

AURAKATU 6 Selostus

Diarinumero: 7094-2016
Asemakaavatunnus: 21/2022

Asemakaavanmuutos

15.4.2024, muutettu 8.10.2024 (lausunnot)

Kaupunginosa: VI (Aurakadun katualue) ja VII (korttelialue ja Linnankadun katualue)

Osoite: Linnankatu 13a / Aurakatu 6



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä huhtikuuta 2024 päivättyä ja 8.10.2024 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostarttaa **Aurakatu 6 (21/2022)**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	006 VI	VI
Katu:	Aurakatu (osa)	Auragatan (del)
Kaupunginosa:	007 VII	VII
Kortteli:	9 (osa)	9 (del)
Tontti:	16	16
Katu:	Linnankatu (osa)	Slottsgatan (del)

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelijat:

kaavoitusarkkitehti Sanna Lahti (aloitus- ja ehdotusvaihe)

kaavoitusarkkitehti Sofia Korte (etunimi.sukunimi@turku.fi) (ehdotusvaihe)

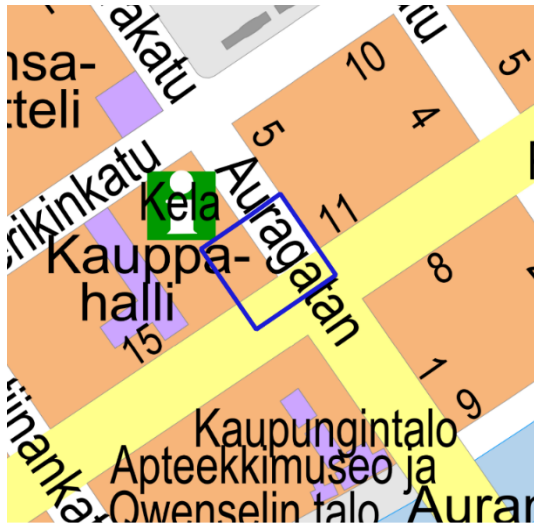
Kaavan laatija:

arkkitehti Kirsikka Siik (YKS 476) Ramboll Finland Oy (etunimi.sukunimi@ramboll.fi)

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan VII kaupunginosan korttelin 9 tontille 16 ja osalle Linnankadun katualuetta sekä VI kaupunginosan osalle Aurakadun katualuetta. Suunnitelualueen likimääräinen rajausta on esitetty alla olevassa kartassa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.8.2022
2. Asemakaavakartta 15.4.2024, muutettu 8.10.2024 (lausunnot)
3. Tilastolomake 15.4.2024
4. Vuorovaikutusraportti 13.10.2023, muutettu 8.10.2024 (lausunnot)
5. Viitesuunnitelma-aineisto 18.1.2024 (Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy)
6. Hulevesiselvitys 15.6.2023 (Ramboll Finland Oy)
7. Hulevesisuunnitelma 15.6.2023 (Ramboll Finland Oy)
8. Turun Aurakatu 6:n ja Linnankatu 13:n rakennushistoriaselvitys, 31.3.2023 (Arkkitehtitoimisto Saatsi Oy)
9. Ilmastovaikutusten arviointi 30.1.2024

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	30.8.2022 § 303
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	7.9.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	10.9.2022
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	27.5.-25.6.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2. Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tontin muuttaminen nykyaikaisiin käyttötarkoituksiin soveltuvaksi mahdollistamalla liike-, toimisto- ja asuintilojen rakentaminen siten, että tontti tulee nykyistä paremmin hyödynnettyä. Rakentaminen käsittää sekä vanhojen rakennusten saneerausta että uuden rakentamista. Samalla tutkitaan tulevaisuuden mahdollisuutta liittää tontti 16 sisäisin yhteyksin Kauppahallin ja KOP-kolmion tontteihin. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös rakennetun ympäristön arvot ja suojelutarpeet.

Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (AL) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Korttelialueelle saa sijoittaa asumista enintään 40 % kerrosalasta merkityille rakennusaloille as-1 ja sr-1 kaavamääräysten toteutuessa. Alueelle saa sijoittaa myös majoitustoimintaa. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus kasvaa 1390 k-m². Tontin uusi rakennusoikeus on yhteensä 8750 k-m². Kaavaehdotuksessa osoitetaan Aurakadun reunalle rakennuspaikka uudelle kahdeksankerroksiselle liike- ja toimistorakennukselle. Aurakadun reunalla sr-1 merkinnällä varustettu rakennus säilyy suojeltuna ja rakennukseen sallitaan asuminen toisesta kerroksesta alkaen sr-1 merkinnällä. Linnankadun puoleiseen rakennusosaan, Kuparitaloon, sallitaan asuminen toisesta kerroksesta alkaen sekä uuden lisäkerroksen rakentaminen rakennusoikeutta ylittäen, mikäli rakennuksen kantavat rakenteet ja katujulkisivujen ominaispiirteet säilytetään as-1 määräyksen mukaisesti. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle kolmeen kerrokseen ja lähialueen laitoksiin. Pihakannelle järjestetään oleskelu- ja leikkialue.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman.

Kaavan toteutussuunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon kaava-alueen kiinteistöjä palvelevat mahdollisesti tontin ulkopuolella rasitteena olevat kunnallistekniset johtolinjat samoin kuin tontilla mahdollisesti olevat viereisiä kiinteistöjä palvelevat rasitteet.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue (VII kaupunginosan tontti 16) sijaitsee aivan Turun ydinkeskustassa, kaupunkiseudun keskuksessa, Aurakadun ja Linnankadun kulmauksessa.

Tontilla sijaitsee lähtötilanteessa kolme rakennusta. Vanhin rakennus suunnittelualueella on rationaalista jugendia edustava, lapekattoinen kolme- ja puolikerroksinen Suomen Yhdyspankin pankkirakennus (Valter Thome, 1911–1912), joka laajenee sisäpihan puolella yksikerroksiseksi, matalaksi rakennusmassaksi, joka ei näy kadulle. Sen viereen on rakennettu jugenditalon hahmoa mukaileva kolme- ja puolikerroksinen, lapekattoinen laajennus (Arkkitehtitoimisto Veijo Kahra, 1981–1982). Linnankadun varrella on vuosina 1959–1960 rakennettu liike- ja asuinkerrostalo, ns. Kuparitalo (Arkkitehdit Ehojoki - Kahra). Nykyisin rakennusten alakerroksissa toimii ravintoloita ja liikkeitä, yläkerroksissa on toimistoja.

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,35 ha.



