



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



T i i l i l i n n a n k a t u 2

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 11/2019
Diaarinumero 8828-2019

SELOSTUS
19.3.2020

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	9
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.4 Yleiskaava.....	10
3.2.5 Asemakaava	11
3.2.6 Rakennusjärjestys	13
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	13
3.2.8 Pohjakartta.....	13
3.2.9 Selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2 Osalliset	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet	14
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	14
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	15
4.4.1 Käynnistäminen.....	15
4.4.2 Vireille tulo.....	15
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	15
4.4.4 Ehdotuksen valmistelu	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.3.1 Korttelialueet	17
5.3.2 Ajoneuvo- ja kevyt liikenne	17
5.6 Kaavan vaikutukset	18
5.6.1 Yleistä	18
5.6.2 Luonnonympäristö.....	18
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	18
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	20
5.6.5 Liikenne.....	20
5.6.6 Tekninen huolto.....	20
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 19. päivänä maaliskuuta 2020 päivättyä asemakaavanmuutostarttia. **Tiililinnankatu 2 (11/2019)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	008	VIII	VIII
Kortteli:		7 (osa)	7 (del)
Tontti:		10	10

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	008	VIII	VIII
Kortteli:		7 (osa)	7 (del)
Tontit		12, 13 ja 14	12, 13 och 14

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: 008 (VIII) 7.-12, 7.-13 ja 7.-14.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti (etunimi.sukunimi@turku.fi).

Kaavan laadintaan on osallistunut kaavakonsulttina myös FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, projekti-päällikkönä arkkitehti Johanna Närhi, YKS-490.

Asemakaavamuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-lautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kuvassa 1 rajauksella osoitetulle alueelle. Kaava-alue sijaitsee Kakolanmäellä noin 1,4 kilometrin päässä Turun kauppatorilta lounaaseen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2019
2. Asemakaavakartta 19.3.2020
3. Tilastolomake 19.3.2020

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Turun kansallinen kaupunkipuisto, Hoito- ja käyttösuunnitelma, 2011
2. Kakolanmäki, kalliopuhdistamon asemakaava 36/1999
3. Kakolanmäki, Kakolanmäen puhdistamon laajennuksen asemakaava 26/2014

2 TIIVISTELMÄ

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	08.10.2019 § 6
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	10.10.2019
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	12.10.2019
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla	30.3 – 4.5.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet ja kaavaehdotuksen	

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavamuutos laaditaan 28.2.2018 § 20 myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti. Korttelialueelle osoitetaan neljän rakennusalan sijasta rakennusalat kolmelle asuinkerrostalolle sekä mahdollistetaan uutta tilannetta vastaava tonttijako. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena ollen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta yhteensä 17 000 k-m². Maankäyttösopimusta ei tarvita, koska rakennusoikeus ei lisääny.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa alkuvuonna 2020. Kaavan toteutus on tarkoitus alkaa heti sen tultua lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Kakolanmäen entisen vankila-alueen avolouhokseen ja avovankilan alueelle. Vankilan louhintatoiminnan päätyttyä alue muuttui vankien virkistysalueeksi, jolla sijaitsi esimerkiksi uimapaikka ja jalkapallokenttä. Avovankilan rakennukset on purettu. Vankilatoiminta päättyi alueella vuonna 2007, kun uusi vankila avattiin Saramäessä noin 8 km keskustasta

Suunnittelualueen uudisrakentaminen on aloitettu Tiililinnankadun itäpäästä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,23 ha.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta.

