

SEPÄNKATU 1
SelostusDiaarinumero: 5317-2017
Asemakaavatunnus: 21/2017**Asemakaavanmuutos**
20.10.2020Kaupunginosa: III
Osoite: Sepänkatu 1, Sirkkalankatu 37

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	9
3.1.6 Virkistys.....	10
3.1.7 Liikenne.....	10
3.1.8 Tekninen huolto.....	10
3.1.9 Ympäristön häiriötekijät	10
3.2 Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035	11
3.2.3 Yleiskaava	12
3.2.4 Asemakaava	13
3.2.5 Rakennusjärjestys	14
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	14
3.2.7 Pohjakartta	14
3.2.8 Selvitykset.....	14
3.2.9 Kansallinen kaupunkipuisto	14
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Aloituskokous viranomaisille 20.6.2017	18
4.4.4 Kehittämiskumppanikilpailu (diaarinumero 6421-2018).....	18
4.4.5 Kaava-alueen laajentaminen kehittämiskumppanikilpailun jälkeen	22
4.4.6 Luonnoskäsittely.....	22
4.4.7 Lausunnot	23
4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset	23
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	26
5.3 Aluevaraukset	28
5.3.1 Korttelialueet	28
5.3.2 Katu- ja liikennealueet	29
5.6 Kaavan vaikutukset	29
5.6.1 Rakennettu ympäristö.....	29
5.6.2 Luonnonympäristö.....	30

5.6.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	30
5.6.4 Liikenne	31
5.6.5 Tekninen huolto	31
5.6.6 Turvallisuus	31
5.6.7 Yhdyskuntatalous	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	33

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 20. päivänä lokakuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa. **Sepänkatu 1 (21/2017)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	3 III	III
Kortteli:	19	19
Tontit:	2 ja 8	2 och 8
Kadut:	Neitsytpolku (osa) Sirkkalankatu (osa)	Jungfrustigen (del) Sirkkalagatan (del)
Virkistysalue:	Samppalinnan vuori (osa)	Samppalinnaberget (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	3 III	III
Kortteli:	19	19
Kadut:	Neitsytpolku (osa) Sepänkatu (osa) Sirkkalankatu (osa)	Jungfrustigen (del) Smedsgatan (del) Sirkkalagatan (del)

Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaot.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

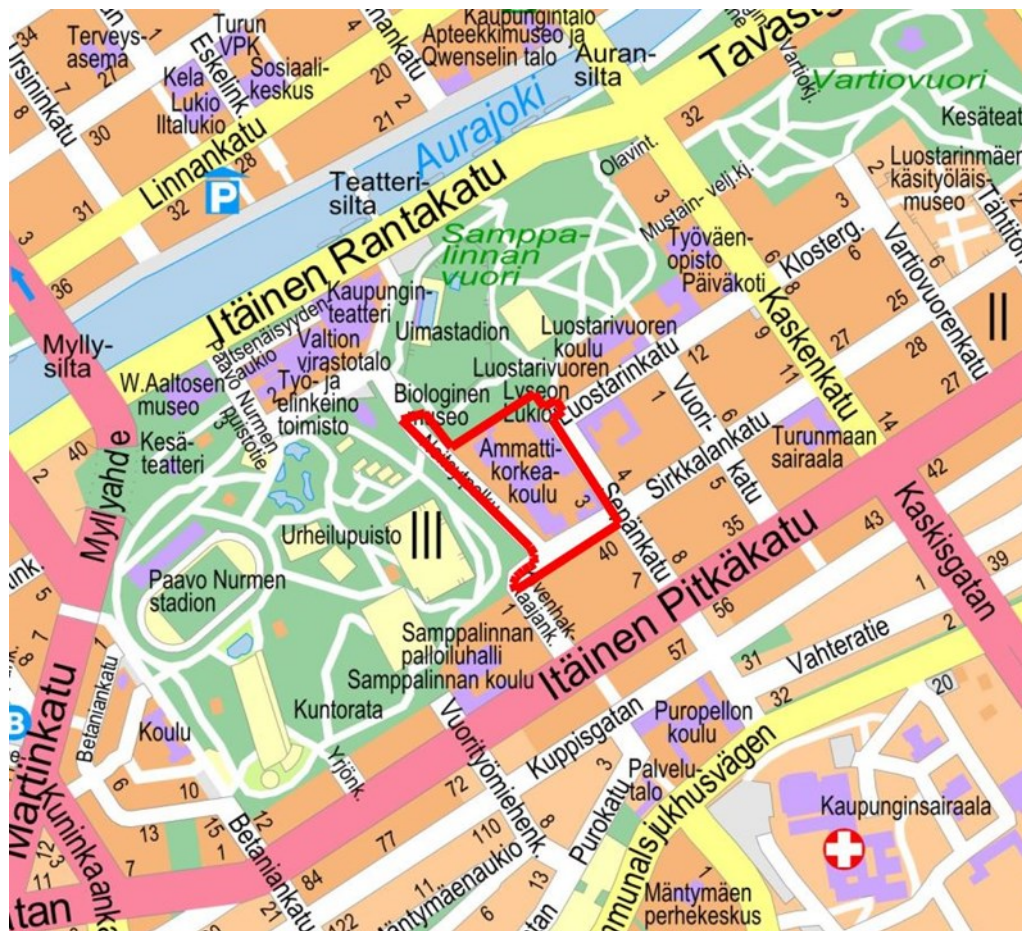
Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö (etunimi.sukunimi(at)turku.fi).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavanmuutosalue sijaitsee Turun itäisessä keskustassa, III kaupunginosassa noin 0,7 km:n etäisyydellä Kauppatorilta etelään.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.5.2017, muutettu 3.12.2019
2. Asemakaavakartta 20.10.2020
3. Tilastolomake 20.10.2020
4. Vuorovaikutusraportti 5.6.2020

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun Teknillisen oppilaitoksen rakennushistoriaselvitys, Anniina Lehtokari, 28.8.2018
2. Rakennushistoriaselvitys, Sirkkalankatu 37, III/19/2, Heideken, Vol. 84, Minna Määttä, 1996 (Museokeskuksen arkisto)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi ta- voitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tie- doksi	23.5.2017 § 176
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	24.5.2017
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	27.5.2017
Kehittämiskumppanikilpailu	4.6.2018-26.8.2019
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	16.6.2020 § 237
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	2.11.-1.12.2020
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella tutkitaan Turun ammattikorkeakoulun käytöstä poistuneen tontin ja Perhetalo Heidekenin käytössä olevan tontin täydennysrakentamista ja käyttö-
tarkoituksen muutosta. Lisäksi mahdollistetaan sillan rakentaminen kävelyä ja polkupyö-
räilyä varten Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston välille.

Korttelin tontit osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Osa van-
hoista teknillisen koulun koulurakennuksista ja entinen synnytyslaitos Heideken suojel-
laan. Tonteille osoitetaan uudisrakentamista. Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston vä-
lille mahdollistetaan Neitsytpolun ylittävän sillan rakentaminen kävelyä ja polkupyöräilyä
varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

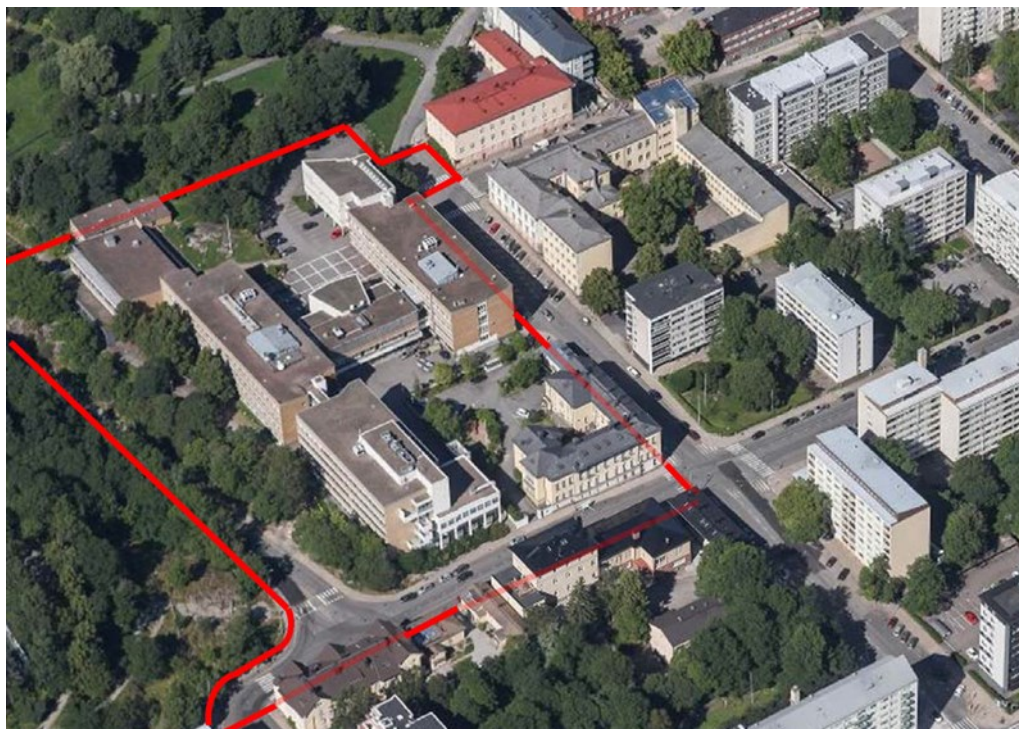
Turun ammattikorkeakoulun käytöstä poistuvan alueen uudisrakentamiseen ja tontin 19-
2 lisärakentamiseen voidaan ryhtyä kaavallisen ja teknisen huollon valmiuden salli-
massa ajassa. Sähkönjakelun muuntamon ja maanalaisten johtojen siirtoihin liittyen ol-
laan yhteydessä verkkoyhtiöön ja matkapuhelinverkkoihin kohdistuvissa siirtotarpeissa
olla yhteydessä kuhunkin operaattoriin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2.5507 ha. Suunnittelualueella sijaitsee Turun ammatti-korkeakoulun käytössä kevääseen 2020 saakka olleet koulurakennukset sekä Perhetalo Heideken (ent. Heidekenin synnytyslaitos), joka on varsinaissuomalaisten lasten, nuorten ja lapsiperheiden parissa toimivien järjestöjen yhteinen talo. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osa Samppalinnan vuoren puistoa, jolla on katumaisesti rakennettu Sepänkadun jatke ja koulutontin pysäköintialueena käytettävä alue.