Kuvat 2. ja 3. Näkymiä alueelle läheiseltä Samppalinnan vuorelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tunnistettavia luontoarvoja. Alue on kauttaaltaan rakennettua eikä tontilla ole lainkaan maanvaraista kasvillisuutta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on tiiviisti rakennettua ydinkeskustan ruutukaava-aluetta ja kuuluu osana Kauppahallin kortteliin. Viereisellä tontilla, kulmittain Kauppatoria vastapäätä, sijaitsee paikallinen maamerkki, Viljo Revellin suunnittelema rakennus KOP-Kolmio. Myös Kuparitalon vieressä oleva rakennus korttelin Linnankadun puoleisella sivulla on Viljo Revellin toimiston suunnittelema ja kuului aikoinaan KOP-Kolmion suunnitelman kokonaisuuteen. Keskeisen ja historiallisen sijaintinsa vuoksi kortteli julkisivuineen saa väistämättä kaupunkikuvallista painoarvoa. Suomen Yhdyspankin 1900-luvun alkupuolella rakennetun pankkirakennuksen kadunpuoleinen kattolape ja kadunpuoleinen julkisivu ovat suojeltu asemakaavalla.

Vastakkaisella puolella, Aurakadulla sijaitsevassa Forum-korttelissa on liiketiloja ja hotelli. Linnankadulla, Kuparitaloa vastapäätä sijaitsevat Kaupungintalon puisto sekä Kaupungintalo.

Kaava-alue sijoittuu Aurakadun pitkän katunäkymän varteen. Alueelle avautuu huomiolarvoisia näkymiä myös läheiseltä Samppalinnan vuorelta (kuvat 2 ja 3).

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen korttelialue 0,19 ha on yksityisessä omistuksessa ja katualueet 0,16 ha kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Turun keskusta on Turun kaupunkiseudun merkittävin työpaikkakeskittymä. Suurin osa työpaikoista sijoittuu palvelualoille, joista useat ovat ravintola-alan yrityksiä. Työpaikkoja VI- ja VII -kaupunginosissa on yhteensä noin 17 200 ja asukkaita noin 16 700.

Suunnittelualueella toimii Aurakadun puolella mm. elintarvikemyymälä sekä pikaruokaloita ja Linnankadun puolella design-myymä, kampaamoita ja kahvila-ravintola. Kuparitalon ylemmissä kerroksissa on eri alan yritysten toimistoja.

Lähin julkinen päiväkotia, alakoulu ja yläkoulu sijaitsevat puolen kilometrin etäisyydellä. Lähimmät puistoalueet ovat Linnankadun toisella puolella sijaitseva Kaupungintalon puisto sekä jokiranta korttelin päässä suunnittelualueesta.

3.1.6 Liikenne

Kaavanmuutosalueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Aurakatu ja Linnankatu ovat joukkoliikenteen pääväyliä ja Turun kaupunkiseudun liikenteen solmukohta. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat tontin 16 edessä Aurakadulla ja Linnankadulla. Alueelta on linja-autoasemalle matkaa noin 1 km ja rautatieasemalle noin 1,1 km.

Tontilta on myös hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Jalkakäytävät sivuavat tonttia Aurakadulla ja Linnankadulla. Lähimmät pyöräilyverkostot sijaitsevat samassa korttelissa Kauppahallin sivussa ja jokirannassa Läntisellä Rantakadulla.

Suunnittelualueen tontille ajo tapahtuu Linnankadun puolelta kulkuaukosta. Autopaikkoja on pihalla viisi ja autohallissa kuusitoista.

3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on keskusta-alueella sijaitsevan, kattavan teknisen huoltoverkoston piirissä. Hulevedet johdetaan nykytilanteessa suoraan kadulle.

Jätehuolto järjestetään sisäpihalla, jossa jäteastiat sijaitsevat.

Kaavamuutosalueelle on sijoitettu tontin 16 kiinteistöjen sähköjakelua palveleva muuntamo. Linnankadun puoleisen kiinteistön lounaiskulmasta kiinteistöön sisälle on johdettu keskijännitekaapeleita ja Aurakadun länsipuoliselle jalkakäytävälle on sijoitettu keski- ja pienjännitekaapeleita. Kaavamuutosalueen viereen, Linnankadun jalkakäytävälle on sijoitettu pienjännitekaapeleita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on ympäröivien katujen vilkas autoliikenne. Autoliikenne aiheuttaa melua sekä ilmanlaadun heikentymistä. Lisäksi alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita, joista voi aiheutua happamoitumisriski.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuutosalue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (punainen rasteriväri ja kirjainmerkintä C). Merkintä kattaa valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustahakuis-ten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot ja sisältää myös keskusta-asumisen. Merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelu- ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Kaava-alue kuuluu myös kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (vaaleanvihreä vaakaviivarasteri). Merkintään liittyvän suunnittelumääräyksen mukaan maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida.

Korttelin päässä kohdealueesta sijaitsee Aurajoki, joka on maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäväksi melonta- tai vesiretkelyreitiksi (sininen palloviiva). Hieman kauempana Aurajoen eteläpuolella kulkee olemassa oleva ulkoilureitti, jolla on merkitystä osana maakunnallista ulkoilureittiverkostoa (vihreä palloviiva).



Kuva 4. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Vaihemaakuntakaavoissa kohdealueeseen ei kohdistu merkintöjä ja määräyksiä.

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa alue on osoitettu usealla eri kartalla. Alue kuuluu Ydinkeskusta-Tiedepuisto-alueeseen (Cy), joka on varattu Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa. Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan.