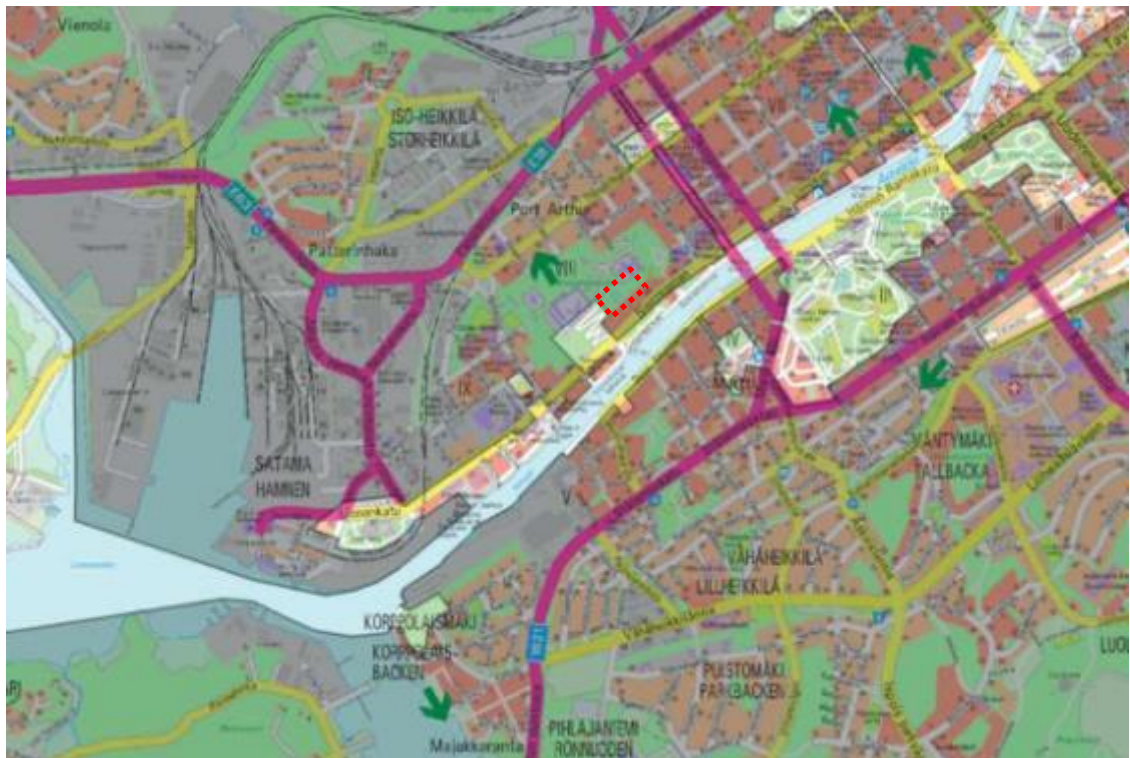
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Kakolanmäen kaakkoisrinteessä entisen punatiilisen lääninvankilan vankilarakennuksen, ”tiililinnan”, eteläpuolella Eerikinrinteen puiston ja Kakolanpuiston välissä. Chiewitzin serpentiinitie sijaitsee kaava-alueen lounaispuolella. Entisen louhoksen pohjoispuolella olevaa Kivimäen puistoaluetta on tarkoitus jatkaa rakennettuna / istutettuna puistona louhokseen rakennettavan pysäköintilaitoksen päälle.

Maisemallisesti arvokkaimpia kohteita kaavamuutosalueen lähialueella ovat Serpentiniitien puisto (Kakolanpuisto) sekä keskusvankilan ja tutkintavankilan välinen puistomainen piha. Kakolanpuisto kuuluu Turun kansalliseen kaupunkipuistoon, joten kaava-alue rajautuu kansalliseen kaupunkipuistoon.

Aurajoen vastarannalta katsoen Linnankadun varren asuintornitalot hallitsevat maisemakuvaa ja kadunpäätäkymiä Tiilentekjätkadun ja Tervahovinkadun päätteenä.



Kuva 3. Turun kansallisen kaupunkipuiston raja. Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella pisteiviivalla. Kansallisen kaupunkipuiston laajenemissuunta on Kakolanpuistosta pohjoiseen kohti Port Arthurin kaupunginosaa.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on nykytilanteessa työmaa-alueita, joten kaava-alue on kulttuurivaikutteista eikä siellä ole erityisiä luonnonympäristön arvoja.

Suunnittelualueen ulkopuolella on Kakolanmäen vankila-alueen puistomaista, jaloja lehtipuita kasvavaa maastoa. Hoidetuissa puistoissa tai pihaympäristössä ei esiinny kasvis-tollisessa mielessä arvokasta lajistoa, mutta kulttuurikasvien runsas edustus on tyypilistä koko alueelle.

