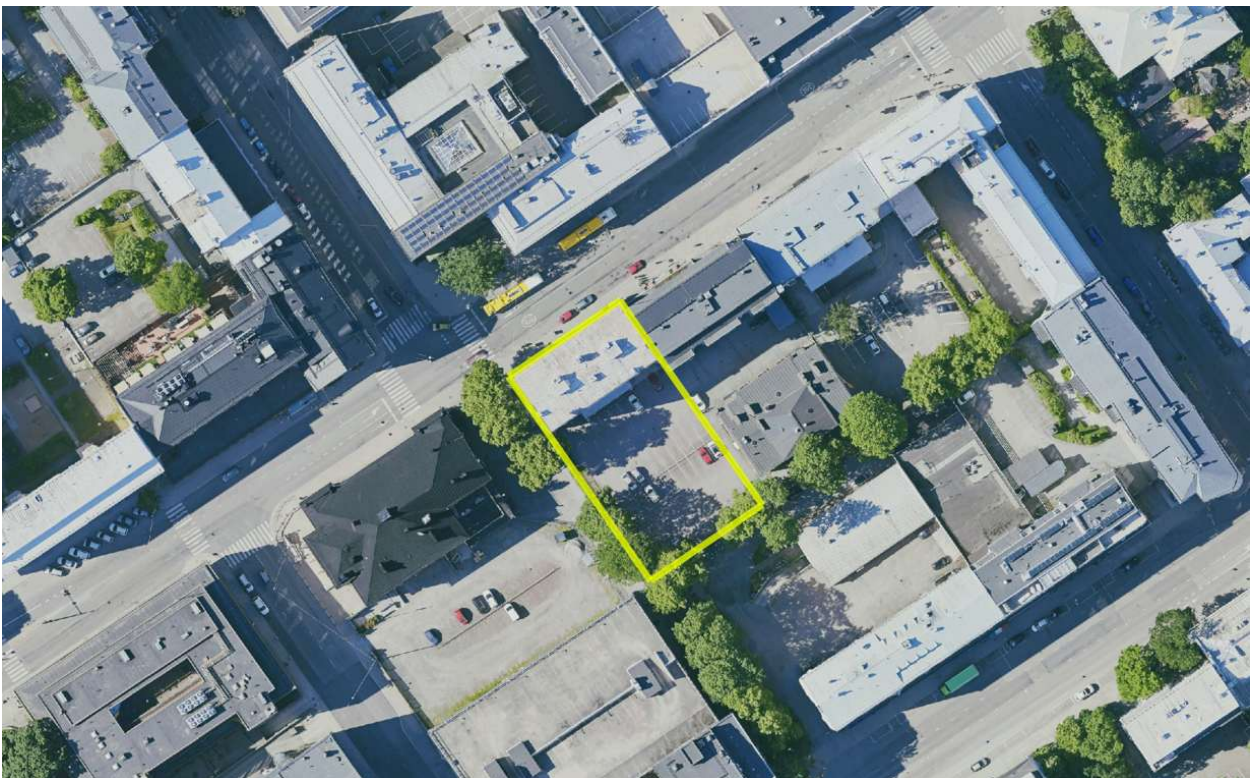
EERIKINKATU 22 B
Selostus

Diarinumero: 5033-2018
Asemakaavatunnus: 8/2023

Asemakaavanmuutos

9.4.2026

Kaupunginosa: VII
Osoite: Eerikinkatu 22b



Suunnittelualueen rajaus ilmakuva 2022.

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|-----------|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 4 |
| 1.1 Tunnistetiedot..... | 4 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti | 5 |
| 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 5 |
| 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 5 |
| 2 TIIVISTELMÄ | 6 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 6 |
| 2.2 Asemakaava | 6 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen | 6 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 7 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 7 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 7 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö..... | 7 |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 7 |
| 3.1.4 Maanomistus..... | 10 |
| 3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut | 10 |
| 3.1.6 Liikenne..... | 10 |
| 3.1.7 Tekninen huolto..... | 11 |
| 3.1.8 Ympäristön häiriötekijät | 11 |
| 3.2 Suunnittelutilanne..... | 13 |
| 3.2.1 Maakuntakaava | 13 |
| 3.2.2 Yleiskaava..... | 13 |
| 3.2.3 Asemakaava | 15 |
| 3.2.6 Rakennusjärjestys | 15 |
| 3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri..... | 15 |
| 3.2.8 Pohjakartta | 16 |
| 3.2.9 Selvitykset..... | 16 |
| 3.3 Maankäyttösopimus | 16 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 17 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 17 |
| 4.2 Osalliset | 17 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet | 17 |
| 4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus | 17 |
| 4.4.1 Käynnistäminen..... | 17 |
| 4.4.2 Vireille tulo..... | 17 |
| 4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen..... | 18 |
| 4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset | 20 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 21 |
| 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus | 21 |
| 5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen | 21 |
| 5.3 Aluevaraukset | 21 |
| 5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset | 21 |
| 5.5 Nimistö..... | 21 |
| 5.6 Kaavan vaikutukset | 21 |
| 5.6.1 Yleistä | 21 |
| 5.6.2 Luonnonympäristö..... | 21 |
| 5.6.3 Rakennettu ympäristö..... | 22 |
| 5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut | 22 |
| 5.6.5 Liikenne..... | 22 |
| 5.6.6 Tekninen huolto..... | 22 |
| 5.6.7 Ympäristön häiriötekijä | 22 |
| 5.6.8 Ilmastovaikutukset..... | 23 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS..... | 24 |
|------------------------------------|-----------|

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 9. päivänä huhtikuuta 2026 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa **Eerikinkatu 22 b 8/2023**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

| | | |
|---------------|---------|---------|
| Kaupunginosa: | 007 VII | VII |
| Kortteli: | 8 (osa) | 8 (del) |
| Tontti: | 7 | 7 |