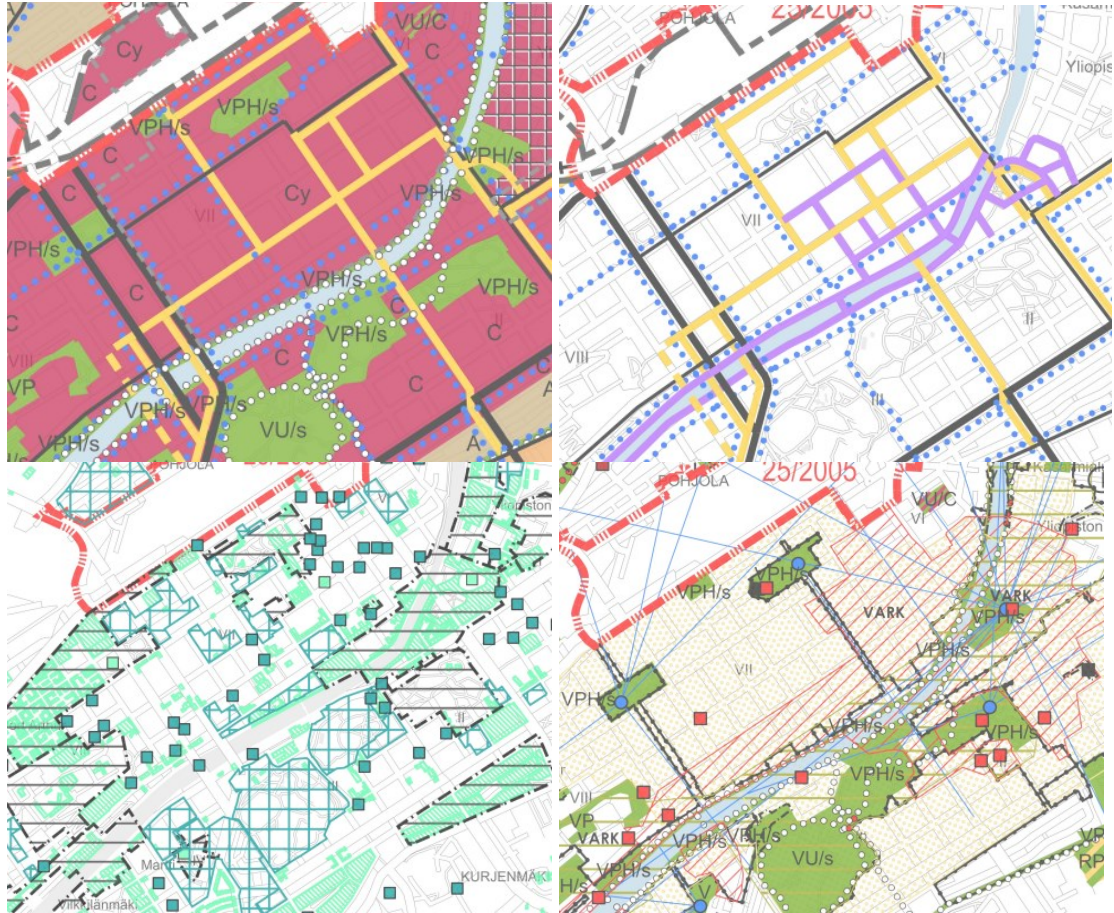
Aurakatu on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytävän merkinnällä (keltainen viiva). Lisäksi Linnankadulle ja korttelin läpi on osoitettu keskustan kävelyalueen merkintä (sinipunainen viiva), johon liittyvän määräyksen mukaan kävelyalue tulee toteuttaa ensisijaisesti jalankulkua palvelevana ympäristönä. Moottoriajoneuvoliikenteen läpikulkua rajoitetaan nopeusrajoituksen lisäksi tarvittaessa rakenteellisin keinoin. Huoltoliikenteen tarpeet otetaan huomioon yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Aurakatu kuuluu osaltaan mukaan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Lisäksi punaisen ohuen viivan vinoviivarasterimerkinnällä on osoitettu alueen kuuluminen osaksi Turun keskusta-alueetta laajasti kattavaa muinaismuistokohdetta (muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös). Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelualue on osa hulevesien hallinnan toimenpidealuetta. Kyseessä on alue, jolla on tunnistettu tarve hulevesien hallintatoimenpiteille. Hallintamenetelmät ja sijainnit selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Lisäksi suunnittelun kohteena olevaa Kauppahallin liike- ja asuinkorttelia koskee arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden merkintä. Merkinnällä on osoitettu arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Liitteen 8 luettelossa kohteen 1/80 kuvaus on seuraavanlainen: Kauppahallin liike- ja asuinkortteli. Eerikin- katu 14, 16, 18; Linnankatu 13, 15, 17. Kerroksellinen keskustakortteli, jossa mm. KOP- kolmio, 1961-64, 3-krs jugendkivitalo 1911-12, Kauppahalli 1893-96, Cygnaeuksen

koulu 1886-87, 2-krs uusrenessanssikivirakennus 1884, 5-krs klassistinen kivirakennus, PYP 1911-12, liikekerrostalo 1959. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista. Suunnittelualue rajautuu Linnankadun puolella valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön kohteeseen (RKY).



Kuva 5. Otteita ajantasayleiskaavasta

3.2.3 Asemakaava

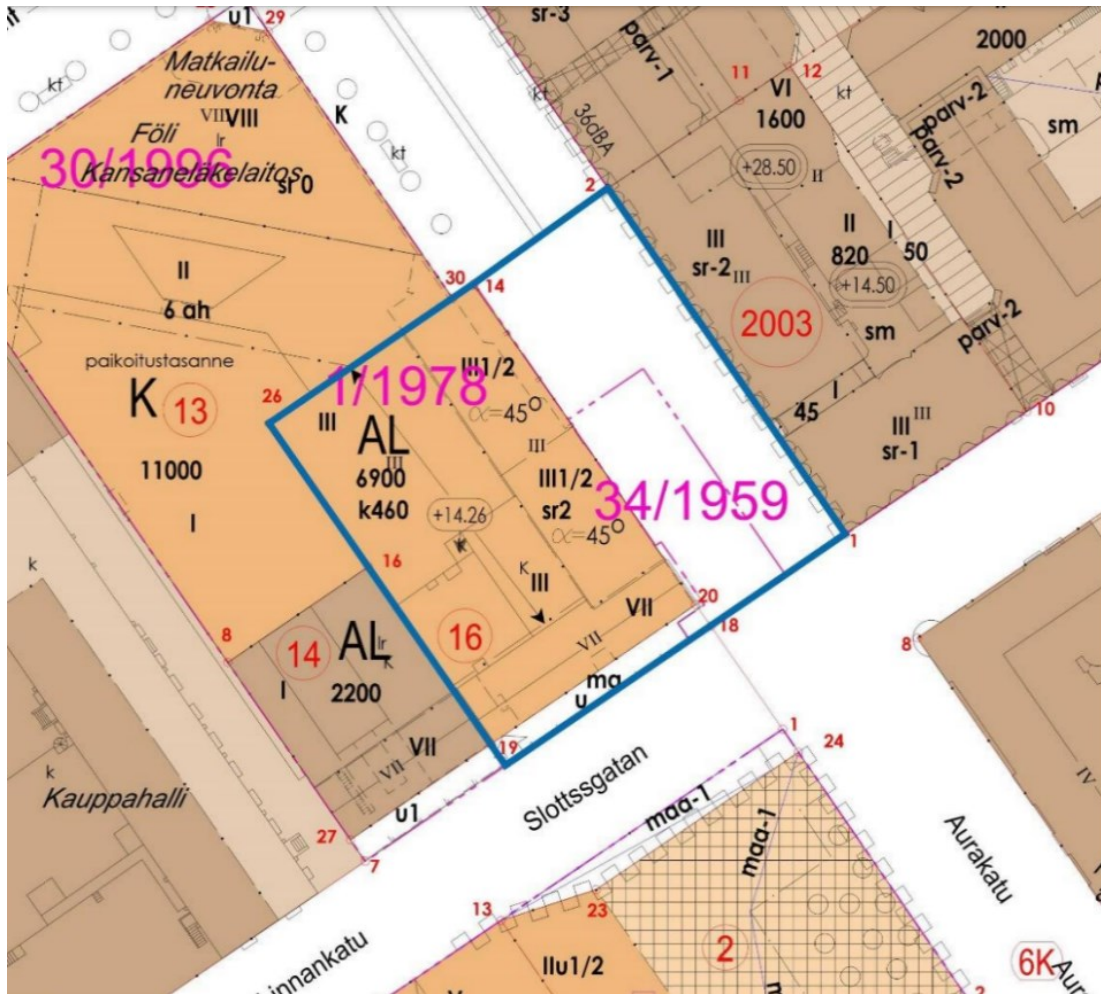
Asemakaavanmuutosalueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- VII kaupunginosan korttelin 9 tontilla 16 on voimassa asemakaava 1/1978. Kaava on tullut voimaan 11.9.1978 ja siinä ko. alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi.
- Osalla Aurakatua on voimassa asemakaava 34/1959. Kaava on tullut voimaan 11.9.1959 ja siinä ko. alue on osoitettu kaduksi.
- Osalla Aurakatua on voimassa asemakaava 1–1897. Kaava on tullut voimaan vuonna 1897 ja siinä ko. alue on osoitettu kaduksi.