Kuva 2. Viistoilmakuva etelästä (suunnittelualue punaisella rajauksella)
© Blom Kartta Oy

Suunnittelualue rajautuu länsi- ja pohjoispuolella puistoalueisiin, Urheilupuisto ja Samppalinnan vuori. Sepänkadun toisella puolella sijaitsee oppilaitoksen vanha osa, entinen Turun Teollisuuskoulu vuosilta 1903 ja 1941–47 sekä 1960- ja 1970 -luvulla rakennetut asuinkerrostalot. Sirkkalankadun eteläpuolella katu rajaa vanhat 1-3 -kerroksiset mm. asuin- ja toimistokäytössä olevat rakennukset. Näiden takana on 1980-luvulla ja vuonna 2018 valmistuneet kerrostalot.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee ns. Samppalinnanmäen reunalla, joka on yksi Turun seitsemästä kukkulasta. Maasto nousee Sirkkalankadun korkeustasosta n. +21 puiston reunalla n. +35:een. Alimmillaan suunnittelualueen korkeustaso on n. +19 Neitsytpolulla mentäessä kohti jokirantaa. Vanhoja asemakaavakarttoja tulkiten maaperä on koko suunnittelualueella kalliota.

Tontilla 8 on sisäpihalla pieni kalliokumpare, joka on viheralueena rakennettu. Rakennusryhmän ulkopuolella, sekä tontilla että lähialueella puistossa ja katualueella kasvaa pääosin jalavia, lehmuksia ja vaahteroita.

Neitsytpolkuun viettävällä rinteellä on kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää kasvillisuutta. Alue on luonnontilaistunut ja pienille kallioterasseille on levinnyt kallio- ja mäkimaiden ketokasvillisuutta, sammalia ja jäkälää.

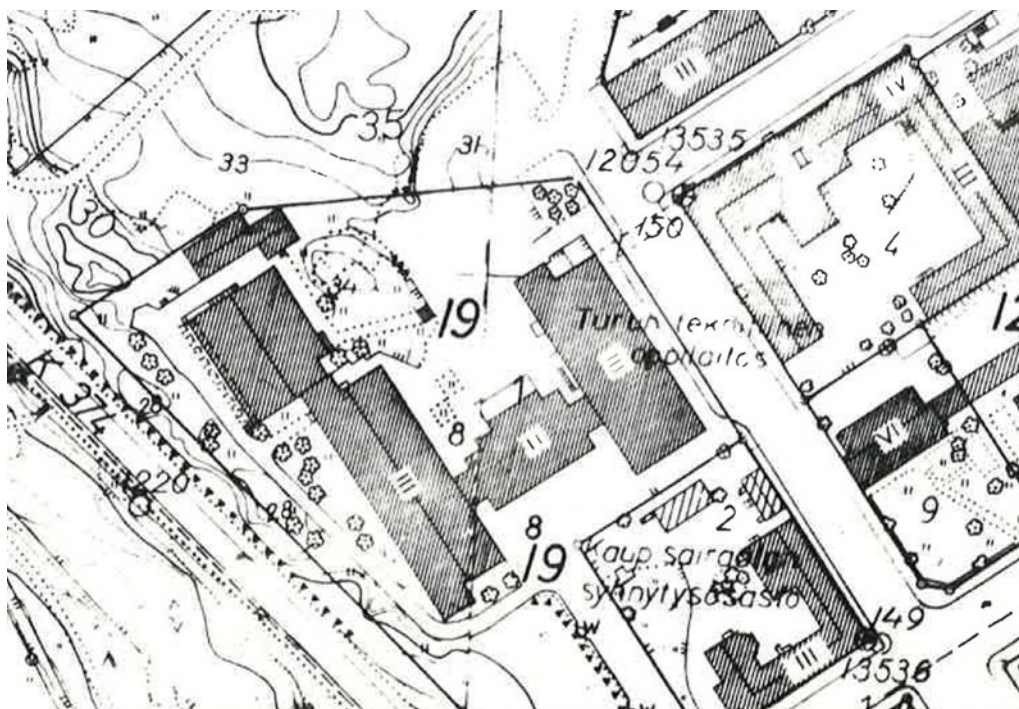
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti yhdyskuntarakenteessa lähellä keskustan palveluita ja työpaikka-alueita. Lähiympäristöä laajemmin tarkasteltuna alueella kohtaavat Engelin ruutukaavan säilynyt tiivis ja matala kaupunkirakenne ja 1960-70 -luvun korkeaan rakentamiseen ja avoimeen korttelirakenteeseen perustuva kaupunkirakenne. Mittakaava ja massoitteluerot luovat ristiriitaa kaupunkikuvaan, mutta toisaalta kertovat rakentamisen ja kaupunkisuunnittelun historiasta ja eri aikoina vaikuttaneista suuntauksista. Kaupunkikuva on jatkuvasti muuttuvaa ja ajallinen kerroksellisuus tekee siitä elävän.

Teknillinen koulu, tontti 19.-8

Turun Teknillinen reaalikoulu perustettiin vuonna 1849, mutta vasta Sepänkadun ja Luostarinkadun kulmaan, Sepänkatu 2:een vuosina 1899-1903 rakennettu uudisrakennus oli sen ensimmäinen oma tarkoitustaan varten rakennettu koulurakennus. 1950-luvulla teknillinen koulutus laajentui ja Sepänkatu 2:n tilat jäivät pieniksi.

Olof Holmbergin arkkitehtitoimiston Turun Teknilliselle oppilaitokselle suunnittelema keltatähtinen uudisrakennus valmistui vanhan oppilaitosrakennuksen vieressä sijaitsevalle tyhjälle ja Samppalinnan vuoren puistoon rajautuvalle kalliotontille, Sepänkatu 1:een, vuosina 1964–66. Rakennuksen osat muodostuivat kahdesta 3-4 kerrokseen nousevasta pitkästä opetussiivestä, niiden väliin jäävästä 2-3 -kerroksisesta kanslia- ja auditoriorakennuksesta, jonka yhteydessä oli myös pääsisäänkäynti sekä Neitsytpolun reunalle opetussiiven jatkeeksi sijoittuvista ruokala- ja juhla/voimistelusalirakennuksesta sekä erillisestä, kolme asuntoa sisältävästä rakennuksesta.



Kuva 3. Ote kantakartasta, rakennettu tilanne vuosien 1966-1982 väliltä.

© Turun kaupunki, mittausosasto.

Arkkitehtitoimisto Pekka Pitkänen Ky suunnitteli teknilliselle oppilaitokselle vuosina 1991–1993 uudisosia sekä peruskorjauksen 1960-luvun rakennusosia kunnioittaen. Sirkkalankadun ja Neitsytpolun kulmassa uudet laboratoriotilat sisältävän 4-5 -kerroksisen siiven arkkitehtuuri noudatti ulkoapäin ja sisätiloiltaan 1960-luvun opetussiipirakennuksia. Vanhasta ulkoasusta erottuivat ja uuden näkyvämmän kerroksen toivat kirjaston, auditorion/sisäänkäynnin ja laboratoriosiiven eteläpäädyn valkoiset ja pelkistetyt laajennusosat.



Kuva 4. Näkymä kohti Turun ammattikorkeakoulun rakennuksia Luostarivuorenkadun ja Sepänkadun kulmasta, 2019. © Blom Kartta Oy

Rakennushistoriaselvityksen mukaan Sepänkatu 1:n rakennukset muodostavat monikerroksisen, kulttuuri- ja opetushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden. Rakennuksilla on sivistyshistoriallista arvoa sijaintinsa, historiansa ja arkkitehtuurinsa puolesta. Museo-keskus on arvottanut rakennukset paikallisesti merkittäviksi. Rakennukset edustavat:

- aikakautensa laadukasta julkista rakentamista; uudet kerrokset ovat rakentuneet vanhaa purkamatta ja jokainen aikakausi erottuu omanaan, 1960-luvun osat edustavat modernia rationaalisuutta
- tyypillistä kaupungin keskusta-alueelle syntynyttä kampusta, osa Samppalinnan vuoren eteläreunaan on 1900-luvun alusta alkaen rakennettua koulujen kokonaisuutta ja osa oppilaitoksen eri tontille kuuluvien rakennusten muodostamaa historiallista kerroksellisuutta
- teknillisessä opetuksessa tapahtuneita muutoksia ja kouluarkkitehtuurin kehitystä; rakennukset ovat osa valtakunnallisen koulurakentamisen kontekstia ja valtakunnallisen teknillisen koulutuksen tavoitteita.

Heideken, tontti 19.-2

Carl von Heidekenin yksikerroksinen, puinen synnytyslaitos avattiin 1.3.1890 nykyisessä paikassaan. Ensimmäisen puisen rakennuksen suunnitteli Viktor Reinius. Vuonna 1898 puinen rakennus tuhoutui tulipalossa.

Uuden, vuonna 1899 uusrenessanssin tyyliin rakennetun rakennuksen suunnitteli Gustaf Nyström. Uudisrakennuksessa huomioitiin tarkasti paloturvallisuus ja muutenkin se edusti hyvin edistysellistä rakennustekniikkaa. Lisäsiipi Sepänkadun puolelle rakennettiin vuonna 1929 J. Eskil Hinderssonin piirustusten mukaan.