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christa Björklund ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.04.2023, päivitetty 7.2.2025
2. Asemakaavakartta 9.4.2026
3. Tilastolomake 9.4.2026
4. Ilmastovaikutusten arviointi 24.09.2025
5. Puiden kuntoarvio, 23.11.2023, Entti Oy
6. Arkeologinen koekaivaus 15-17.10.2024, Muuritutkimus Oy
7. Juuristokartoitus 27.8.2025, Entti Oy
8. Juuristokartoitus 29.12.2025, Entti Oy

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto C & Co Oy
2. MIP, Museon informaatioportaali
3. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Promethor, Turun kaupunki, Liikennevirasto 1.6.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|---|------------------|
| Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi | 25.04.2023 § 158 |
| Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille | 26.4.2023 |
| Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella | 29.4.2023 |
| Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 7.2.2025 |
| Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä | 11.5. – 9.6.2026 |
| Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen | |
| Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä. | |

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on mahdollistaa Eerikinkatu 22 b:n tontin täydennysrakentaminen asuin-kerrostalolla ja lisätä viihtyisyyttä korttelin sisäosissa.

Tavoitteena on myös toteuttaa viherkerroin sekä hulevesien käsittely nykynormein edellyttämällä tavalla. Sekä varmistaa, että rakentaminen sopeutuu ympäristön arkkitehtuuriin ja korttelin kerroskorkeuksiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Toteuttamisessa huomioon otettavista asioista on selostettu kohdassa 6.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu yhdestä tontista, joka on asuin- ja liiketiläkäytössä.

Suunnittelualue rajautuu koillisessa 8.kerroksiseen kerrostaloon, sisäpihaan ja matalaan rakennukseen, entiseen ruotsalaiseen seurakuntataloon ja kaakossa kerrostalon sisäpihan pysäköintialueeseen. Lounaassa suunnittelualue rajautuu jalankulku- ja pyörätietiehen, VPK-talon tonttiin ja luoteessa Eerikinkatuun.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,1688 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustassa, lähellä Kauppatoria ja Aurajokea. Suunnittelualueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä lukuun ottamatta puurivistöä korttelia halkovan jalankulku- ja polkupyörätien reunassa. Puut sijaitsevat vanhalla palokujanalueella. Maanpinnan korkeus vaihtelee kaava-alueella hieman. Matalin kohta on sisäpihalla, tontin itäisessä kulmassa noin 5 m merenpinnan yläpuolella ja maa nousee sisäpihalla kohti Eerikinkatua noin metrin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on olemassa yksi 7-kerroksinen asuin- ja liikerakennus vasten Eerikinkatua. Rakennus on Oiva Kallion suunnittelema vuodelta 1955. Se on museon inventoinneissa arvioitu paikallisesti rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Tontilla on maanalainen pysäköinti ja tontin asfalttipiha on pääasiassa pysäköintikäytössä.



Kuva 2. Kuva Humalistonkadulta kohti Eerikinkatua, Sanna Lahti 15.9.2022.



Kuva 3. Kuva sisäpihalta kohti Eerikinkatua, Sanna Lahti 15.9.2022.



Kuva 4. Ote kivipainonkartasta (Åbo Stenstryckeri Aktiebolagins Turun ruutukaava-alueen mittauskartta) vuodelta 1894, johon on merkitty vihreällä palokujannealueet.



Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 1958.



Kuva 6. Ilmakuva vuodelta 2010.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 0,1688 ha (100%) on yksityisessä omistuksessa.

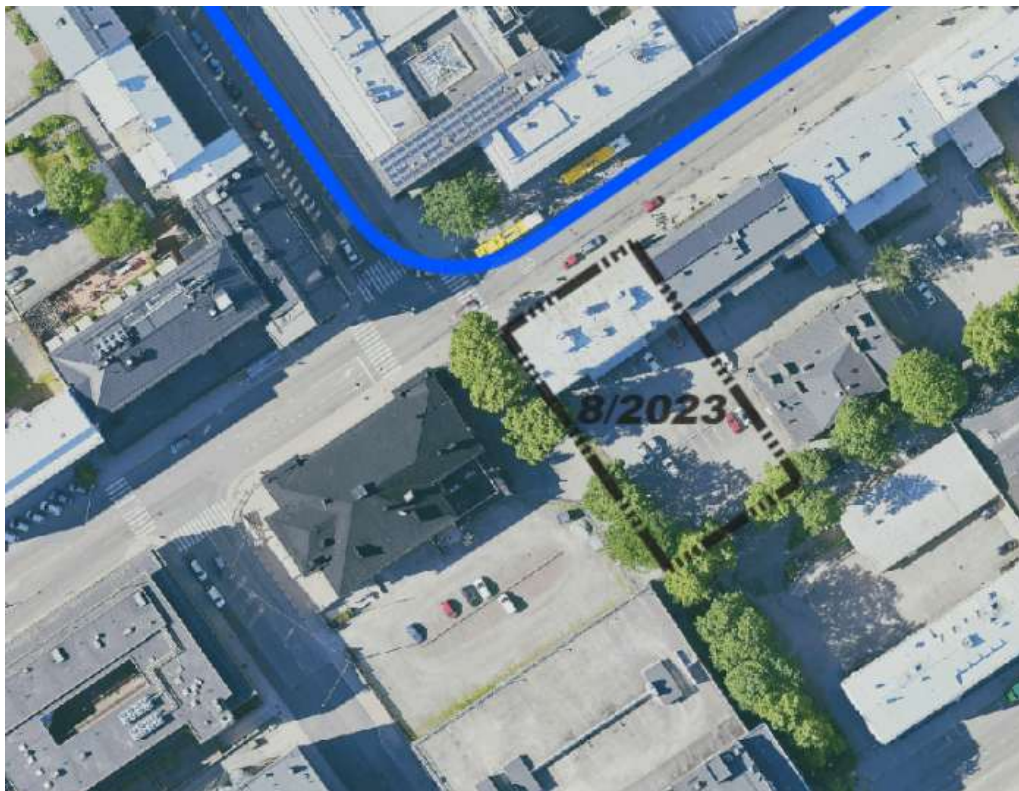
Suunnittelualueella on kulkuyhteysrasite ja jätteiden kokoamispaikkarasite.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Eerikinkadun varressa sijaitsevan kerrostalon maantasokerroksessa on useita liiketiloja. Kaava-alueen lähiympäristössä ydinkeskustassa on monenlaisia työpaikkoja ja palveluita tarjolla. Lähimmät viher- ja ulkoilualueet sijaitsevat Aurajoen toisella puolen Samppalinnan puistossa noin 400 m päässä ja Urheilupuistossa noin 600 m päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 150 m päässä Linnankadulla. Turun ydinkeskustassa ovat helposti saavutettavissa myös erilaiset museo-, teatteri- yms. kulttuuripalvelut, laaja kaupallinen tarjonta, ravintolapalvelut sekä linja-auto- ja junaliikenteen pääasemat.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä lähellä kauppatoria. Alueen vierestä kulkeva Eerikinkatu on vilkasliikenteinen. Alueen vierestä kulkee jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Tulevaisuudessa suunnittelualueen lähellä, Eerikinkadulle on suunnitteilla raitiotiereitti.