Asemakaavassa kohdealue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat kolmesta (III) seitsemään (VII). Linnankadun puolella (Kuparitalon kaakkoissivu) on osoitettu rakennuksen kurkottavan muun korttelin julkisivulinjaan ulokeosalla, jonka alla katualueen levennys antaa tilaa jalankulkijoille. Lisäksi tontin kaakkoisreunaan Linnankadulla on osoitettu nuolimerkinnällä ohjeellisen tontti-liittymän sijainti.

Rakennusoikeutta tontin rakennuksille on annettu yhteensä 6900 kerrosalaneliometriä + kellari (k460). Tontin vanhimman rakennusosan Aurakadun puoleinen julkisivu ja kattolape on suojeltu (sr2) ja lisäksi tälle ja 1980-luvun rakennusosan kohdalle on osoitettu kattokulmaksi 45°.

Aurakatu on voimassa olevissa kaavoissa osoitettu katualueeksi. Muutoin kadulle ei ole voimassa olevissa kaavoissa osoitettu erityisiä merkintöjä.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 17.1.2024.

3.2.6 Selvitykset

Kaavatyöhön liittyen on laadittu kaksi erillisselvitystä: rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Saatsi Oy, 2023) ja hulevesien hallinnan selvitys ja suunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2023).

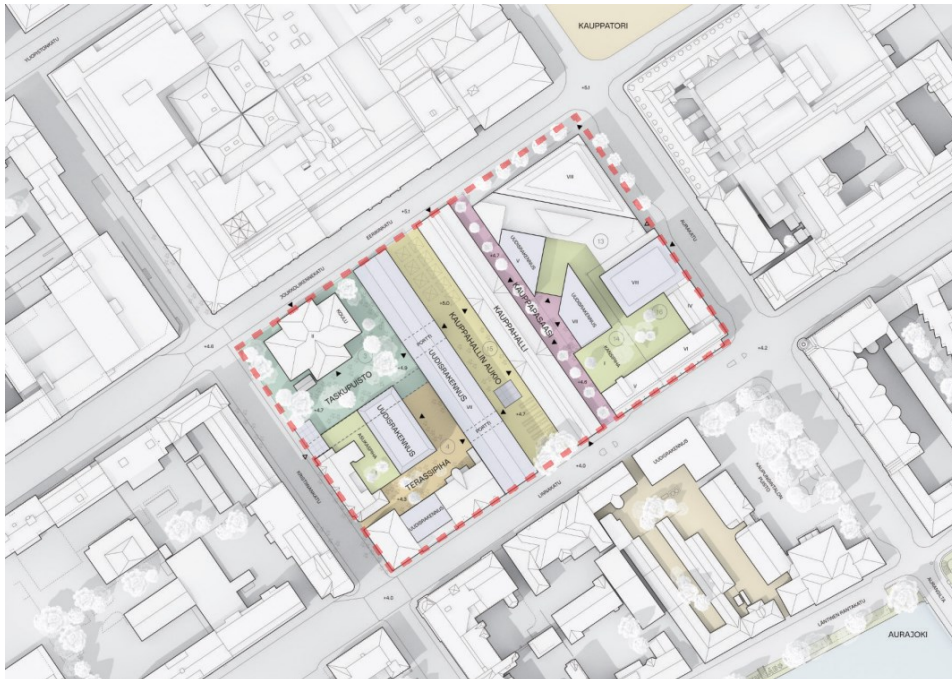
Lisäksi kaavaan liittyy havainnollistavana aineistona Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n laatima viitesuunnitelma-aineisto.

3.2.7 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Suunnittelualueella on kaavamutoksen laatimisen ajan voimassa rakennuskielto.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Samassa korttelissa on vireillä Kauppahallin korttelin asemakaava (Diaarinumero 11587–2021, kaavatunnus 18/2022). Kaavamuutoksella tutkitaan Kauppahallin korttelin kehittämistä ja täydennysrakentamista monipuolisena kaupan, palvelujen ja toimistotyön keskittymänä. Kauppahalli säilytetään merkittävänä perinteisen kaupan arvoja vaalivana, korkeatasoisena kauppapaikkana. Kaavamuutoksella tutkitaan myös asuminen sijoittamista alueelle. Kaupunginhallitus on 5.10.2021 § 454 päättänyt Kauppahallin korttelin kehittämisen strategiset tavoitteet sekä hyväksynyt kaupungin ja JKMM arkkitehdit Oy:n välisen innovaatiokumppanuussopimuksen koskien kaupungin omistuksessa olevia maa-alueita. Lisää tietoa hankkeesta on löydettävissä kaupungin internetsivuilta osoitteessa <https://www.turku.fi/kauppahallin-kortteli>.



Kuva 7. Asemapiirros ja kokonaiskonseptin alueen rajaus. JKMM Arkkitehdit Oy. Kauppahallin kehityskonsepti, kaupunginhallitus 3.10.2022.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaavoitusaloitteen tekijänä on tässä yksityinen kiinteistönomistajataho. Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavanmuutoksen tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan tontin 16 omistajan, Kansallis-toimitilat Oy:n (nykyisin Kansallis Oy) aloitteesta.