Jugendvaikutteinen puurakennus on rakennettu vuonna 1889 asuinrakennukseksi. Se on ainoa rakennus, joka on säilynyt alkuperäisen synnytyssairaalan neljästä puurakennuksesta. 1980-luvulla asuinrakennus muutettiin poliklinikaksi.

Vuoden 1995 lopulla synnytykset siirrettiin Turun yliopistolliseen keskussairaalaan ja talo siirtyi Turun Ammattikorkeakoulun hallinnon käyttöön. Vuoden 2007 alussa AMK:n hallinto siirtyi muualle, ja muutaman kuukauden tyhjillään olon jälkeen Varsinais-Suomen Lastensuojelujärjestöt ry ja Mannerheimin Lastensuojeluliiton Varsinais-Suomen piiri ry ostivat kiinteistön. Perhetalo Heideken on varsinaissuomalaisen lasten, nuorten ja lapsiperheiden parissa toimivien järjestöjen yhteinen talo.

Museokeskus on arvottanut rakennukset seudullisella tasolla historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaiksi.



Kuva 5. Näkymä kohti Perhetalo Heidekenia Sirkkalankadun ja Sepänkadun kulmasta, 2019. © Blom Kartta Oy

3.1.4 Maanomistus

Tontti 8 sekä liittyvät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontin 2 omistaa Kiinteistösaakeyhtiö Heideken.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Turun ammattikorkeakoulun käytössä olleet rakennukset ovat olleet tyhjillään kevätlukukauden 2020 jälkeen. Perhetalo Heideken tarjoaa monipuolisia palveluja ja toimintaa lapsille, nuorille ja lapsiperheille.

Kaupunkirakennetta täydentävän kaavanmuutosalueen tarvitsemat palvelut ovat valmiina ja lähellä. Lähin julkinen päiväkotikoulu, alakoulu ja yläkoulu sijaitsevat alle puolen kilometrin etäisyydellä kaavanmuutosalueesta. Terveysasemat, Kaupunginsairaala ja Turunmaan sairaala ovat alle puolen kilometrin päässä. Päivittäistavaramyymälään on matkaa alle puoli kilometriä. Mäkipuistojen liikunta-alueet ovat välittömässä läheisyydessä ja Samppalinnan palloiluhalli on noin 300 metrin päässä. Kilometrin säteellä alueesta on runsaasti keskustan kulttuuri- ja liikuntapalveluita sekä keskustan kaupalliset palvelut.

3.1.6 Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee mäkipuistojen välittömässä läheisyydessä.

3.1.7 Liikenne

Sepänkatu ja Sirkkalankatu ovat keskustan asuinkatuja. Neitsytpolku on yhdyskatu jokirannan ja mäkipuistojen takana olevan itäisen keskustan välillä. Neitsytpolun lounaisreunalla on jalkakäytävän ohella pyörätie. Samppalinnan vuoren puiston alueelle on rakennettu katupintaa Sepänkadun jatkeeksi sekä Sepänkatu 1:n pysäköintialueen laajennus. Sepänkadun reunalla, osittain Sepänkatu 1:n tontilla on vinoparkki 15 henkilöautolle. Perhetalo Heidekenin tontilla on 16 autopaikkaa.

3.1.8 Tekninen huolto

Talous-, jäte- ja hulevesiputket sekä Turku Energian kaukolämpö- ja kaukokylmäjohdot on rakennettu katualueille. Kaukojäähdytyslinjaan liittyvä maanpäällinen kylmäpumppaamo sijaitsee Neitsytpolun reunalla. Tontilla 8, Neitsytpolun reunalla sijaitsevassa rakennuksessa on Turku Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo, jonka verkoon yhdistävät maakaapelit kulkevat tontin eteläosassa. Tontin 8 rakennuksissa on myös Telia Finland Oyj:n, Elisa Oyj:n ja DNA:n tukiasemat.

3.1.9 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole tiettävästi ympäristön häiriötekijöitä – melua, tärinää, tavanomaista huonompaa ilmanlaatua eikä saastunutta maata. Turun kaupungin ympäristömeluselvityksen (2017) mukaan Neitsytpolun liikenteen aiheuttama päiväajan melutaso on enintään 55 dB(A), Sirkkalankadulla ja Sepänkadulla enintään 45 dB(A).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan
voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteen-
sovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tu-
lee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

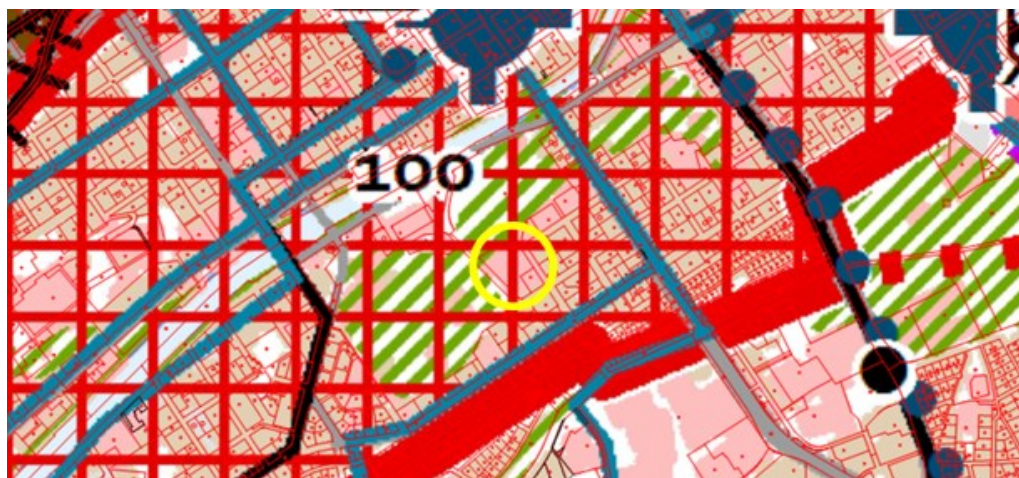
Alue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeää Aurajoen maisema-alu-
etta.



Kuva 6. Ote maakuntakaavayhdistelmästä (suunnittelualue sinisellä rajauksella).

3.2.2 Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa
on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen. Alue rajautuu lounais- ja luoteispuo-
lilla kehitettävään kaupunkiseudun vihervyöhykkeeseen.



Kuva 7. Ote Turun kaupunkiseudun rakennemallista 2035 (suunnittelualue keltaisella
rajauksella).

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 tontit ovat julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), joka varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistystyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Koulutontille pysäköintialueeksi vuokrattu alue sijaitsee yleiskaavassa virkistysalueella.

Suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokas alueen osa.



Kuva 8. Ote ajantasayleiskaavasta (suunnittelualue punaisella rajauksella).

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä tontit ovat keskustatoimintojen aluetta (C). Yleiskaavaluonnos pvm. 24.8.2018 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420. Viranomaislausunnoille lähtenyt yleiskaavaehdotus on päivätty 30.6.2020.



Kuva 9. Ote yleiskaava 2029 ehdotuksesta, kartta 1 Yhdyskuntarakenne, pvm. 30.6.2020 (suunnittelualue sinisellä rajauksella).

Vanhat teknillisen koulun koulurakennukset ovat osa yleiskaava 2029:n karttaan 8 merkityn arvokkaan rakennetun ympäristön kohdetta 1/35, Luostarinkadun kouluympäristö. Entinen synnytyslaitos Heideken on arvokkaan rakennetun ympäristön kohde 1/36.



Kuva 10. Ote yleiskaava 2029 luonnoksesta, kartta 8 Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, pvm. 24.8.2018 (suunnittelualue punaisella rajauksella).

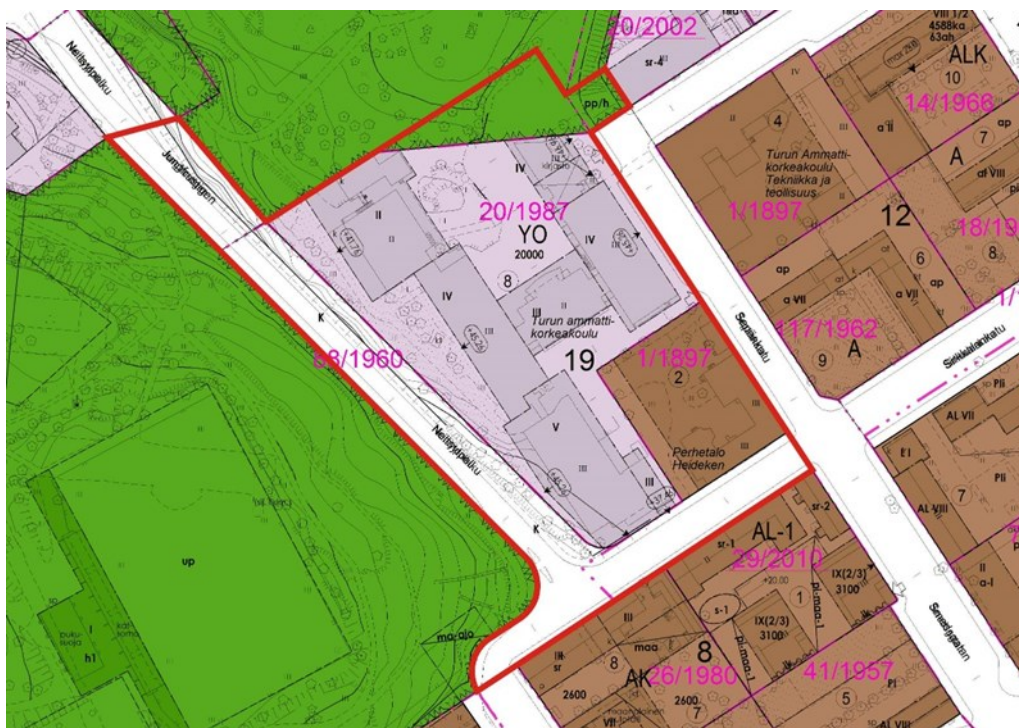
3.2.4 Asemakaava

Suunniteltavana olevaan kortteliin tehtiin ensimmäinen asemakaava vuonna 1880 (Backhoff). Korttelia laajennettiin ja se sai nykyisen muodon asemakaavassa 1917.