Kuva 7. Ilmakuva, jossa näkyy sinisellä suunniteltu raitiotiereitti, suunnittelualueen vieressä Eerikinkadulla.

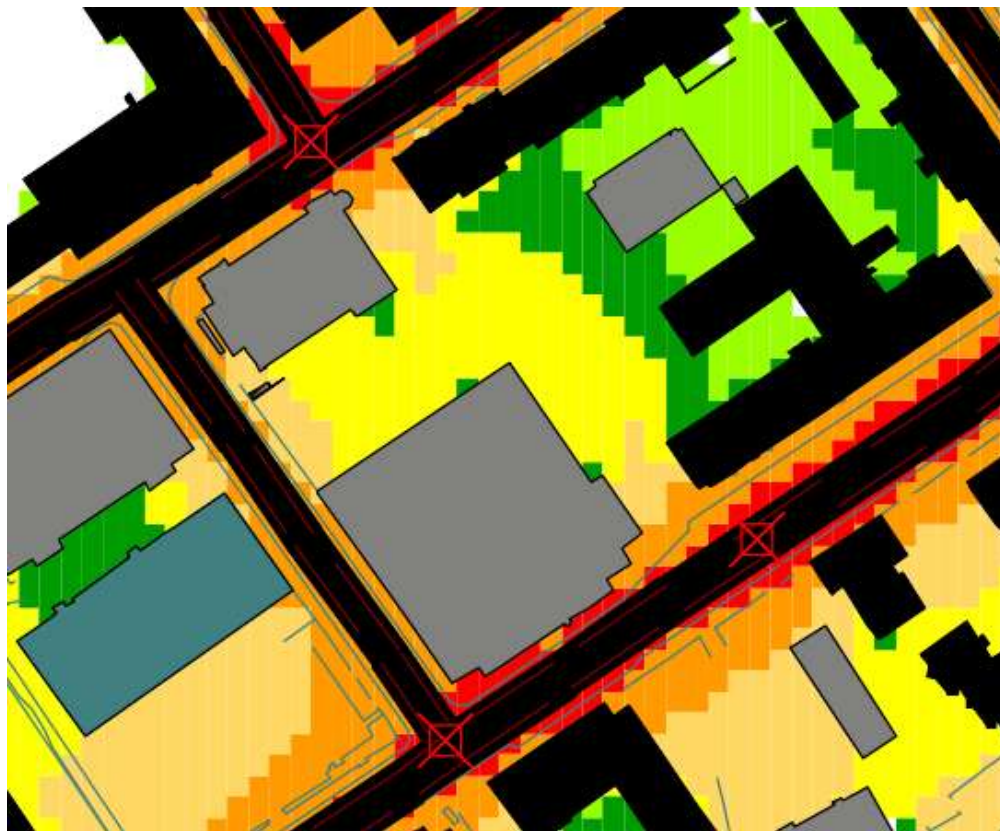
3.1.7 Tekninen huolto

Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Melu ja ilmanlaatu

Aluetta koskien tunnistettu ympäristön häiriötekijä on Eerikinkadun vilkas autoliikenne. Autoliikenne aiheuttaa melua sekä ilmanlaadun heikentymistä. Liikennemelun arvioinnissa on käytetty lähtötietona ympäristömeludirektiivin mukaista meluselvitystä Turussa (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto, 2017).



| | |
|--|------------|
| ■ | > 45 dB(A) |
| ■ | > 50 dB(A) |
| ■ | > 55 dB(A) |
| ■ | > 60 dB(A) |
| ■ | > 65 dB(A) |
| ■ | > 70 dB(A) |
| ■ | > 75 dB(A) |

Kuva 8. Tieliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso (dB) vuonna 2017. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, 1.6.2017, Turun kaupunki, Liikennevirasto, Promethor Oy.

Saastuneet maa-alueet

Suunnittelualueella sijaitse pilaantuneita maa-alueita. Alueella on tehty osittaisia puhdistuksia, mutta koko aluetta ei ole tutkittu tai puhdistettu.

Vuoden 2011 loppuraportin mukaan alueelle jäi VNA 214/2007 kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jotka tulee huomioida mahdollisissa tulevilla kaivuissa.