Maaperä

Kakolanmäki on maaperältään kokonaan kalliota. Kallioperä on pääosin graniittia ja gneissiä. Korkeimmillaan mäki nousee jopa +43 metriin merenpinnasta. Aurajoen varressa Linnankadun korkeusasema on keskimäärin +6 metriä. Suunnittelualueen maanpinta on noin tasossa +23.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kakolanmäen valtakunnallisesti merkittäväällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Kakolanmäki on toiminut vankila-alueena 1800-luvun puolivälistä lähtien. Mäellä on sijainnut kolme erillistä suljettua laitosta: keskusvankila, lääninvankila ja vankimielisairaala. Vankilatoiminta päättyi vuonna 2007. Kakolanmäen rakennettua ympäristöä hallitsevat historialliset vankilarakennukset.

Kaava-alueella on sijainnut Kakolanmäen kivilouhimo, josta on louhittu kivimateriaalia vankilarakennusten tarpeita varten. Alueelta louhittu oli graniittia, joka sai myöhemmin nimen Kakolan graniitti ja ns. Kakoliitti. Kiven louhinnan loputtua alue muuttui vankien virkistyskäyttöön. Alueella oli esimerkiksi vankien viljelytoimintaa, uimapaikka ja jalkapallokenttä.

Kaava-alueen itäpäässä on sijainnut vankien avolaitos, johon liittyvät rakennukset on purettu.

Linnankadulta katsoen rakennettua ympäristöä hallitsevat osoitteissa Linnankatu 49-55 vuosina 1966-69 rakennetut asuintornitalot, joiden taakse kaava-alue sijoittuu tästä suunnasta tarkastellen.



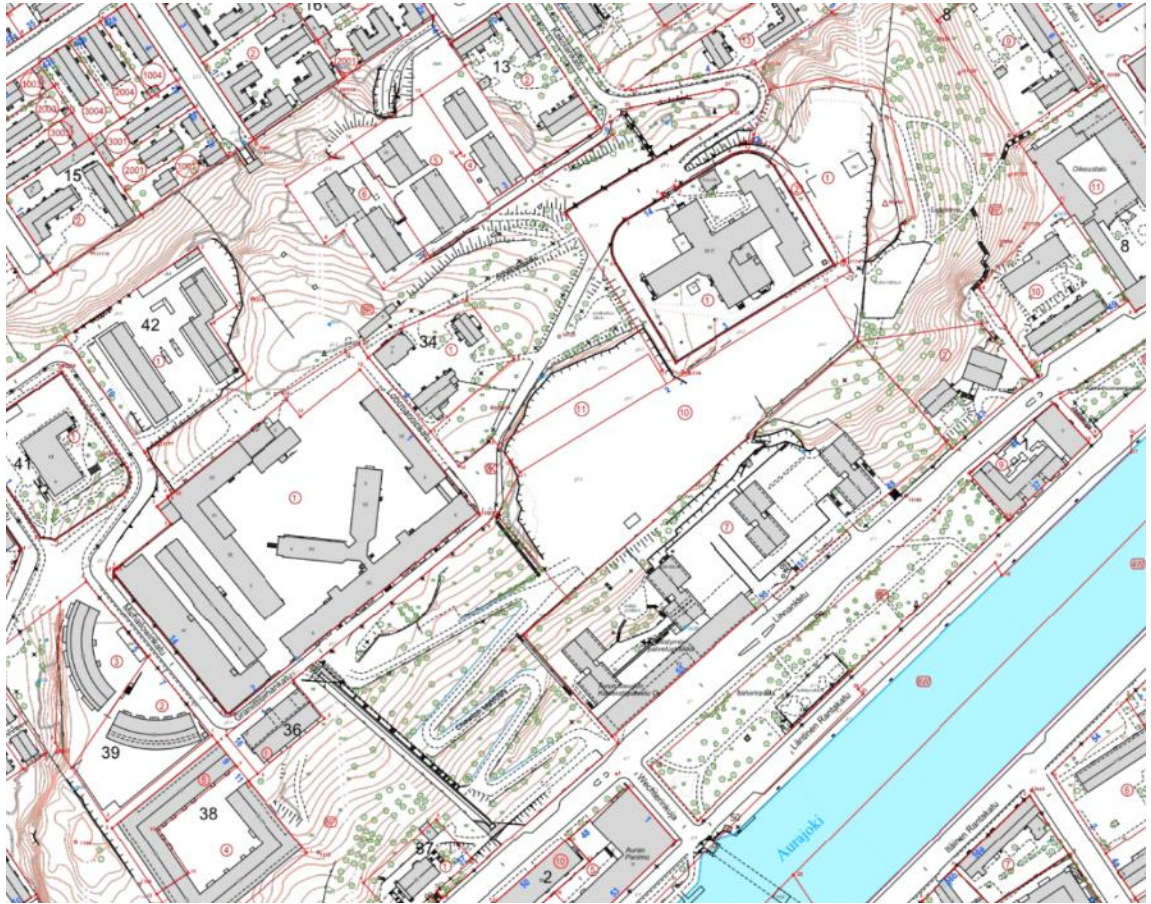
Kuva 4. Kuva kaavoitettavalle alueelle syksyllä 2019. Kuvassa vasemmalla kaava-alueen itäisimmän tontin rakennustyömaa.