4.2 Osalliset

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun ydinkeskusta ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuuotos on osa keskustan kehittämisen kärkihanketta. Keskustan kehittämisen tavoitteelliset painopisteet ovat saavutettava ja helposti kuljettava keskusta, kaupallisesti houkuttava keskusta sekä viihtyisä ja elävä kohtaamisten keskusta.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on tontin muuttaminen nykyaikaisiin käyttötarpeisiin soveltuviksi mahdollistamalla liike-, toimisto- ja asuintilan rakentaminen siten, että tontti tulee nykyistä paremmin käyttöön. Rakentaminen käsittää sekä vanhojen rakennusten saneerausta että uuden rakentamista. Samalla tutkitaan mahdollisuutta liittää tontti 16 sisäisin yhteyksin Kauppahallin ja KOP-kolmion tontteihin tulevaisuudessa. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään myös rakennetun ympäristön arvot ja suojelutarpeet.

Toimenpiteiden tarkoituksena on lisätä keskustan vetovoimaa, kohentaa kaupunkikuvaa ja luoda viihtyisyyttä korttelin sisäosiin. Tavoitteet ovat maakuntakaavan, Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n ja yleiskaavan mukaisia ja ne tukevat kaupunginvaltuuston hyväksymää keskustavisiota.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Prosessin aikana on maastohavaintojen, piirustusten, mallinnusten sekä erillisselvitysten avulla tutkittu suunnittelualueen rakennusten kaupunkikuvaa ja mittasuhteita, eri suunnista kohteeseen avautuvia näkymiä, rakennusten ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristöarvoja sekä uudisrakentamisen kortteliin sovittamisen reunaehdoja. Tarkastelujen kautta on kaavan tavoitteita tarkennettu mm. kaupunkikuvallisten seikkojen (tietyt räystäs- ja julkisivulinjat) sekä hulevesien hallinnan ohjauksen osalta.

Museokeskus on lausunnossaan tuonut esiin omat tavoitteensa tontin kerroksellisen arkkitehtuurin arvojen sekä Kuparitalon ja SYP-Centerin julkisivuilmeiden säilymiselle.

Museokeskuksen mukaan kaikilla tontin rakennuksilla on suojeluarvoja. ELY-keskuksen kommentissa tuotiin esiin tavoite osoittaa as-1 merkinnän sijaan suojelumerkintä tontilla 14 sijaitsevalle Viljo Revellin suunnittelemaalle kaupunkikuvallisesti, ympäristöllisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle. ELY-keskuksen kannanotto on kuitenkin ristiriitainen eikä ole varmuutta siitä, koskeeko se naapuritontilla olevaa rakennusta vai kaava-alueella olevaa Kuparitaloa. Lisäksi ELY-keskuksen tavoitteena on kiinnittää vielä enemmän huomiota ilmastonmuutoksen hillintään ja syntyvien purkumateriaalien uudelleenkäyttöön ensisijaisesti rakennusosina raaka-aineiden sijaan.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 30.8.2022 § 303.

4.4.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 10.9.2022. Ilmoitus vireilletulosta sekä 9.8.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 7.9.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 10.10.2022 mennessä. Näitä saatiin neljä kappaletta. Mielipiteet ja niihin annetut vastineet on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museopalveluilta, Elinvoiman palvelukokonaisuudelta, Konsernihallinnon tilapalveluilta, Telia Finland Oy:ltä sekä Digita Oy:ltä.

Lausuntoja saatiin viisi kappaletta. Lisäksi saatiin lausunnon sijaan yksi kommentti. Lausunnot, kommentti ja niihin annetut vastineet on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydettiin kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä.

Sisäisiä kannanottoja saatiin kaksi kappaletta. Ne on kuvattu selostuksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.5 Nähtävilläolo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.5.-25.6.2024. Muistutuksia ei jätetty.

4.4.6 Muutokset kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen

Lausuntojen, kommentin ja sisäisien kannanottojen pohjalta kaavaehdotukseen on lisätty määräykset muinaismuistolailta rauhoitetusta kiinteästä muinaisjäännöksen

osasta (sm), happamista sulfaattimaista, muuntamon sijoittamisesta ja kestävästä rakentamisesta. Kaupunkikuvamääräykseen on lisätty tieto Aurakadun puoleisen julkisivun sovittamisesta yhteen matalan tiilirakennuksen kanssa. Kiertotalous-, sr-1- ja as-1-määräyksiä on tarkennettu. Lisäksi selostukseen on lisätty tiedot pelastuslain edellyttämistä sammutusvesitarpeista, kaapeleista ja kaapelisiirroista sekä tarkennettu kirjausta Yleiskaava 2029:n arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuudesta. Asemakaavanmuutosehdotukseen tehdyt muutokset on kuvattu yksityiskohtaisesti vuorovaiutusraportissa.

4.4.7 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotus on laadittu maanomistajan esittämän ja myöhemmin Turun kaupungin kanssa yhdessä jatkotyöstetyn viitesuunnitelman mukaisena. Suunnitteluratkaisun vaihtoehtoja on tutkittu ja kehitetty kaavaehdotuksen laatimisen aikana kaupungin, kaavoituskonsultin, hanketoimijan ja viitesuunnittelusta vastaavan arkkitehdin yhteistyönä. Kaavaratkaisun mahdollistamaa uudisrakentamisen massoittelemia ja korkeus-
asemia on tutkittu lukuisin mallinnetuin massoittelevaihtoehtoin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotus on laadittu VII (007) kaupunginosan katualueelle ja korttelin 9 tontille 16 sekä VI (006) kaupunginosan katualueelle. Ehdotus perustuu maanomistajan teettämään Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n maankäyttöluonnokseen. Asemakaavoitettava alue muodostuu yhdestä tontista ja katualueista sen kahdella sivulla. Tonttijakoon ei tehdä kaavan yhteydessä muutoksia.

Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (AL) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jolle saa sijoittaa asumista enintään 2/5 tontin kerrosalasta. Asumista saa sijoittaa merkityille rakennusaloille as-1 ja sr-1 määräysten täytyessä. Alueelle sallitaan myös majoitustoiminnan sijoittuminen. Tontin rakennusoikeus kasvaa 1390 k-m². Uusi rakennusoikeus on yhteensä 8750 k-m². Rakennuksiin saa toteuttaa kaksi kellarikerrosta sosiaali- ja varastotiloille. Koska tontin pinta-ala on 1990 m², uudeksi tonttitehokkuudeksi tulee $e = 4,6$.

Linnankadun varren rakennusosan, Kuparitalon, rakennusoikeus on 2715 k-m², josta 45 k-m² on varattu kellarikerrokseen. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on seitsemän. Mikäli rakennuksen kantavat rakenteet ja katujulkisivujen ominaispiirteet pääosin säilytetään, siihen saa sijoittaa asumista toisesta kerroksesta alkaen ja siihen saa rakentaa enintään 210 k-m² laajuisen lisäkerroksen (8. kerros) rakennusoikeutta ylittäen.