Happamat sulfaattimaat

Sulfidisavia esiintyy Turun alueella monin paikoin, koska niiden kerrostumisaikaan (Litorinameri) Turku oli veden alla. Turun yliopiston Turun maankamara 3D-hankkeessa mallinnetun Turun savikot -aineiston perusteella savikerroksen paksuus kaavamuutosalueella on 10-15 metriä. Kun savikerroksen paksuus ylittää 10 metriä, lisääntyy todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle, joista voi aiheutua happamoitumisriski. Alueen jatkosuunnittelussa tulee happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja sen vaikutukset selvittää tarkemmin. Rakentamisessa, kaivutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä ja vesienhallinnassa tulee ottaa huomioon happamoitumisriski.

Alueella, jossa esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee varautua kaivumassojen neutralointiin ja kaivantojen kuivatusvesien neutralointiin. Pysyvää pohja-/orsivesipinnan laskea alueilla, joissa esiintyy happamia sulfaattimaita, happamaan sulfaattimaakerrokseen saakka tulee välttää. Kellareiden rakentaminen voidaan sallia vain mahdolliset happamoitumishaitat huomioiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

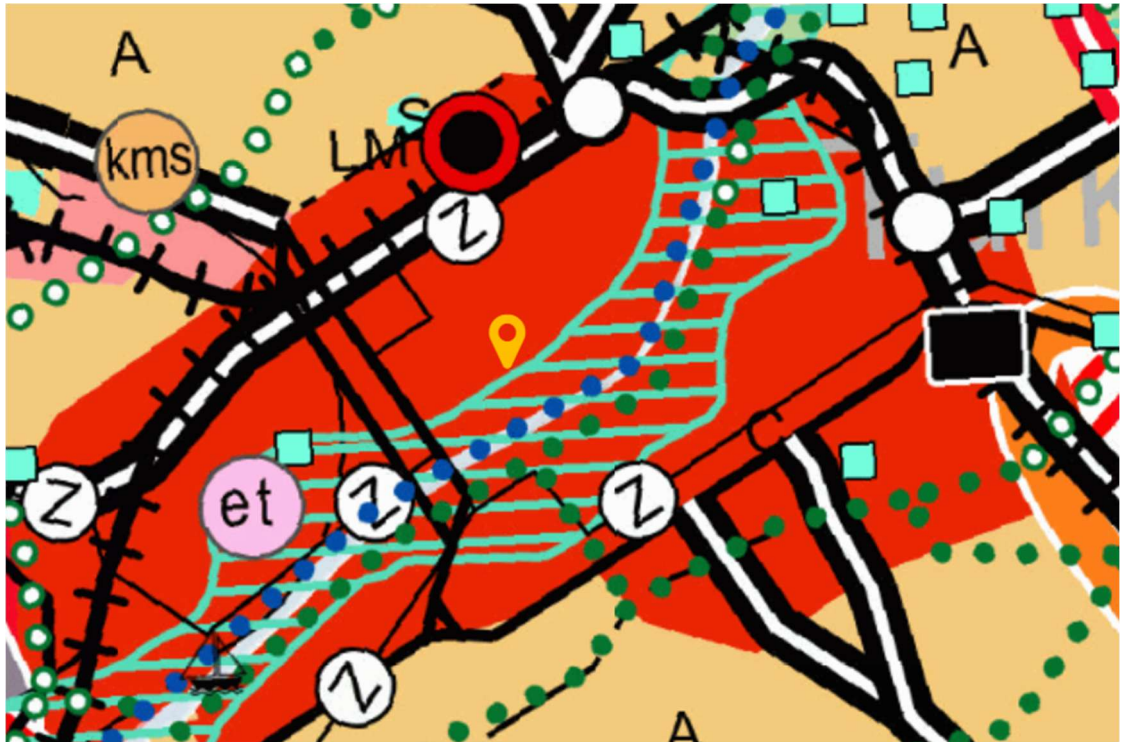
Hulevedet

Suunnittelualue sijaitsee tiiviisti rakennetulla, suurilta osin läpäisemätöntä pintaa olevalla keskusta-alueella, jolla hulevesien muodostuminen on erittäin suurta. Tontin nykyisellä rakennuksella on liitos Eerikinkadulla kulkevaan hulevesiviemäriin, mutta syöksyputkista tulee hulevesiä myös jalkakäytävälle. Tällä hetkellä alue on suurimmaksi osaksi kattopintaa ja pysäköintialuetta, ainoastaan tontin reunassa on puita. Hulevesien hallinnan ja viherympäristön kannalta tilanne tontilla on heikko. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti ei riitä rankkasateiden aiheuttamien virtaamapiikkien käsittelyyn. Ilmastomuutoksen ennustetaan lisäävän niin sateisuutta kuin rankkasateitakin, joten uudessa rakentamisessa on varauduttava näihin vaikutuksiin.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