Tontille 19-8 vahvistui 1961 asemakaavanmuutos (asemakaava 88/1960), jossa tontin käyttötarkoitus muutettiin asuin- ja liikerakennusten korttelialueesta yleisten rakennusten korttelialueeksi. 20.12.1988 voimaan tullessa asemakaavassa 20/1987 käyttötarkoitukseksi tarkennettiin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) ja asemakaavassa säädettiin massoittelua ja rakennusoikeutta suunniteltua lisärakentamista varten. Tontilla saa rakentaa 2–5 -kerroksisia rakennuksia, rakennusoikeutta on 20 000 k-m². Katujulkisivuille on määrätty enimmäiskorkeudet. Neitsytpolun puolella tontin reuna-alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi.

Osalla Neitsytpolun katualuetta ja osalla Sirkkalankatua on 7.5.1961 voimaan tullut asemakaava 88/1960. Osa Neitsytpolusta suunnittelualueella kuuluu myös asemakaavan 8/1987 alueelle.

Tontilla 2, osalla Sirkkalankatua ja Samppalinnan vuoren puistoalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1897. Turun kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan tonttia 2 koskee rakentamismääräykset vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 52 §:n mukaisesti. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/3 tontin pinta-alasta. Tonttitehokkuus on $e = 1$, jolloin bruttokerrosalaa saa olla enintään 2807 k-m². Rakennuksen kerrosluku saa olla enintään kuusi ja käyttötarkoitus tulkitaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi.



Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta (suunnittelualue punaisella rajauksella).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017.

Tontilla 2 on voimassa vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 52 §.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tontti 3-19-8 on merkitty rekisteriin 5.11.1964. Tontti 3-19-2 näkyy asemakaavakartoissa nykyisen muotoisena 1900-luvun alun kartoissa. Varmuutta sen rekisteröintipäivästä ei ole.

3.2.7 Pohjakartta

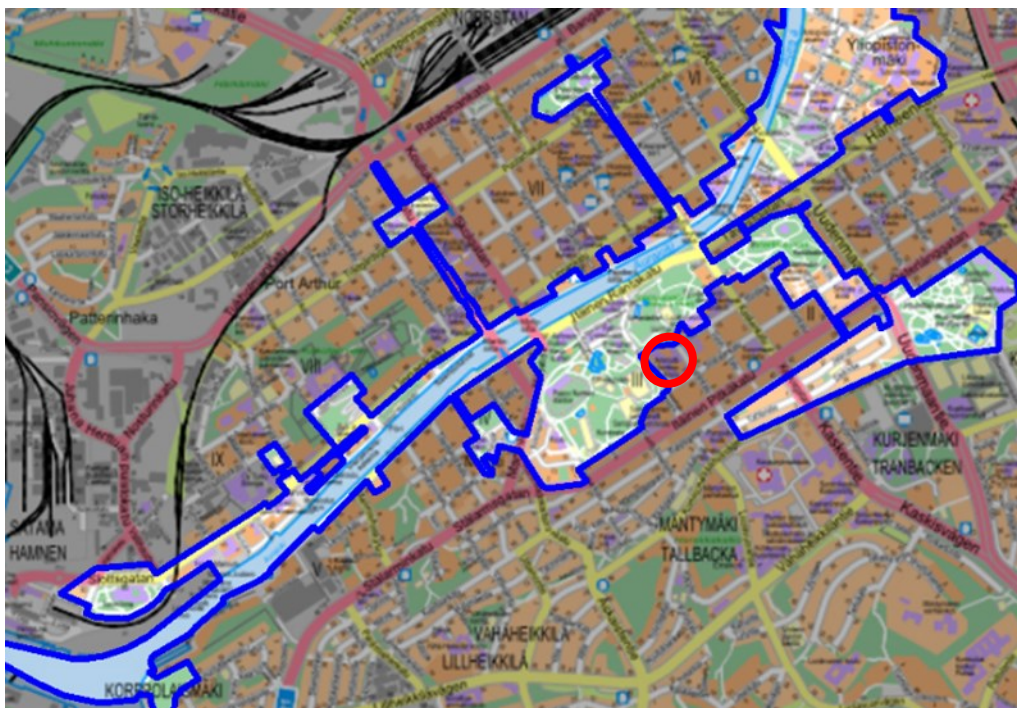
Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 19.10.2020.

3.2.8 Selvitykset

Molempien tonttien rakennuskannasta on tehty rakennushistoriaselvitykset, tontille 2 vuonna 1996 (Minna Määttä) ja tontille 8 vuonna 2018 (Turun Teknillisen oppilaitoksen rakennushistoriaselvitys, Anniina Lehtokari).

3.2.9 Kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualue rajautuu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkipuiston keskuksen osa-alueen hoidon, käytön ja kehittämisen tavoitteisiin kuuluu mm. merkittävien kulttuuriympäristöjen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen vaaliminen.



Kuva 12. Kansallisen kaupunkipuiston rajausta (suunnittelualue punaisella rajauksella).

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Myös Sepänkadun toisella puolella on vireillä asemakaavan muuttaminen. Suunnittelualue sisältää Sepänkatu 2:ssa sijaitsevat Turun Teknilliselle reaalikoululle 1900-luvun vaihteessa rakennetut ja 1940-luvulla laajennetut rakennukset sekä kerrostalotontin Sirkkalankatu 35a:ssa. Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on selvittää koulurakennusten suojelun tarve ja tuleva käyttö sekä suunnitella täydennysrakentamista molemmille tonteille.

Neitsytpolun toisessa päässä, kaupunginteatterin ja Valtion virastotalon tontilla ml. rannan puolella olevan Itsenäisyydenaukio-niminen puisto, on vireillä asemakaavan muuttaminen uuden konserttitalon sijoittamiseksi rakennusryhmään. Samanaikaisesti on meillä korttelin pysäköintilaitoshankkeen toteuttamiseen tähtäävä kilpailutus.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Turun kaupunginhallitus teki periaatepäätöksen kampushankkeen toteuttamisen valmistelusta 31.10.2011. Hankkeen taustalla oli ammattikorkeakoulun pyrkimys keskittää toimintojaan Kupittaaalle. Kaupunginvaltuusto päätti 1.6.2015 kauskokonaisuuden hyväksymisen yhteydessä, että Turun ammattikorkeakoulu Oy oikeutetaan luopumaan Sepänkatu 1 tilojen vuokrauksesta 1.6.2019 lukien ja kiinteistö myydään. Todennäköistä oli, että voimassa oleva asemakaavan käyttötarkoitus opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena ei enää vastaisi tulevaa käyttöä.

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/ Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokke ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus) ja Liikuntapalvelut, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/ riskienhallinnan palvelualue, Turun Vesihuolto Oy, Turku Energia Oy, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY/ Ympäristö ja luonnonvarat sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on ollut tarkastella ammattikorkeakoulun käytöstä poistuvan tontin käyttötarkoitusta koska koulutoiminta oli siirtymässä eri paikkaan. Tontille 8 on tutkittu erilaisia maankäyttövaihtoehtoja koskien olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ja niiden uutta käyttötarkoitusta sekä mahdollista täydennysrakentamista. Tavoitteena on eri aikakausien koulurakentamisen ainakin osittainen säilyminen kaupunkikuvassa sekä sellainen mahdollinen täydentäminen, joka sopii arvokkaaseen ympäristöön ja tuo lisäarvoa riittävän korkeatasoisella arkkitehtuurilla. Tavoitteena on toimintojen monipuolisuus. Pyrkimyksenä on luoda mahdollisimman laadukasta ja elämyksellistä asumisen, työn ja vapaa-ajan ympäristöä, jossa viihdytään ja voidaan hyvin.

Samalla asemakaavanmuutoksen yhteydessä on ollut tavoitteena päivittää KOY Heidekenin tontin asemakaava ottaen huomioon suojelutavoitteet, tutkia lisärakentamista ko. tontille sekä sillan toteuttamisen mahdollisuuksia kävelyä ja pyöräilyä varten Samppalinan vuoren ja Urheilupuiston välille.