Aurakadun varren suojeltavan punatiilijulkisivuisen rakennusosan rakennusoikeus on 1040 k-m², josta 50 k-m² on varattu kellarikerrokseen. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä. Rakennukseen saa sijoittaa asumista toisesta kerroksesta alkaen. Rakennus on sr-1 merkinnällä suojeltu ja rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Merkinnällä edellytetään korjaus- ja muutostöissä säilyttämään kadunpuoleisen julkisivun ja kadunpuoleisen vesikaton kulttuurihistorialliset arvot ja tyyli.

Loppu rakennusoikeus 4995 k-m², josta 100 k-m² on varattu kellarikerrokseen, sijoittuu tontin pohjoisimpaan kolmannekseen, jonne osoitetaan rakennusala uudelle toimisto- ja liikerakennukselle. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan. Kaava mahdollistaa myös nykyisen rakennuksen säilyttämisen tai sen hyödyntämisen osana uudisrakennusta, mikäli kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei täysimääräisesti käytetä.

5.2 Kaavamuutoksen tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos vastaa sille asetettuihin tavoitteisiin kehittämällä keskustaa ylempien kaavatasojen, Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n ja keskustan kehittämisen kärkihankkeen tavoitteiden mukaisesti.

Kaava mahdollistaa tontilla olevien rakennusten saneeraamisen ja lisärakentamisen sekä uudisrakentamisen siten, että rakennukset vastaavat nykyaikaisiin liike-, toimisto- ja asuintilojen käyttötarpeisiin. Tämän arvioidaan kohentavan kaupunkikuvaa, lisäävän keskustan houkuttelevuutta ja monipuolistavan tontin toimintoja. Lisäksi tontin sisäpihan uudistus huoltopihasta istutettavaksi oleskelupihaksi lisää korttelin sisäosan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Kaavatyön aikana on myös tutkittu korttelin läpi kulkevien jalankulku yhteyksien avaamista. Yhteyksien toteuttamisen haasteeksi on todettu rakentunut ympäristö. Yhteyksien avautuminen tulevaisuudessa mahdollistetaan kuitenkin yleisellä määräyksellä korttelin sisäisistä kulkuyhteyksistä.

Lisäksi kaavatyön yhteydessä on tavoitteiden mukaisesti selvitetty rakennetun ympäristön arvot ja suojelutarpeet rakennushistoriaselvityksellä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueen tontti osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K-1, jolle saa sijoittaa enintään 2/5 asumista. Asumisesta määrätään tarkemmin rakennusala-kohtaisin määräyksiin as-1 ja sr-1. Alueelle saa sijoittaa myös majoitustoimintaa. Kadun puolelle maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, palvelu- tai toimistotilaa. Rakennuksiin saa toteuttaa kaksi kellarikerrosta, joihin saa rakentaa sosiaali- ja varastotiloja. Tontille tulee varata vähintään 4 x 4 m muuntamotila sähköverkkoyhtiön hyväksymällä tavalla.

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Katualueet säilyvät entisellään.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.4.1 Asuminen

Asuminen sallitaan tontille rakennusala-kohtaisilla määräyksillä as-1 ja sr-1. Määräyksellä as-1 sallitaan asuminen toisesta kerroksesta alkaen sekä mahdollistetaan sisäänvedetyn lisäkerroksen rakentaminen rakennusoikeutta ylittäen, mikäli nykyisen rakennuksen kantavat rakenteet ja katujulkisivujen ominaispiirteet säilytetään pääosin. Rakennuksen katujulkisivujen alkuperäiset vaakalinjat, väritys ja kaupunkikuvallinen ilme tulee ottaa huomioon eikä korjaaminen saa harkitsemattomasti johtaa tyyllisesti alkuperäisestä rakennuksesta oleellisesti poikkeavaan lopputulokseen. Määräyksellä sr-1 sallitaan asuminen toisesta kerroksesta alkaen.

Asuntojen koosta määrätään Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteissa (kv 13.2.2023 § 29) perheasuntomääräyksellä. Sen mukaan jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava perheasuntoina. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka pinta-ala on vähintään 63 m². Tässä kaavaehdotuksessa perheasuntojen vähimmäismäärästä kuitenkin poiketaan alaspäin ja vähimmäismäärä on 20 %. Syynä poikkeamiselle on asuntojen soveltaminen tontille vuosina 1912 ja 1959 valmistuneiden rakennusten runkoihin.

5.4.2 Kaupunkikuva

Kaavassa annetaan kaupunkikuvallisia tavoitteita, joiden mukaan uudisrakentamisen tulee muodostaa rakennetun ympäristön kanssa hallittu, kaupunkikuvallinen kokonaisuus värityksen, materiaalien ja julkisivusommittelun osalta ottaen huomioon myös pitkät kaupunkinäköymät. Uudisrakentamisen tulee täydentää saman korttelin suojeltuja rakennuksia arvokkaalla tavalla ja Aurakadun puoleinen julkisivu sovittaa yhteen matalan tiilirakennuksen kanssa. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee kuulla kaupunkikuvaviranomaista.

5.4.3 Rakennussuojelu

Aurakadun varressa sijaitseva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus säilyy suojeltuna. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisen julkisivun tai kadunpuoleisen vesikaton rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennukseen

saa kuitenkin sijoittaa asumista toisesta kerroksesta alkaen ja pihan puolelle saa sijoittaa ilmeeltään kevyitä, suojellun rakennuksen ominaispiirteisiin sopivia parvekkeita. Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on kuultava asiassa museoviranomaista.

5.4.4 Korttelin sisäiset yhteydet

Korttelin sisäisien kulkuyhteyksien avautuminen mahdollistetaan kaavamääräyksellä, jonka mukaan tontin 13 vastainen Kauppahallin puoleinen rakennuksen raja on suunniteltava ja toteutettava siten, että sen läpi on mahdollisuus järjestää jalankulun yhteys tontilta toiselle.