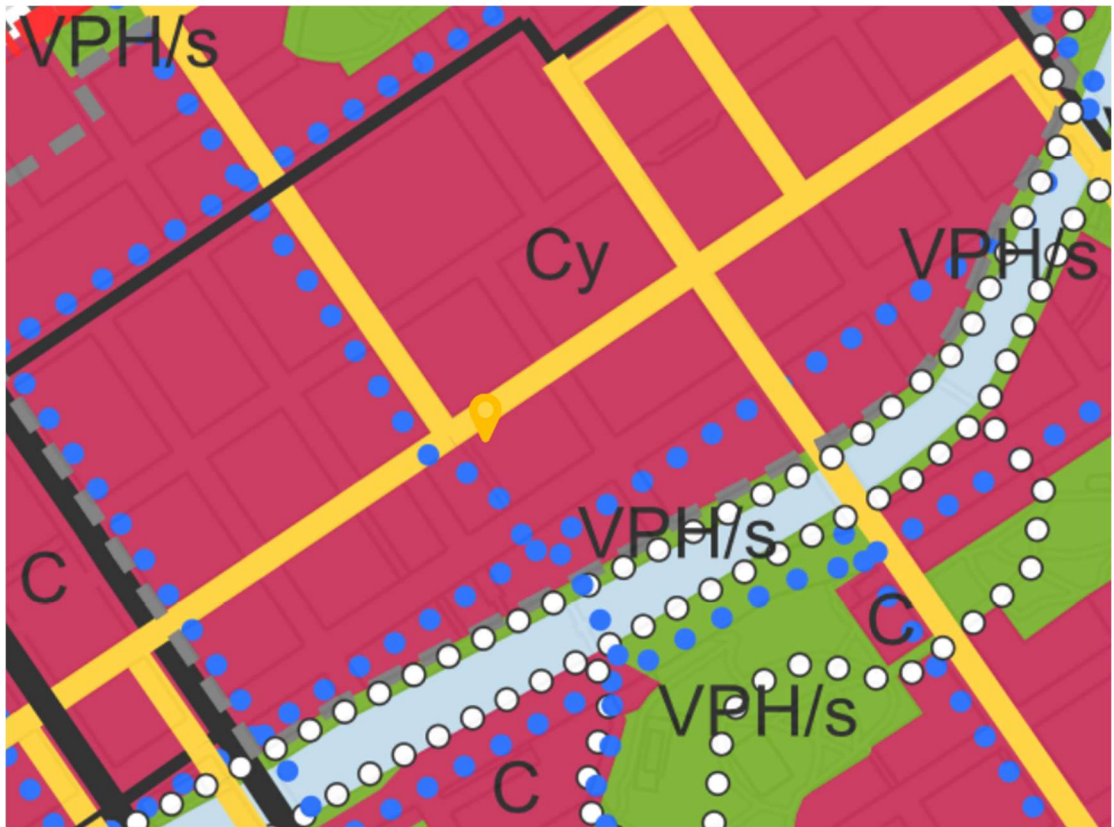
Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen C sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (VSMK). Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.



Kuva 9. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella sijaintimerkillä.

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu ydinkeskustan alueeseen Cy. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Eerikinkatu ja Humalistonkatu säilyvät joukkoliikennepainotteisina katuina. Humalistonkadun linja on merkitty osaksi keskustan pääpyöräilyverkostoa. Alue on muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettua kiinteää muinaisjäännösaluetta. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Alue kuuluu Yleiskaavan 2029, kartan 5 Kestävä vesien hallinta, ohjeellisen hule-rajauksen alueelle, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Hallintamenetelmät ja sijainnit selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa.



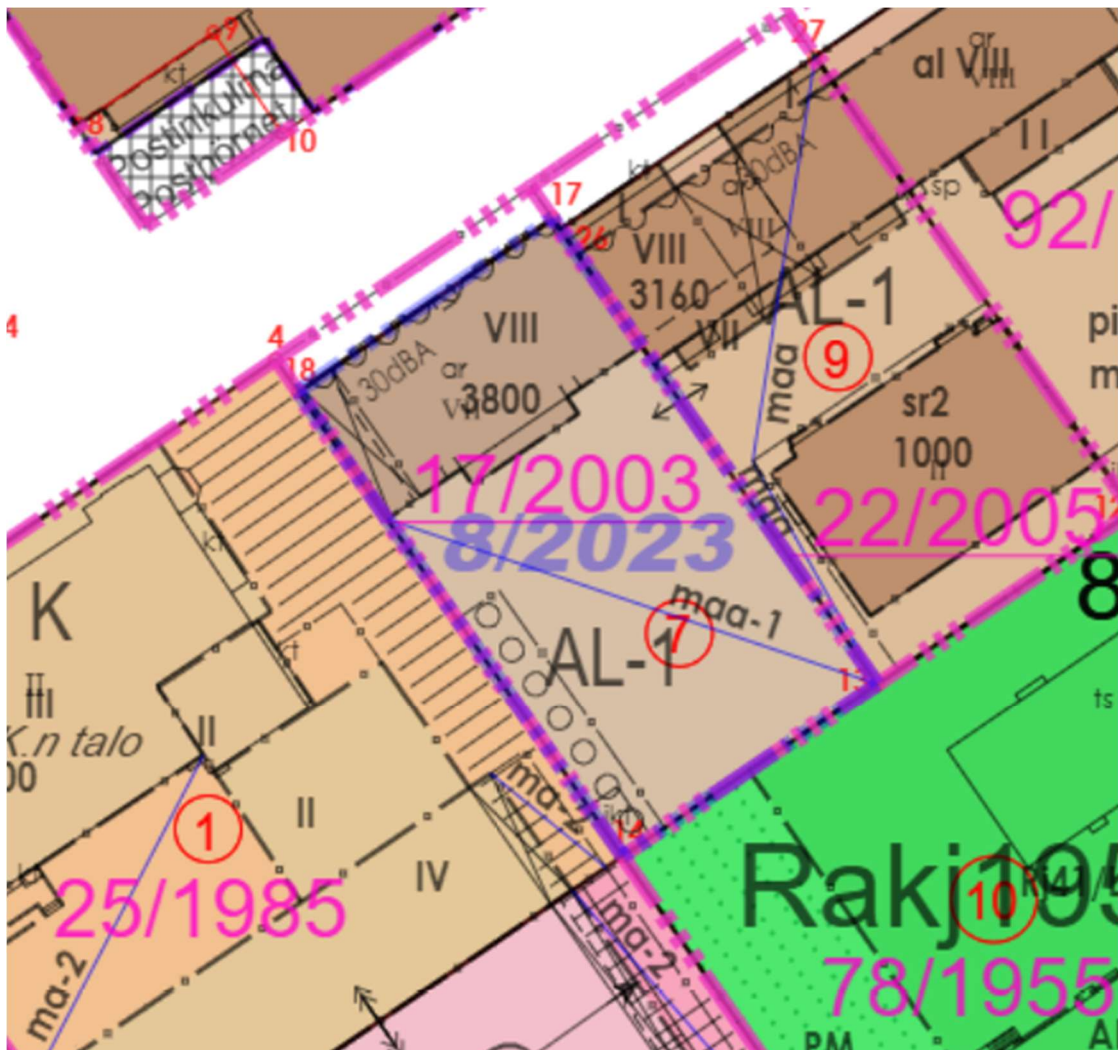
Kuva 10. Ote yleiskaavasta 2029, kartta 1 yhdyskuntarakenne. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella sijaintimerkillä.