Kaksivaiheisen kilpailullisen neuvottelumenettelyn tavoitteet

Kaavaprosessin aikana tontille 8 järjestetyn kehittämiskumppanikilpailun avulla tutkittiin nykyisille rakennuksille soveltuvaa käyttöä sekä mahdollista uudisrakentamista. Kilpailun lähtökohtana oli, että suunnitelman tulee tukea kilpailualueen monipuolista käyttöä sekä huomioida rakennusten ja ympäristön muodostama monikerroksinen, kulttuuri- ja opetushistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Kilpailuehdotusten arvioinnissa pääpaino oli seuraavilla asioilla:

- säilytettävien oppilaitosrakennusten erityyppisten tilojen innovatiivinen ja luonteva uusiokäyttö yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen korttelialueella, vanhan ja uuden synergia
- toimintojen monipuolisuus
- laadukas arkkitehtuurin yleisilme: kaupunkikuvaan sopiva, hallitusti sommiteltu ja arkkitehtoniselta laadultaan korkeatasoinen ja mielenkiintoinen ratkaisu, joka kestää aikaa ja tukee olemassa olevien rakennusten ominaispiirteiden sekä rakennuskannan kerroksellisuuden säilymistä
- tarjottu kokonaishinta

Lisäksi arvostelussa kiinnitettiin huomiota seuraaviin asioihin:

- pysäköintiratkaisun joustavuus ja toimivuus, liikkuminen alueella ja toimintojen luonteva liittyminen toisiinsa
- hulevesiratkaisun toimivuus
- vehreys ja viihtyisyys
- asumisratkaisujen joustavuus sekä asunto- ja asumismuotojen monipuolisuus
- kilpailijoiden referenssit

Kilpailun toisessa vaiheessa suunnittelussa oli edellisten lisäksi tavoitteena seuraavia asioita:

- uudisrakentamisen arkkitehtuurin yleisilme ja suhde sekä säilytettäviin rakennuksiin että korttelin lähiympäristöön. Uudisrakennusten korkeuden tuli kunnioittaa Luostarivuoren koulun asemaa Samppalinnan vuoren näkymiä hallitsevana julkisena rakennuksena. Luostarivuoren koulun räystäskorko on n. +55.
- Museokeskuksen tarkentamien suojelutavoitteiden mukaan olemassa olevista rakennuksista tuli säilyttää ainakin Sepänkadun reunan rakennukset sekä Sirkkalankadun ja Neitsytpolun kulman rakennus. Esteitä koulurakennusten laajempaan säilyttämiseen ei ollut.
- asumisen monipuolisuus ja huoneistojakauma
- Neitsytpolun ylittävän sillan optimaalinen sijainti kilpailuehdotuksen kannalta.

Museokeskuksen lausunto 10.7.2019

Museokeskuksen lausunnossa kaupunkikehitysjaostolle todettiin em. suojeltavien rakennusten määrän lisäksi, että rakennusperinnön suojelun tavoitteena on turvata rakennetun kulttuuriympäristön ajallinen ja alueellinen monimuotoisuus, vaalia sen ominaisluonnetta ja erityispiirteitä sekä edistää sen kulttuurisesti kestävää hoitoa ja käyttöä. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja alueellisten kokonaisuuksien säilymisen ohella suojelun tavoitteisiin kuuluvat merkittävien arkkitehtien töiden turvaaminen ja esimerkkien säilyttäminen erilaisista rakennustyypeistä.

Kansalaisosallisten tavoitteet

Kansalaisosallisten mielipiteissä on otettu kantaa enimmäkseen uudisrakentamisen korkeuteen ja ympäristöön sopivuuteen sekä tuotu esille alueen pysäköintiongelmia. Sillan rakentamista Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston välille pidettiin kannatettavana asiana. Mielipiteiden tiivistelmät sekä yksityiskohtaiset vastineet niihin on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi tonttia 8 koskevan kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 23.5.2017 § 176. Lisäksi lautakunta päätti, että asemakaavan yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta kevyen liikenteen sillan rakentamiseksi Urheilupuiston ja Samppalinnan vuoren välille.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 24.5.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 24.5.2017. Asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 27.5.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä Ympäristötoimialan asiakaspalvelussa sekä internetissä kaupungin sivuilla. Hankkeen alkuvaiheessa jätetyt kolme kirjallista mielipidettä on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4). Vireillä olosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksissa 2018 - 2020.

4.4.3 Aloituskokous viranomaisille 20.6.2017

Tiivistelmä muistiosta on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.4 Kehittämiskumppanikilpailu (diaarinumero 6421-2018)

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti 4.6.2018 käynnistää esitetyn kilpailuohjelman mukaisin ehdoin avoimen kaksivaiheisen kilpailullisen neuvottelumenettelyn, jolla haettiin kumppania/kumppaneita Sepänkatu 1:n kehittämiseen. Pyrkimyksenä oli löytää kilpailualueelle ja sen rakennuksille uusi omistaja/ omistajat sekä innovatiivinen suunnitelma, joka mahdollistaisi olemassa olevien rakennusten saneerausta ja uudiskäyttöä sekä mahdollisen korvaavan uudisrakentamisen.

Kilpailun 1. vaihe käynnistyi kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston päätöksellä 4.6.2018 ja määräaikaan 1.10.2018 mennessä mukaan ilmoittautui 11 kohteen kehittämisestä kiinnostunutta tahoa. Kilpailun arviointiryhmä valitsi jatkokehitettäväksi kilpailuehdotukset kolmelta tarjoajalta ja kaupunkikehitysjaosto vahvisti 26.11.2018 kilpailun 1. vaiheen lopputuloksen. Alla on esitelty kehittämiskumppanikilpailun 2. vaiheen vaihtoehdot tontinkäyttösuunnitelmiksi.

Combo / Auratum Asunnot Turku Oy ja Arkkitehtitoimisto Sigge Oy



Kuva 13. Havainnekuva lännestä.

© Arkkitehtitoimisto Sigge Oy



Kuva 14. Korttelijulkisivu Sirkkalankadulle.

© Arkkitehtitoimisto Sigge Oy



Kuva 15. Havainnekuva Samppalinnan vuoren puistosta. © Arkkitehtitoimisto Sigge Oy

Kilpailuehdotus säilytti yhden olemassa olevan rakennuksen enemmän kuin muut kilpailuehdotukset. Ainoastaan tässä kilpailuehdotuksessa uudisrakentamisen korkeus ylitti Luostarivuoren koulun räystäslinjan poiketen annetusta ohjeistuksesta. Ehdotuksen yleisvaikutelma oli melko raskas: kerrosneliöitä oli paljon, ja erityisesti puiston reunan tiilijalusta pistetaloineen koettiin turhankin massiiviseksi. Arkkitehtuurissa oli julkisen rakentamisen piirteitä. Suoraviivainen ja monumentaalinen arkkitehtuuri koettiin haasteena

viihtyisän asuin ympäristön rakentumiselle. Säilytettäviin rakennuksiin oli suunnitteilla parvekkeita, mutta niiden toteutustapaa ei ollut esitetty selkeästi. Yleisen jalankulun yhteys oli osoitettu Luostarinkadulta suoraan korttelin läpi uudelle sillalle Urheilupuistoon.

Samppalinnan syke / Jatke Länsi-Suomi Oy ja Taaleri Pääomarahastot Oy, JKMM Arkkitehdit Oy



Kuva 16. Havainnekuva lännestä.

© JKMM Arkkitehdit Oy



Kuva 17. Korttelijulkisivu Neitsytpolulle.

© JKMM Arkkitehdit Oy



Kuva 18. Havainnekuva Neitsytpolulta.

© JKMM Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus säilytti vanhaa rakennuskantaa ohjeistuksen mukaisesti. Sepänkadun puoleisen säilytettävän rakennuksen katolle esitettyjä lisäkerroksia ei pidetty kaikilta osin

onnistuneina. Uudisrakentamisessa sivu- ja korkeussuunnassa vaihteleva rakennusmassa loi julkisivuille rytmitetyn ja polveilevan vaikutelman. Kokonaisuus liittyi tyylikkäästi ja luontevasti ympäristöönsä. Arkkitehtuurin yleisilme oli tyyliiltään korkeatasoista sekä ajatonta. Kilpailuehdotus esitti muihin ehdotuksiin verrattuna monipuolisimmin erilaisia toimintoja. Onnistuneena ratkaisuna ja erityisarvona pidettiin keskipihan avokallion säilymistä pihamaiseman osana. Piharatkaisu oli kokonaisuutena sympaattinen ja viihtyisä. Urheilupuistoon osoitettu jalankulkuyhteys ja siltä liittyivät luontevasti suunnitelmaan ja puistoon.

Samppalinnan Tähti / TKU-Rakennus Oy ja SL-Yhtiöt, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Kuva 19. Havainnekuva lännestä.

© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Kuva 20. Korttelijulkisivu Neitsytpolulle.

© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Kuva 21. Havainnekuva Neitsytpolulta.

© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Kilpailuehdotus säilytti vanhaa rakennuskantaa ohjeistuksen mukaisesti. Steiner-koulun mahdollinen siirtyminen kortteliin koettiin mielenkiintoiseksi. Suunnitelmassa Steiner-koululle esitetyt tilat oli esitetty vaihtoehtoisesti myös toimistotiloina. Korttelin liittyminen Samppalinnan vuoren suuntaan oli onnistunutta ja luontevaa. Pihat olivat valoisia. Ensimmäisen vaiheen ehdotuksen raikas ja selkeä vaikutelma oli osin hävinnyt kun jaluskerrosten väri ja kerrosluku oli muuttunut. Neitsytpolun puoleinen katujulkisivu loi yksivärisenä tiilimassana muurimaisen ja melko raskaan vaikutelman. Kilpailuehdotuksessa korostuva pistetalomaisuus ei luonut kaupunkimaista vaikutelmaa jalustakerroksesta huolimatta. Kattokerrosten sekä jalustan muodostavan rakennusmassan muotokieli ja valittu värimaailma jäivät selkiytymättömiksi. Silta Urheilupuistoon oli osoitettu puiston puolelle.

Kilpailun arvioinnin lopputulos

Kaikki kilpailun toisessa vaiheessa mukana olleet työt täyttivät kilpailuohjelman ensimmäisen pääarvointikriteerin vaatimukset eli säilytettävien oppilaitosrakennusten erityyppisten tilojen uusiokäyttöä yhdistettynä mahdollisten uusien rakennusten rakentamiseen ja eri toimintojen yhteensovittamiseen korttelialueella. Annettuja ohjeistuksia ei kaikilta osin kuitenkaan noudatettu, mm. Auratum Asunnot Turku Oy:n ehdotuksessa/tarjouksessa.