5.4.5 Viherkerroin ja pihakansi

Liike- ja toimistorakennusten alueiden viherkerrointa 0,6 ei suunnittelualueella saada täytettyä, koska tontti on jo tiiviisti rakentunut. Sen sijaan viherrakentamisen määrää ja laatua pyritään lisäämään pihaa koskevilla määräyksillä. Pihakansi tulee istuttaa suu- simalla kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- ja ketolajeja, ja pihan riittävään, miellyttävään valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Oleskelu- ja leikkialueen suunnittelun laatuun ja toteutuksen korkeaan tasoon on kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi kansipihan suunnittelussa tulee huomioida istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

5.4.6 Pysäköinti

Pihakannen alle saa sijoittaa autopaikkoja, polkupyörien säilytystiloja ja yhdyskunta- teknisen huollon tiloja kolmeen kerrokseen rakennusoikeutta ylittäen.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/30 k-m², vähintään 1 pp alle 40 k-m² asuntoa kohti ja vähintään 2 yli 40 k-m² asuntoa kohti. Yksi pyöräpaikka on varattava kutakin 70 k-m² toimistotilaa ja 50 k-m² liiketilaa kohti. Erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärryille, on varattava katettua ja lukittavaa tilaa 1 erikoispaikka / 1000 k-m². Tavoitteena on kannustaa asukkaita kävelyyhin ja polkupyöräilyyn takamalla ulkoiluväline- ja pyörävarastojen ja -paikkojen riittävä määrä ja esteetön saavutettavuus.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin asuin- ja toimistotilan kerrosalan 140 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka kolmea asuntoa kohti. Tontille sijoitettavat autopaikat tulee ensisijaisesti osoittaa asumiselle. Yhteensä enintään 30 % asumisen autopaikoista voidaan osoittaa laitoksiin korkeintaan 400 metrin etäisyydelle tontista. Toimistojen autopaikkoja saa osoittaa laitoksiin korkeintaan 500 metrin etäisyydelle tontista. Asemakaavanmuutoksen hanketoimijalla on autopaikkoja Eskelin pysäköintilaitoksessa, jonne tontin ulkopuoliset paikat voidaan osoittaa.

5.4.7 Ilmanvaihto ja ääneneristävyys

Rakennusten ilmanvaihdon sisäänotto määrätään sisäpihan puolelle koskien uudisrakentamista sekä olemassa olevien rakennusten ilmanvaihtojärjestelmän uusimista. Lisäksi kaavassa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan tontin molemmilla katusivuilla.

5.4.8 Hulevedet

Kaavassa määrätään hulevesien viivyttämisestä uudisrakentamista ja merkittäviä laajennuksia koskevilla määräyksellä (hule-100 ur). Hulevesimääräys ei koske lisäkerroksen rakentamista Linnankadun varrella.

5.4.9 Happamat sulfaattimaat

Alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita, joista voi aiheutua happamoitumisriski. Alueen jatkosuunnittelussa tulee happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja sen vaikutukset selvittää tarkemmin. Rakentamisessa, kaivutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä ja vesienhallinnassa tulee ottaa huomioon happamoitumisriski.

5.4.10 Kiertotalous ja ilmastokestävyys

Kiertotalous-määräyksen mukaan rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen yhteyteen tulee liittää selvitys purkumateriaalin kestävästä käsittelystä. Koska kaava mahdollistaa uuden toimistorakennuksen rakentamisen Aurakadun reunalle, määräyksen tavoitteena on hyödyntää syntyvä purkumateriaali tarkoituksenmukaisesti. Purkumateriaali tulee jätelain 8 § etusijajärjestyksen mukaan ensisijaisesti uudelleen käyttää rakennusosina, ei raaka-aineina. Purkukartoituksen kautta selviää mahdollisuudet purkumateriaalin uudelleenkäytölle.

Kestävän rakentamisen määräyksellä edellytetään kiinnittämään huomio ilmastokestävyyteen alueen rakentamisessa.

5.5 Nimistö

Kaava-alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on maastossa vallitseva nykytilanne.

5.6.2 Luonnonympäristö

Istutettava pihakansi monipuolistaa suunnittelualueen viherrakennetta. Mikäli pihakansi istutetaan suosituksen mukaisesti kotimaisilla, luonnonvaraisilla niitty- ja ketola-jeilla, tukee se luonnon monimuotoisuuden lisäämistä.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutos mahdollistaa kohteena olevan korttelinosan kaupunkikuvan kehittämisen ja täydentämisen. Koska muutos tapahtuu ennestään täysin rakentuneessa ympäristössä ja pääosin nykyistä rakennuskantaa muokaten ja täydentäen, ovat vaikutukset muun kuin kaupunkikuvan osalta vähäisiä. Uudisrakennus tulee osaksi Aurakadun katunäkymää. Suunnitelma tiivistää tonttia mahdollistamalla nykyistä korkeamman rakentamisen ja pihakannen. Tontilla rakennusten mittakaava kasvaa, mikäli kahdeksan-kerroksinen uudisrakennus korvaa nykyisen kolme- ja puolikerroksisen rakennuksen.

5.6.4 Väestö ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa asukasmäärän kasvamisen ydinkeskustassa, mikä monipuolistaa osaltaan alueen toimintoja ja ympärivuorokautista elävyyttä. Kaava-alueen muutosten ja uudisrakentamisen myötä tontille arvioidaan sijoittuvan noin 65 uutta asukasta ja noin 90 työpaikkaa. Lähtötilanteessa kaava-alueen muodostavalla tontilla arvioidaan olleen noin 115 työpaikkaa eikä ollenkaan asumista. Kaava-alueen sosiaali-

nen ja toiminnallinen rakenne monipuolistuu työpaikkojen hieman vähetessä ja asuminen puolestaan lisääntyessä.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Kaavan mahdollistaman pihakannen toteutuessa sekä pihan oleskelumahdollisuudet että pysäköinnin olosuhteet paranevat. Nykyisen huoltopihan muutos oleskelupihaksi parantaa pihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä merkittävästi.

5.6.6 Palvelut

Hanke mahdollistaa uusien liike- ja toimistotilojen syntyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen keskeiselle sijainnille. Mikäli tontille sijoittuu majoitustoimintaa, voi se monipuolistaa alueen palvelutarjontaa.

5.6.7 Liikenne

Liikennemääriin arvioidaan maltillista kasvua, kun nykyisten 21 autopaikan sijaan uuden pihakannen alle on suunnitteilla arviolta 38 autopaikkaa. Autopaikkojen määrän nousu ei aiheuta merkittävää lisäystä liikenteelle.

5.6.8 Tekninen huolto

Kaavan hule-100 ur määräyksellä ohjataan hulevesien hallintaa nykytilannetta paremmin. Olemassa olevien rakennusten saneerauksen, merkittävien laajennusten sekä uudisrakentamisen yhteydessä hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiviemäriin. Hulevesiä ei saa jatkossa johtaa kadulle.

Säilytettävien ja uusien rakennusten sähköliittymien toteuttaminen edellyttää uuden jakelumuuntamon rakentamisen. Tilan vapaiden mittojen tulee olla vähintään 4 x 4 metriä ja tilan pitää rajautua suoraan ulkoseinään. Turku Energia Sähköverkot Oy:n näkemyksen mukaan muuntamolle varattava tila tulisi ensisijaisesti sijoittaa maantasokerrokseen ja tilaan tulisi olla pääsy kuorma-autolla.