Kuva 11. Ote yleiskaavasta 2029, yhdistelmäkartta, kartta 5 Kestävä vesien hallinta ja kartta 7 Viherympäristö, maisema ja muinaisjännökset. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella sijaintimerkillä.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa asemakaava 17/2003. Suunnittelualue on merkitty AL-1, asuin- toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Ajantasa-ase-
 maavan rakennusala sallii kahdeksankerroksisen rakennuksen ja rakennusoikeuden suurin sallittu määrä on 3 800 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi rakennusosalalla on merkintä, joka osoittaa sen rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30dBA. Ajantasa-ase-
 maavassa on määritelmä autopaikosta. Autopaik-
 koja on varattava 1 autopaikka/120 kerrosalaneliömetriä. Merkintä maa-1 mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin koko piha-alueella.



Kuva 12. Ote ajantasa-ase-
 maavasta. Suunnittelualue on rajattu lilalla pistekatkoviivalla.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavanmuutosalueella on yksi tontti: 853-7-8-7 (Eerikinkatu 22b).

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 9.4.2026.

3.2.9 Selvitykset

- Puiden kuntoarvio, 23.11.2023, Entti Oy
- Arkeologinen koekaivaus 15-17.10.2024, Muuritutkimus Oy
- Juuristokartoitus 27.8.2025, Entti Oy
- Juuristokartoitus 29.12.2025, Entti 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

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen, As Oy Eerikinkatu 22 b, jossa esitetään uudisrakennuksen rakentamista. Kaava-aloite on allekirjoitettu 26.04.2018. Aloitteen liitteenä esitettiin alustava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto C & Co Oy, 11.04.2018).

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 määritellyt seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Keskikaupunkiseura Tois Puoal Jokke Ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Eerikinkatu 22 b:n tontin täydennysrakentaminen asuin-kerrostalolla ja lisätä viihtyisyyttä korttelin sisäosissa.

Tavoitteena on myös toteuttaa viherkerroin sekä hulevesien käsittely nykynormein edellyttämällä tavalla. Sekä varmistaa, että rakentaminen sopeutuu ympäristön arkkitehtuuriin ja korttelin kerroskorkeuksiin.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 25.04.2023 § 158.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 25.04.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 26.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 7.2.2025.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.05.2023 mennessä. Näitä saatiin 3 kappaletta.

Mielipide 1:

Turun VPK lausuu kaavan valmistelusta seuraavaa:

Uuden kaavan tulee mahdollistaa tontilla nykyiselläänkin olevat juhlasalin ja paloaseman toiminnot. Kaavamääräyksellä ei tule estää kummankaan toimintaa nyt ja jatkossa.

Yksityiskohtana paloaseman edellyttämästä kaavamerkinnästä on, että tontilla tulee olla poikkeuksellisesti kaksi tonttiliittymää: toinen juhlasalin käyttäjille Eskelinkadulla ja toinen paloautoille Eerikinkadulla. Tämä vastaa nykytilannetta.

Kaavoituksen vastine:

Kaavarajausta on muutettu hakijan toiveesta ja yhteistyössä Turun VPK:n kanssa 7.2.2025. Kaavarajausta pienennetty eikä VPK:n tontti ole osa asemakaavanmuutosta.

Mielipide 2:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n näkökulmasta seuraavat asiat:

Kaavamuutosalueelle suunniteltu uusi kerrostalo tullaan todennäköisimmin liittämään olemassa olevaan sähkönjakeluverkkoon. Mahdollinen muuntamotarve kaavamuutosalueella selviää kaavatyön edetessä. Muilta osin sähköverkon vaatimat mahdolliset kehitystoimenpiteet selviävät kaavatyön edetessä.

Kaavoituksen vastine:

Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä pyydetään lausunto kaavatyön edetessä ja huomioidaan mahdollinen muuntamon tarve.

Mielipide 3, asukas Eerikinkadulta:

Koska viereinen taloyhtiö (As. Oy Eerik, Eerikinkatu 22a) ei ole tiedottanut vähemmistöosakkaille ja asukkaille, tai käsitellyt yleisesti ja yhteisesti tulevaa asemakaavamuutosta, on tärkeää, että jokaisen yksittäisen naapuriasukkaan mielipide kuullaan ja huomioidaan sekä varmistetaan, että kaikkien asukkaiden mielipide tulee kuulluksi.

1. Eerikinkatu 22b:n tontilla on tärkeää huomioida, että alue on osa vanhaa historiallista kaupunkikuvaa palokujineen ja kulkuväylineen, jossa oleellinen osa sitä ovat isot tonttia reunustavat puut. Nämä tulee säilyttää ja lisätä alueen vihreyttä.

2. Entisen 1950-luvulla (Eerikinkatu 22b) rakennetun rakennuksen tilalle on suunnitella uudisrakennus ja pihalle uusi täydennysrakennus.

Koko korttelialueen sisäpihan matalien rakennusten vuoksi uusi täydennysrakennus ei saa olla kerrosalaltaan iso eikä kovin korkea, maksimissaan 4-kerroksinen, jolle tulee asettaa maksimikorkeus, noin 15 m. Tämä vaatimus myös siksi, ettei tontille voida lisätä enää autopaikkoja, päinvastoin ne vähentyvät, ja pihalle tulee suunnitteilla ja vaatia myös muuta viihtyvyysoimintoja kuin vain parkkipaikkoja.