Kuva 5. Kuva kaavoitettavalle alueelle Linnankadulta. Kuvassa keskellä kaava-alueen itäisimmän tontin rakennustyömaa.

Liikenne

Kaava-alueella ei sijaitse yleisiä katualueita tai muita liikenneväyliä. Alueelle liikennöidään pohjoisesta Kakolankadun ja Tiililinnankadun kautta. Kävelen alueelle on yhteys myös Kakolanpuiston Chiewitzin serpentiinien kautta. Vuonna 2019 avattu Funikulaari palvelee Kakolanmäkeä yhdistäen mäen Linnankadulla kulkevaan joukkoliikenteeseen.



Kuva 6. Ote Turun kaupungin maastokartasta.

Kunnallistekniikka

Kaava-alueen itäosassa sijaitsevat kaukolämpö- ja sähköjohto sekä hulevesiviemäri.

Maanalainen jätevedenpuhdistamo

Kakolanmäen alla kallion sisällä sijaitsee Kakolan jätevedenpuhdistamo. Kaava-alueen alapuolella sijaitsee osa Kakolan jätevedenpuhdistamon laajennusosasta.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia, palveluita tai työpaikkoja. Lähin päiväkotiki (yksityinen, kaksikielinen) sijaitsee Linnankatu 53:ssa suunnittelualueen eteläpuolella. Muut lähellä olevat päiväkodit sijaitsevat Kakolan länsipuolella Malminkadun ja Hansakadun kulmassa, Portsassa Sofiankadulla ja poliisitalon korttelissa Sairashuoneenkatu 1:ssä. Lähin koulu, Topeliuksen yhtenäiskoulu, toimii Pakkarinkadun ja Hansakadun yksiköissä. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Kakolan graniittilinnan läheisyydessä, jossa toimii mm. leipomo, ravintola, kahvipahtimo ja panimo. Kakolan asemakaavassa on mahdollistettu myös päiväkodin ja hotellin sijoittaminen alueelle. Myös Aurajokirannassa on runsaasti ravintoloita. Keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Rakentamisaikaiset louhinnat on pääosin jo tehty.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.2 Maakuntakaava