Kilpailuohjelmassa asetettujen pääarvointikriteerien osalta kilpailun arviointiryhmä totesi yksimielisesti, että yksi ehdotus/tarjous oli kokonaisuutena selkeästi paras, ja että se muodosti alueen asemakaavoituksen sekä yhteistyön pohjaksi erinomaisen lähtökohdan. Kilpailun arviointiryhmä esitti kokonaisarvioinnin perusteella kilpailun voittajaksi Jatke Länsi-Suomi Oy:n ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n yhdessä JKMM Arkkitehtien kanssa tekemää ehdotusta/ tarjousta. Laadittu suunnitelma oli arviointiryhmän mukaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin ja toimintojen monipuolisuudessa uskottavin. Suunnittelutehtävään oli panostettu ja kilpailulle asetettuihin tavoitteisiin oli perehdytty ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Lopputulosta pidettiin kokonaisuutena korkealaatuisena, toimivana ja monipuolisena. Arviointiryhmä ehdotti kaupunkikehitysjaostolle alueen asemakaavaluonnoksen laatimista Jatke Länsi-Suomi Oy:n, Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja JKMM Arkkitehtien kanssa prosessissa syntyneitä tuloksia hyödyntäen.

Kaupunginvaltuuston päätöksellä 26.8.2019 § 123 tontti päätettiin myydä 31.12.2020 mennessä kehittämiskumppanikilpailussa kehittämiskumppaniksi kaupunkikehitysjaoston, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston valitsemalle taholle, TKU-Rakennus Oy:lle ja SL-Yhtiöt Oy:lle.

4.4.5 Kaava-alueen laajentaminen kehittämiskumppanikilpailun jälkeen

Kehittämiskumppanikilpailun jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ja suunnittelualueeseen lisättiin Perhetalo Heidekenin käytössä oleva tontti sekä liittyviä katualueita. 3.12.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 4.12.2019. Kuusi kirjallista mielipidettä on kuvattu vuorovaikutusraportissa (liite 4).

4.4.6 Luonnoskäsittely

Kilpailuehdotuksen pohjalta maankäytön suunnitelmaa kehitettiin mm. massoittelun ja arkkitehtuurin osalta. Sepänkadun pään uudisrakennusta madallettiin kahden kerroksen verran, muita pistetaloja korotettiin kerroksella ja pistetaloja yhdistäviä rakennuksia madallettiin kerroksella. Lisäksi rakentamisen etäisyyttä Samppalinnan vuoren puistoon säädettiin siten, että puiston rajalla olevilla puilla olisi paremmat kasvuedellytykset.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 11.8.2020 § 260. Lisäksi lautakunta edellytti, että ehdotusvaiheeseen sisällytetään viherkerroin ja tutkitaan viherkattojen sijoittamista erityisesti 2-kerroksisten rakennusten katoille.

4.4.7 Lausunnot

20.10.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Vapaa-aikatoimialan Museopalveluilta (Turun Museokeskus).

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja Kaupunkiympäristötoimialan sisältä rakennusvalvonnalta, tonttipalveluilta ja ympäristönsuojelusta.

4.4.8 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 2.11.–1.12.2020.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2.5507 ha, josta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1) 1.7848 ha ja katualueita 0.7659 ha. AL-korttelialueen tehokkuus on $e = 1.61$ ja aluetehokkuus $e = 1.13$.

Heidekenin entisen synnytyslaitoksen rakennukset sekä Museokeskuksen kilpailuvaiheessa määrittelemän minimimitavoitteen mukaisesti kaksi Turun ammattikorkeakoulu Oy:n käytöstä poistunutta, Sepänkadun ja Sirkkalankadun varrella olevaa rakennusta suojellaan. Suojelluille rakennuksille ei ole merkitty rakennusoikeutta, vaan niiden vaipan sisään saa rakentaa tiloja suojelumääräykset huomioiden. Heidekenin päärakennuksen ullakolle ja ammattikorkeakoulun käytöstä poistuneiden rakennusten kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.

KOY Heidekenin suojeltujen rakennusten kerrosalamäärä 1870 k-m² ja ammattikorkeakoulun käytöstä vapautuneiden rakennusten kerrosalamäärä 10 840 k-m² on suuntaa antava arvio potentiaalisista pääkäyttötarkoitukseen käytettävistä tiloista. Kerrosalamäärät on arvioitu 250 mm:n ulkoseinän paksuudella mitattuna vähentämättä MRL 115 §:n mahdollistamia väestönsuojaa tai taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavaa pinta-alaa.

Uudisrakennusoikeutta Perhekeskus Heidekenin pihapiiriin osoitetaan 1300 k-m², jolloin nykyisen tontin 2 tehokkuus on $e = 1.13$. Uudisrakennuksen kerrosluku on III.

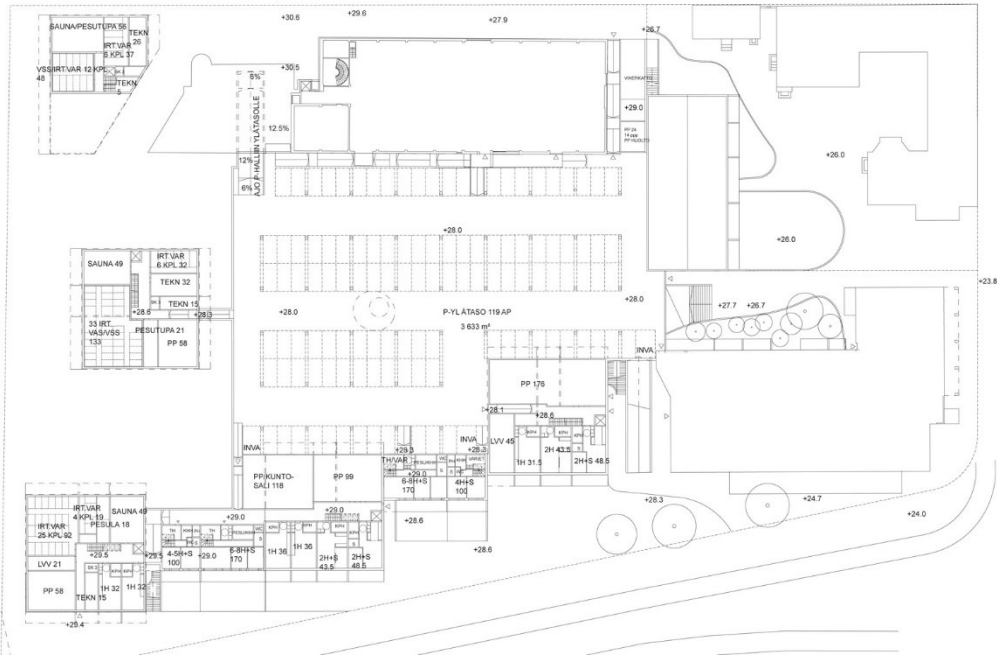
Sepänkadun päässä ammattikorkeakoulun pysäköintialueena käytetty osa puistoaluetta liitetään osaksi korttelialuetta. Uudisrakennusoikeutta ammattikorkeakoulun käytöstä vapautuneiden rakennusten yhteyteen osoitetaan 14 750 k-m², jolloin rakennusryhmän tehokkuus on $e = 1.7$. Uudisrakennusten kerrosluku on pääosin IV-VIII, mutta Neitsytpolun puolella VIII-kerroksisia rakennuksia yhdistää kaksikerroksiset rakennusosat. Rakennusryhmän keskelle piha-alueelle saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäen maanalaista tilaa kahteen kerrokseen pysäköintiä, varastointia, väestönsuojia, teknisiä tiloja tms. varten.



Kuva 22. Tontinkäyttösunnitelma.

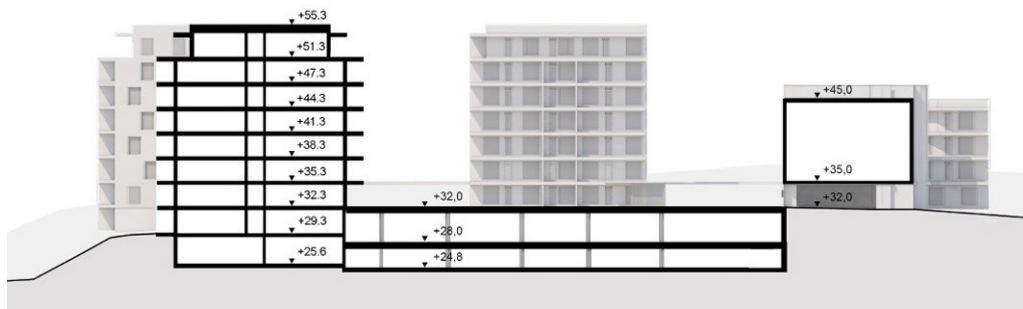
© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Kaavanmuutoksen valmistelun pohjana olleen suunnitelman mukaan pihakannen alla oleva alempi kerros on maan alla, mutta ylempi kerros ei, koska se on samalla korkeustasolla kuin Sepänkadun varren ja Neitsytpolun puolen rakennusten ensimmäiset kerrokset ja kyseiset rakennusten kerrokset tulevat sisältämään pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja. Ylemmän pihakannen tasolla oleva VII-kerroksisen rakennuksen kerros on asemakaavassa tulkittu taas kellarikerrokseksi, kun pysäköintihallin toteutuksen laajuutta ei tiedä eikä tähän kerrokseen voi rakentaa ainakaan asuinkäyttöön liittyviä pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja.



Kuva 23. Pohjapiirros 1. krs.

© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Kuva 24. Leikkaus korttelin keskeltä.

© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Korttelin uudisrakennuksiin arvioidaan tulevan n. 170-180 asuntoa ja n. 500 asukasta. Ammattikorkeakoulun käytöstä vapautuneiden suojeltavien rakennusten tulevaa varmaa käyttötarkoitusta ei kaavanmuutoksen valmistelun aikana ole tiedossa.