Lisäksi uuden uudisrakennuksen katolle tulee vaatia kasvillisuuskatto, jotta alueen vihreys säilyy ja lisääntyy. Myös alueen hulevesien imeytymistä tulee tarkastella huolellisesti, koska alue on täysin asfaltoitu. Keskustan asukkaidenkin asumisviihtyisyyteen tulee kiinnittää riittävää huomiota.

3. Eerikinkadulta tulee ehdottomasti jatkossakin olla oma kulku- ja ajoyhteys tontille 7 (Eerikinkatu 22b), kuten nykyäänkin on, vain isompana, jotta kaikki kulku tontille ja pihalle voi tapahtua sitä kautta. Kulkua tontin 9 (Eerikinkatu 22a) kautta ei tule lisätä, vaan vähentää, ja sen tulee olla vain poikkeuksellinen vaihtoehto.

Jos kulku tapahtuu tontin 9 (Eerikinkatu 22a) kautta, on se aivan liian kuormittava, häiritsevä, turvaton ja epäterveellinenkin muita asukkaita ja toimijoita kohtaan. Rakennusaika tulee olemaan naapuritontille (Eerikinkatu 22a) hyvin kuormittavaa, joten kaikki rakennusaikainenkin kulku tulee tapahtua tontin 7 (Eerikinkatu 22b) kautta, jotta vaaratilanteilta vältytään.

4. Tonttien 7 ja 9 yhteinen jätepieste tulee harkita ja suunnitella huolellisesti ja sijoittaa jatkossakin tontille 7. Rakennusaikanakin tulee kiinnittää huomiota, että jäteastioita on riittävästi asukkaita ja mm. ravintolatoimintoja varten, ja ettei se vähennä ja heikennä As. Oy Eerikin asukkaiden asumista kodeissaan.

Kaavoituksen vastine:

1. Olemassa olevien puiden kohdalle merkitään asemakaavaan kaavamerkintä, säilytettävä/istutettava puurivi. Ja yksi puu saa suojelumerkinnän. Näiden puiden ja vasten tonteilla 9 ja 10 olevien puiden ympärille merkitään suoja-alue, s-1 ja s-2, joka suojelee puun juuristoa. Lisäksi korttelialueelle tulee varata yhteensä vähintään 300 m² viihtyisää ulko-oleskelualuetta. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Viherkerroin vaatimus on 0,8.

2. Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaista täydennysrakentamista. Kaava-alue kuuluu yleiskaavan tiivistyvään kestäväan kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen, joka on maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Tälle vyöhykkeelle ohjataan kaupungin täydennysrakentamista, yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää asuinrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella ja tiivistää kaupunkirakennetta tukeutumalla olemassa olevaan infraverkostoon. Kaavamääräyksissä on merkintä: rakennuksen vesikatton tai sen osan ylin korkeusasema ei saa ylittää +32.00 korkeutta. Näin täydennysrakentaminen ei saa olla olemassa olevaa viereistä rakennuskantaa korkeampaa.

Asemakaavassa on hule-100 merkintä ja lisäksi olemassa olevien rakennusten saneerauksen yhteydessä hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiviemäriin. Hulevesiä ei saa johtaa kadulle.

3. Rasitesopimukset tehdään tontin omistajien kesken. Tonttien 22a ja 22b välillä on kulkuyhteysrasite. Myös pelastusreitti kulkee 22a:n kautta. Suurin osa täydennysrakennuksen uusista autopaikoista tullaan sijoittamaan uuteen laajennettuun maanalaiseen pysäköintiin ja kulku tulee olemaan olemassa olevan yhteyden kautta suoraan kadulta, kohdasta Eerikinkatu 22a. Näin suurin osa autoliikenteestä ei tule sisäpihalle. Samoin porttikongi 22b Eerikinkadulle tullaan säilyttämään. Asemakaavassa on merkintä, pihalle saa sijoittaa enintään 7 autopaikkaa.

4. Kiinteistön omistaja vastaa jäteastioista. Kaavamääräyksissä on merkintä: kattamattomat autopaikat ja jätehuolto- ja kierrätyspisteet sekä tomutuspaikat tulee rajata pensasistutuksin.

4.4.4 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 11.5. – 9.6.2026.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyy VII (seitsemännen) kaupunginosan korttelin osan 8 tontti 7. Suunnittelualue on 0,1688 ha kokoinen. Asemakaavamuutosalue säilyy AL-1, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena. Olemassa oleva asuinrakennus saa suojelumerkinnän. 8-kerroksisen täydennysrakennuksen rakennusoikeus on 2300 k-m².

Olemassa olevan asuinrakennuksen rakennusoikeus = 3800 k-m²
Uudisrakennuksen rakennusoikeus = 2300 k-m²
Tontin pinta-ala = 1688 m²
Tonttitehokkuus e = 3,6

Alueelle sijoittuu arviolta noin 45 uutta asukasta.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kohdassa 4.3. esitettyihin tavoitteisiin pystytään vastaamaan ja ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat. Rakentaminen sopeutuu ympäristön arkkitehtuuriin ja korttelin kerrokorkeuksiin. Viherkertoimella, asemakaavan pihamääräyksillä sekä hulemerkinnöillä varmistetaan asumisviihtyvyys korttelin sisäpihalla.

5.3 Aluevaraukset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

5.5 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on kaava-alueella vallitseva nykytilanne.