5.6.9 Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijöiden eli liikennemelun ja ilmansaasteiden kielteisiä vaikutuksia suunnittelualueella vähennetään määräyksillä julkisivujen ääneneristävyydestä ja raitisilman sisäänottosuunnasta. Lisäksi kaavaan on lisätty happamia sulfaattimaita koskeva määräys, joka ohjaa huomioimaan happamoitumisriskin. Määräykset turvaavat rakennusten viihtyisyyden ja terveellisuuden.

5.6.10 Ilmastovaikutukset

Suunnitellulla maankäytön muutoksella on positiivisia vaikutuksia ilmastoon, sillä se tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenne-, kävely- ja pyöräilyverkostojen yhteyteen. Muutos lisää tontin viherrakenteen määrää ja monipuolisuutta pihakannella sekä parantaa tontin hulevesien hallintaa. as-1 määräyksellä kannustetaan säilyttämään ja lisärakentamaan Linnankadun varren rakennusosaa purkamisen sijaan.

Toisaalta kaavan mahdollistamalla suunnitelmalla on negatiivisia vaikutuksia ilmastoon, sillä rakennusoikeuden täysimittainen käyttö edellyttää rakennuksen ja rakennuksen osan purkamista, uudisrakentamista, laajan uuden kansirakenteen rakentamista eikä mahdollista maanvaraista pihaa tontille. Uudisrakentamisen materiaalivalinnoilla ja arkkitehtuurin kestävyydellä voidaan kuitenkin vaikuttaa uuden rakennuskannan energiatehokkuuteen ja käyttöiän pituuteen, ja siten rakentamisen ilmastopäästöihin.

Liitteenä olevassa ILVA-aulukossa on esitetty yksityiskohtaisemmin kaavanmuutoksen ilmastovaikutuksia.

5.6.11 Kustannukset

Kaavanmuutoksen toteuttaminen ei suoraan edellytä erityisiä infran rakentamiskustannuksia, mutta VII kaupunginosassa on tehty ja tullaan tekemään sellaisia liikenne- ja kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäytösopimuksen laatimista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, joka havainnollistaa kaavan mahdollistamaa muutosta alueella. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy. Viitesuunnitelma-aineisto on kaavaehdotuksen liitteenä.

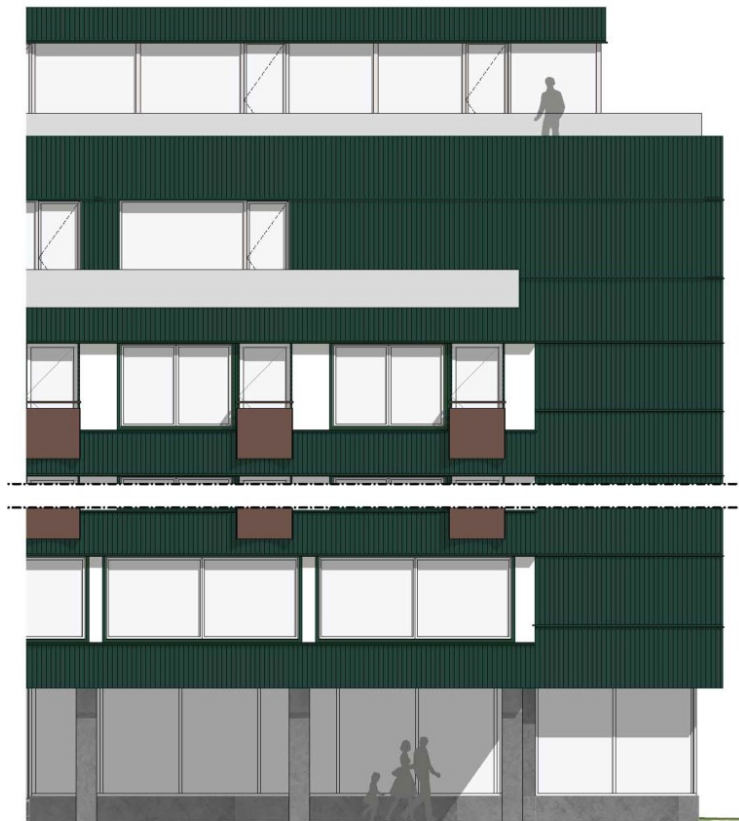
Viitesuunnitelman julkisivukuvat esittävät esimerkinomaisesti mahdollisia muutoksia Kuparitalon katujulkisivuissa (kuvat 9–11). Julkisivukuvissa on esitetty uuden lisäkerroksen lisäksi julkisivun ja ikkunoiden uusiminen, osittainen ikkuna-aukkojen suurentaminen sekä uusien ikkunoiden avaaminen torin ja Aurakadun suuntaan. Julkisivusuunnittelu, -materiaalit ja -värytys tarkentuvat rakennussuunnittelun yhteydessä. Julkisivumuutoksilla mahdollistetaan asumisen toimintojen sijoittaminen joustavammin ole-massa olevaan rakennuksen runkoon.



Kuva 8. Esimerkinomainen julkisivukuva Kuparitalon mahdollisista julkisivumuutoksista Linnan-kadun varrella. Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.



Kuva 9. Esimerkinomainen julkisivukuva Kuparitalon mahdollisista julkisivumuutoksista Aura-kadun varrella. Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.



Kuva 10. Esimerkinomainen värillinen julkisivukuva Kuparitalon mahdollisista julkisivumuutoksista. Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.

6.1.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman.

Kaavan toteutussuunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon kaava-alueen kiinteistöjä palvelevat mahdollisesti tontin ulkopuolella rasitteena olevat kunnallistekniset johtolinjat samoin kuin tontilla mahdollisesti olevat viereisiä kiinteistöjä palvelevat rasitteet.

Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Kaavamuutosalueella on keski- ja pienjännitekaapeleita, jotka on huomioitava siten, että ne saavat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan kaavamuutoksen purku-, muutos- ja rakentamistöistä huolimatta. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa kaapeleiden siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin 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.

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja vaikutukset tulee selvittää tarkemmin jatkosuunnittelussa. Rakentamisessa, kaivutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä ja vesienhallinnassa tulee ottaa huomioon happamoitumisriski.

Tiiviisti rakennetulla ja kauttaaltaan pinnoitetulla ruutukaava-alueella hulevesien hallinnan kysymykset korostuvat. Tontin hulevesiä on joiltakin osin johdettu aiemmin katualueelle, mikä ei nykyisin ole enää sallittua. Olemassa olevien rakennusten muutostöiden yhteydessä hulevedet on ohjattava hulevesiviemäriin.

Tontin rakentamisessa tulee huomioida jo käytössä olevien ja käyttöön otettujen tilojen pelastusturvallisuustason säilyminen rakentamisen kaikissa vaiheissa.

Turussa 15. päivänä huhtikuuta 2024
Muutettu 8.10.2024 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Sanna Lahti (30.6.2023 saakka)

Kaavoitusarkkitehti Sofia Korte (1.7.2023 alkaen)