Sepänkadun päässä, voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueella oleva katumaisesti rakennettu alue muutetaan asemakaavallisesti katualueeksi. Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston välille mahdollistetaan sillan rakentaminen jalankulkua ja polkupyöräilyä varten.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteiden mukaisesti ammattikorkeakoulun käytöstä vapautuneen tontin käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, KOY Heidekenin rakennukset ja osa koulurakennuksista suojellaan ja lisäksi kortteliin osoitetaan uudisrakentamista. Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston välille mahdollistetaan Neitsytpolun ylittävän sillan rakentaminen jalankulkua ja polkupyöräilyä varten. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet saavutetaan seuraavassa kuvatulla tavalla.

Suojeltavat rakennukset

Heidekenin kivirakenteinen päärakennus määritellään rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti erittäin arvokkaaksi rakennukseksi, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee porrashuoneita ja alkuperäistä huonejakoa sekä julkisluonteisten sisätilojen alkuperäistä kiinteää sisustusta, materiaaleja ja pintakäsittelyjä. Ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja, mutta kattoikkunat sallitaan vain sisäpihan puolella. Rakennukseen liittyvä kivinen aita portteineen on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa.

Heidekenin puurakenteinen rakennus määritellään historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen kiinteä sisustus.

Ammattikorkeakoulun käytöstä poistuneiden suojeltavien rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentaminen on toteutettava siten, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuuri-historialliset ominaispiirteet säilyvät.



Kuva 25. Katujulkisivut Neitsytpolulle.

© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Kaavoitus korostaa kuvaan 26 liittyen: mikäli suojeltavaan rakennukseen suunnitellaan parvekkeita, tulee ne toteuttaa rakennuksen ominaispiirteitä muuttamatta ja ilman näkyviä tukirakenteita.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisen massoittelu on Perhekeskus Heidekenin pihapiirissä ja Sepänkadun suojeltavan rakennuksen jatkeena sovitettu säilytettävien rakennusten korkeuteen ja muotoon. Korttelin länsikulmassa VIII- ja VII -kerroksiset uudisrakennukset taas muodostavat oman ryhmänsä ja näiden korkeus kunnioittaa Luostarivuoren koulun asemaa Samppalinnan vuoren näkymiä hallitsevana julkisena rakennuksena. VIII- ja VII -kerroksisten rakennusten enimmäiskorkeus on määritelty korkeustasoon +55.5 kun Luostarivuoren koulun räystäskorko on +55.0. Sepänkadun reunan uudisrakennuksen enimmäiskorko on määritelty korkeustasoon +47 viereisen suojeltavan rakennuksen mukaan.



Kuva 26. Korkeuksien tarkastelu joen toiselta puolelta. © Arkkitehtitoimisto AJAK Oy



Kuva 27. Katujulkisivut Sepänkadulle.

© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Asemakaavassa määrätään merkittävimmät uudisrakentamisen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan vaikuttavat asiat. Istutettaviin alueisiin rajautuvat uudisrakennukset:

- luonteeltaan julkisivujen tulee olla moderneja, vähäeleisiä ja yksiaineisia
- parvekkeiden tulee olla rakennuksen julkisivuun integroituja
- julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja
- julkisivumateriaalina tulee käyttää kellanruskeaa elävöpintaista tiiltä
- alempia kerroksia pienempänä julkisivulinjasta sisään vedettynä VII- ja VIII -kerroksien rakennusten ylimmän kerroksen saa verhoilla myös muulla materiaalilla
- sisäänvedetyn ylimmän kerroksen terassia ei saa lasittaa
- kaksikerroksisiin rakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.



Kuva 28. Esimerkki uudisrakennuksen julkisivusta.
© Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Kolmikerroksinen uudisrakennus sr-1 -rakennuksen pihapiirissä:

- rakennuksen tulee sopeutua muotojen, aukotuksen, materiaalien ja värityksen puolesta sr-1 -merkinnällä osoitetun rakennuksen yhteyteen
- julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja
- rakennuksessa tulee olla satulakatto kaltevuudeltaan 30 astetta.

Muut rakennusten ulkonäköön vaikuttavat yksityiskohdat arvioidaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Toimintojen monipuolisuus

Kortteli osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös palveluasuntoja, päiväkodin, palvelun toimitiloja, kokoontumistiloja ja opetustointia palvelevia tiloja. Puiston reunalle Sepänkadun varren uudisrakennukseen sekä

Sirkkalankadun ja Neitsytpolun kulmassa olevaan suojeltavaan rakennukseen määrätään rakennettavan liike- ja/tai toimistotiloja tietty prosenttimäärä maantasokerroksesta.

Aukkaiden yhteistilat vapaa-ajan käytössä

Aukkaiden monitoimitiloja (sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavia yhteistiloja) edellytetään rakennettavan vähintään 1 % kerrosalasta. Maanalaisten tilojen kerrosala ei mitoiteta monitoimitiloja.

Pihamiljö

Asemakaava edellyttää laskelmia viherkertoimella, jolla ohjataan tonttien viherpinnan määrää ja laatua sekä hulevesien hallintaa ja jonka tavoitteena on vehreä ja viihtyisä ympäristö. Sisäpiha avautuu puiston suuntaan, mutta uudisrakennukset muodostavat vaihtelevan korkuisen ja suojaavan muurin Neitsytpolun puolelle. Autopaikat edellytetään sijoitettavaksi pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen tilaan tai siihen aukeaviin rakennusten kerroksiin.

Korttelialueella on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhteistä ulko-oleskelualueita vähintään 10 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Pihakannelle saa sijoittaa rakennusoikeutta ylittävien kevyitä rakennelmia ja katoksia. Piha-alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, polkupyöräpaikkoina, terasseina, leikki- tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Kattamattomat jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasaidoin. Pihakannen alaisiin tiloihin liittyvien maanpinnalle näkyvien ilmanvaihtohormien ja muiden vastaavien rakenteiden sopeuttamiseen ympäristöön edellytetään kiinnitettävän erityistä huomiota.

Lukuun ottamatta sr-1 -merkinnällä osoitetun rakennuksen pihapiiriä tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös palveluasuntoja, päiväkodin, palvelun toimitiloja, kokoontumistiloja ja opetustoimintaa palvelevia tiloja.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen käyttötarkoitus ja rakenne muutetaan kerrostalorakentamiseen soveltuvaksi. Osa koulurakennuksista ja KOY Heidekenin rakennukset määrätään suojeltaviksi. Sepänkadun päässä ammattikorkeakoulun pysäköintialueena käytetty osa puistoaluetta liitetään osaksi korttelialuetta.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/ 120 kerrosneliömetriä kohti. sr-1 -merkinnällä osoitetulle rakennukselle lankeaa autopaikkavelvoite jos rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Pihakannen alaisten tilojen kerrosala ei mitoiteta autopaikkoja. Pysäköinti järjestetään pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen tilaan tai siihen aukeaviin rakennusten kerroksiin. Piha-alue ja maanalainen tila tulee suunnitella yhtenäisesti korttelialueittain tontista riippumatta.

Korttelialueella on sallittava tonttien kesken asukkaiden yhteistilojen, väestönsuojien, leikki- ja oleskelualueiden, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräily-, jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyksien, huoltoliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuuden velvoitteiden ja hulevesiratkaisujen yhteisjärjestely. Tonttijako- ja rakennuslupavaiheessa tulee hyväksyä pihakannen (pi-maa) ympärille suunniteltua rakennusryhmää koskeva käyttösuunnitelma asukkaiden yhteis-

lojen, väestönsuojien, jätteiden keräilyn, auto- ja polkupyöräpaikkojen, pihajärjestelyiden, vihertehokkuuden velvoitteiden sekä hulevesien järjestämisen ja toimivuuden toteuttamiseksi.

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Sepänkadun päässä voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueella oleva katumaisesti rakennettu alue muutetaan asemakaavallisesti osaksi Sepänkadun katualuetta. Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston välille mahdollistetaan Neitsytpolun ylittävän silan rakentaminen jalankulkua ja polkupyöräilyä varten.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Rakennettu ympäristö

Kaavan valmistelun aikana on kehittämiskumppanikilpailun avulla tutkittu olemassa olevien opetuskäytöstä poistuneiden rakennusten uutta käyttöä ja säilytettävien rakennusten määrää. Kompromissina osa rakennuksista suojellaan, vaikkakin vanhan muuttamisessa uuteen käyttötarkoitukseen on omat haasteensa. Kun osa opetuskäytöstä poistuneista rakennuksista puretaan, tilalle voi rakentaa uutta tarkoituksenmukaisemmalla ja tehokkaammalla tilan käytöllä. Asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä mahdollisesti palvelun toimitilojen, päiväkodin, kokoontumistilojen ja opetustoimintaa palvelevia tilojen rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen hyödyntää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Asemakaavassa mahdollistettu rakentamisen määrä lisääntyy korttelissa noin 6000 k-m².

Kaupunkikuva

Sepänkadun ja Sirkkalankadun katukuvat säilyvät lähes nykyisellään, kun olemassa olevat rakennukset näiden varrella suojellaan. Vain Sepänkadun päähän mahdollistetaan uudisrakennuksen rakentaminen. Neitsytpolun ja Samppalinnan vuoren suuntaan muutokset ovat suurempia. Täydennysrakentaminen tuo ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan voi vahvistaa alueen säilyviä kulttuuriarvoja. Arkkitehtuuriin liittyvillä kaavamääräyksillä pyritään korostamaan alueen ominaispiirteitä ja varmistamaan rakentamisen laatua kansallisen kaupunkipuiston vieressä. Uudisrakentamisen korkeutta rajoitetaan, jotta Luostarivuoren koulun asema säilyy jokimaisemassa Samppalinnan vuoren näkymiä hallitsevana julkisena rakennuksena. Kaupunkikuvaan vaikuttaa myös elävä miljöö, jota tavoitellaan monipuolisten käyttötarkoitusten mahdollistamisella ja määräämällä osaan rakennuksista liike- ja/tai toimistotilojen rakentamista.