5.6.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä lukuun ottamatta puurivistöä korttelia halkovan jalankulku- ja polkupyörätien reunassa sekä lisäksi tontin kaakoisreunassa, tontilla 10 sijaitsee puita ja yksi puu tontin 9 rajalla. Puut sijaitsevat vanhoilla palokujanalueilla. Olemassa olevien puiden kohdalle merkitään asemakaavaan kaavamerkintä, säilytettävä/istutettava puurivi. Ja yksi puu saa suojelumerkinnän. Näiden puiden ja vasten tontilla 9 ja 10 olevien puiden ympärille merkitään suoja-alue, s-1 ja s-2, jotka suojelevat puiden juuristoa. Lisäksi korttelialueelle tulee varata yhteensä vähintään 300 m² viihtyisää ulko-oleskelualueita. Pihakannen osat,

joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Viherkerroin vaatimus on 0,8.

Entin tekemien puukartoitus ja juuristotutkimusten mukaan suositellaan hoitoa puille Entin ohjeiden mukaan.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on olemassa yksi 7-kerroksinen asuin- ja liikerakennus vasten Eerikinkatua. Rakennus on Oiva Kallion suunnittelema vuodelta 1955. Se on museon inventoinneissa arvioitu paikallisesti rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Tontilla on maanalainen pysäköinti ja tontin asfalttipiha on pääasiassa pysäköintikäytössä. Tämä olemassa oleva asuinrakennus saa suojelumerkinnän. Rakennus, jota ei saa purkaa. Kadunpuoleisessa pääjulkisivussa tulee materiaalivalinnoilla ja rytmityksellä varmistaa, että rakennuksen rakennustaiteelliset tai kulttuurihistorialliset arvot tai tyyli säilyvät. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota pääjulkisivun kehykseen sekä laatoilla sommiteltuun rasteriin. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita ja niiden alkuperäistä kiinteää sisustusta. Porrashuoneissa tulee huomioida rakennustaiteellinen tyyli. Määräys liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotuksesta desibeleinä (dBA) koskee suojeltua rakennusta vain, mikäli määräyksen toteuttaminen ei vaaranna suojeluarvoja.

Alueella sijaitsee muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (Turun kaupungin vanha asemakaava-alue 853500004). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolaililla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Suunnittelualan palvelu- tai työpaikkamäärä ei muutu oleellisesti lisärakentamisen seurauksena. Täydennysrakentamisen myötä kaava-alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 45 uutta asukasta.

5.6.5 Liikenne

Kaavanmuutos ei vaikuta ympäröivien katualueiden liikennejärjestelyihin tai ajoyhteyksiin. Asukasmäärän kasvu ei juurikaan lisää ajoliikennettä suunnittelualan ympäristössä. Suurin osa täydennysrakennuksen uusista autopaikoista tullaan sijoittamaan uuteen laajennettuun maanalaiseen pysäköintiin ja kulku tulee olemaan olemassa olevan yhteyden kautta suoraan kadulta, kohdasta Eerikinkatu 22a. Näin suurin osa autoliikenteestä ei tule sisäpihalle. Samoin porttikongi 22b Eerikinkadulle tullaan säilyttämään. Asemakaavassa on merkintä, pihalle saa sijoittaa enintään 7 autopaikkaa.

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

5.6.6 Tekninen huolto

Kaavanmuutos tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijä

Alueella on pilaantuneita maita ja kaavassa on määräys niiden tutkimisesta ja puhdistamisesta, tämä lisää viihtyvyyttä ja terveyttä.

Alueella saattaa olla happamia sulfaattimaita, joiden vaikutus rakentamiseen tulee arvioida. Rakentamisessa, kaivutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä ja vesienhallinnassa tulee ottaa huomioon happamoitumisriski. Alueella tulee varautua kaivumassojen neutralointiin ja kaivantojen kuivatusvesien neutralointiin. Pysyvää pohja-/orsivesipinnan laskua alueilla happamaan sulfaattimaakerrokseen saakka tulee välttää. Kellareiden suunnittelu ja rakentaminen voidaan sallia vain mahdolliset happamoitumishaitat huomioiden.

Aluetta koskien tunnistettu ympäristön häiriötekijä on Eerikinkadun vilkas autoliikenne. Olemassa olevan rakennuksen julkisivulle vasten Eerikinkatua on asetettu desibelimääräys 37dBA. Rakennuksen suojelumääräyksiin on kuitenkin lisätty kohta: määräys liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotuksesta desibeleinä (dBA) koskee suojeltua rakennusta vain, mikäli määräyksen toteuttaminen ei vaaranna suojeluarvoja.

Hulevesiviemäreiden kapasiteetti ei riitä rankkasateiden aiheuttamien virtaamapiikkien käsittelyyn. Ilmastomuutoksen ennustetaan lisäävän niin sateisuutta kuin rankkasateitakin, joten uudessa rakentamisessa on varauduttava näihin vaikutuksiin. Tämän takia kaavassa on esitetty uudelle rakentamiselle viivytyismääräys kuutio viivytystä jokaista sataa läpäisemätöntä neliötä kohti. Viivytytys auttaa tasoittamaan tontilta tulevaa virtaamapiikkiä ennen hulevesiviemäriä ja estämään taajamatulvia. Läpäisevän pinnan lisääminen tontille vähentää viivytyksen tarvetta. Hulevesien hallintaa ja viherympäristön laatua pyritään parantamaan myös siniviherkertoimen käytöllä. Näiden lisäksi kaavassa on hulevesien johtamista koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan jatkossa kaikkien hulevesien johtaminen hulevesiviemäriin, kuten alueidenkäyttölaissa on edellytetty.

5.6.8 Ilmastovaikutukset

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Asemakaavassa sr- ja sm-merkinnöillä osoitettuja alueita koskevista suunnitelmista tulee neuvotella tai pyytää lausunto museoviranomaiselta

Turussa 9. päivänä huhtikuuta 2026

Maankäyttöjohtaja

Suvi Panschin

Kaavoitusarkkitehti

Christa Björklund