Vanhojen rakennusten suojelu

Suojeltavissa rakennuksissa ei sallita sellaisia muutoksia, joilla olisi merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Koska kaavamääräysten mukaan suojeltavien rakennusten ominaispiirteet tulee säilyttää ja julkisivukorjauksissa käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, rakennus- tai toimenpidelupahakemusta käsiteltäessä edellytetään kuultavan museoviranomaista.

Uudisrakentaminen

Lähiympäristön kaupunkikuvaan sopeuttamiseen ja yhtenäiseen uudisrakennusten muodostamaan kokonaisuuteen tähtäävät oleellimmat sijoitteluun, massoitteeluun ja arkkitehtuuriin liittyvät kaavamääräykset on selostettu kohdassa 5.2 *Kaavan tavoitteiden toteuttaminen*. Uudisrakentaminen ottaa huomioon korttelin suojeltavien rakennusten korkeudet näiden läheisyydessä ja kunnioittaa Luostarivuoren koulun asemaa Samppalinnan vuoren näkymiä hallitsevana julkisena rakennuksena. Julkisivumateriaaleista mää-

räämällä pyritään uudisrakennukset sopeuttamaan korttelin suojeltavaan rakennuskantaan.

Viherrakentaminen ja hulevedet

Asemakaava edellyttää, että rakennuslupia haettaessa osoitetaan laskelmalla viherker-toimen tavoitetason 0.8 toteutuminen. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettäläpäisemättömä pinta kohden. Velvoite koskee uudisrakentamista sekä merkittäviä laajennuksia. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjen-tyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytys-järjestelmien viivytustilavuus ei saa täyttymisestään tyhjentyä alle 0,5 tunnissa.

Asuminen

Kaava lisää asumismahdollisuuksia keskustassa rauhallisella ja keskeisellä paikalla. Kaava mahdollistaa uudisrakentamisessa eri rakennustyyppisiä ja suojeltaviin rakennuk-siin voidaan korjata yksilöllisiä asuntoja. Paikoituksen järjestäminen pihakannen alle luo mahdollisuuden viihtyisän ja turvallisen piha-alueen rakentamiseen. Leikki- ja oleskelu-alueiden ja sauna-, harraste-, kokoontumis- ym. vastaavien yhteistilojen mitoituksesta määrätään kaavassa. Elinympäristön laatu, palvelujen saatavuus ja toimiva liikenne ovat merkittäviä asioita asumisessa.

Uudisrakennus Sepänkadun päässä muuttaa Asunto Oy Turun Luostarinkatu 15:n pää-tyhuoneistojen näkymiä. Rakennuksen korkeudessa on huomioitu Asunto Oy Turun Luostarinkatu 15:n mielipide.

Virkistys

Kaavanmuutos ei vähennä virkistysmahdollisuuksia vaikka asemakaavallisesti puisto-alue pienenee. Kortteli- ja katualueiksi muutettava puiston osa on tosiasiallisesti ollut ra-kennettua katualuetta ja pysäköintialuetta.

5.6.2 Luonnonympäristö

Kaavan toteuttaminen uudisrakennettavilla alueilla edellyttää kallion louhintaa. Ammatti-korkeakoulun käytöstä poistuneen alueen liittyminen luontevasti puistoalueeseen ja Neitsytpolun katualueen reunaan varmistetaan merkinnällä istutettavasta alueesta, jolla rakentaminen on sovitettava rajautuvien alueiden, puiston ja katualueen oleviin pinnan-muotoihin. Neitsytpolun puolella istutettavalle alueelle saa ulottaa asuntokohtaiset teras-sit enintään kaksi metriä rakennusalan rajasta. Viiden metrin ja sitä suuremmalla etäi-syydellä rakennusalan rajasta sijaitsevat jalopuut on pyrittävä säilyttämään.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa puistossa ja Neitsytpolun katualueella ole-vien puiden kasvuedellytykset. Neitsytpolkuun viettävällä rinteellä on kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää kasvillisuutta, jota voidaan säilyttää luonnonti-laisen kaltaisena viheralueena, mikäli katusuunnitelma ei muuta tilannetta.

5.6.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Uudet asunnot arvostetulla alueella lisäävät asuntotarjontaa ja tuovat uusia asukkaita kaupun-kiin. Uudisrakennuksiin arvioidaan tulevan n. 170-180 asuntoa ja n. 500 asukasta. Li-säksi asuntoja on mahdollisuus rakentaa myös suojeltuihin rakennuksiin.

Nykyiset toimijat saavat toimia korttelialueella ja korttelialueelle saa rakentaa rajoituksetta liike- ja toimistotiloja, palvelun toimitiloja, päiväkodin, kokoontumistiloja ja opetus-toimintaa palvelevia tiloja. Osaan maantasokerroksen tiloista Sepänkadun varren uudisrakennuksessa sekä Sirkkalankadun ja Neitsytpolun kulmassa olevassa suojeltavassa rakennuksessa tulee jo lähtökohtaisesti rakentaa liike- ja/tai toimistotiloja.

5.6.4 Liikenne

Asukasmäärän lisääntyminen lisää liikennettä lähiympäristön kaduilla. Toisaalta keskustan ja palveluiden läheisyys sekä suunniteltu liike- ja toimistotilojen ja mahdollisten palveluiden lisärakentaminen kaupunkirakenteen ja keskustan liikenneverkon sisällä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta ja kokonaispäästöjä. Päiväkodin tai opetustoiminnan aiheuttamaa liikennemäärää voinee verrata tilanteeseen, jossa ammattikorkeakoulu oli toiminnassa. Tulevilla asukkailla ja asiakkaila on mahdollisuus käyttää kestäviä liikenumuotoja.

Autopaikkoja tulee järjestää 1 ap/120 k-m². Pysäköinti järjestetään pihakannen alle rakennettavaan maanalaiseen tilaan tai siihen aukeaviin rakennusten kerroksiin. KOY Heidekenin olemassa oleville rakennuksille ei niiden nykyisessä käyttötarkoituksessa (toimisto / järjestötyö) ole autopaikkavaatimuksia, autopaikkojen järjestämisvelvoite lankeaa jos rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Talossa toimivat järjestöt sopivat tarpeensa ja resurssiansa mukaan henkilökuntansa tai vierailijoidensa paikoista esim. kortteliin rakennettavaan pysäköintihalliin. Aikarajoitusten puitteissa pysäköinti on mahdollista myös kaduilla.

Nykyiseen tapaan tonteille sallitaan rakennettavaksi useita ajoneuvoliittymiä. Jos nykyisiä tontteja jaetaan useammaksi tontiksi, tontille saa järjestää kulkuyhteyden useamman kuin kahden tontin kautta.

Samppalinnan vuoren ja Urheilupuiston välille mahdollistetaan Neitsytpolun ylittävän sillan rakentaminen jalankulkua ja polkupyöräilyä varten.

5.6.5 Tekninen huolto

Turku Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo ja muuntamon verkkoon yhdistävät maakaapelit tulevat siirrettäviksi, kun muuntamon sijoituspaikkana oleva oppilaitosrakennus puretaan ja pihakannen alainen pysäköintitila rakennetaan. Muuntamolle on katsottu uutta paikkaa Neitsytpolun toiselle puolelle Urheilupuiston reunalle. Korttelialueelle tulee kuitenkin edelleen sallia sähköjohdellun maanalaisten johtojen sijoittaminen.

Opetuskäytöstä vapautuneissa rakennuksissa on Telia Finland Oyj:n, Elisa Oyj:n ja DNA:n ympäristöä palvelevat matkapuhelinverkon tukiasemat, joiden vuokrasuhteiden säilyminen riippuu uudesta kiinteistön omistajasta/ omistajista.

5.6.6 Turvallisuus

Asemakaavan valmisteluvaiheen suunnitelmissa uudisrakennuksiin on suunniteltu kaksi porrashuonetta, jolloin pelastusajoneuvon ei tarvitse päästä pihalle. Vaihtoehtoisesti rakennuksiin voidaan rakentaa sprinkler-järjestelmä. Pihakannen alla olevalle tontin rajalle voidaan palomuuuri jättää rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan korvaavin järjestelyin.

Suojeltavien KOY Heidekenin rakennusten yhteyteen rakennettavaan uudisrakennukseen sallitaan rakennettavaksi ikkunoita tonttien väliselle rajaseinälle paloturvallisuus huomioiden.

5.6.7 Yhdyskuntatalous

Rakentaminen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita.

Kun asukasmäärä lisääntyy, aiheutuu kunnallisten palvelujen (opetus-, sosiaali-, terveys-, nuoriso-, kulttuuri- ja liikuntatoimi) toiminnasta menoja, mutta vastavuoroisesti asukkaat maksavat ansiotuloveroja. Kunnallisten palvelujen menojen ja ansiotuloverojen suhdetta ei pysty kiinteistökohtaisesti etukäteen arvioimaan. Kaupunki saa tuloja kiinteistön myynnistä. Rakennusoikeuden kasvamisen myötä kiinteistöveron määrä nousee.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Voimaan tulleen asemakaavan toteuttaminen voi alkaa kiinteistötekni- sen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Sähkönjakelun muuntamon ja maanalaisten johtojen siirtoihin liittyen tulee olla hyvissä ajoin (9-12 kk) etukäteen yhteydessä verkkoyhtiöön. Muuntamon ja maanalaisten johtojen siirtäminen edellyttävät suunnittelua ennen purku- ja rakennustöihin ryhtymistä.

Mikäli matkapuhelinverkolle tulee siirtotarpeita, operaattorin tulisi saada siirtotarpeesta tieto 12 viikkoa ennen rakentamista.

Turussa 20. päivänä lokakuuta 2020

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Katja Tyni-Kylliö