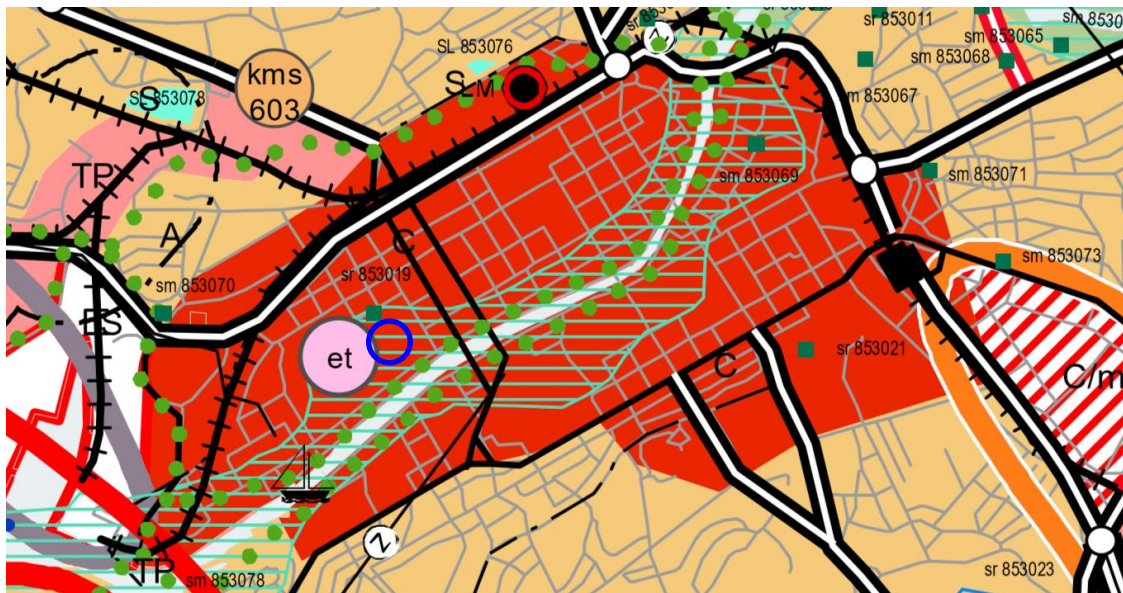
Maakuntakaava

Kaavamuutosalue on osoitettu Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi C (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018). Aluetta koskee suunnittelumääräys: ”Maankäytön, kestävästi liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioitavaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.”

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu Aurajokea ympäröivään kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen. 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 maisema-vaikutukset tulee erikseen arvioida.

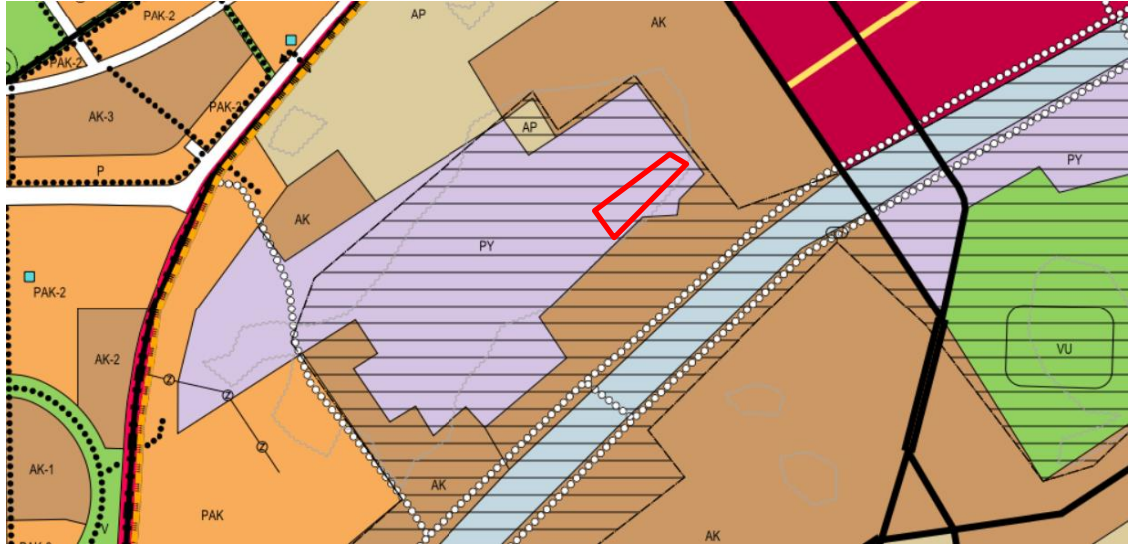
Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.”



Kuva 7. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

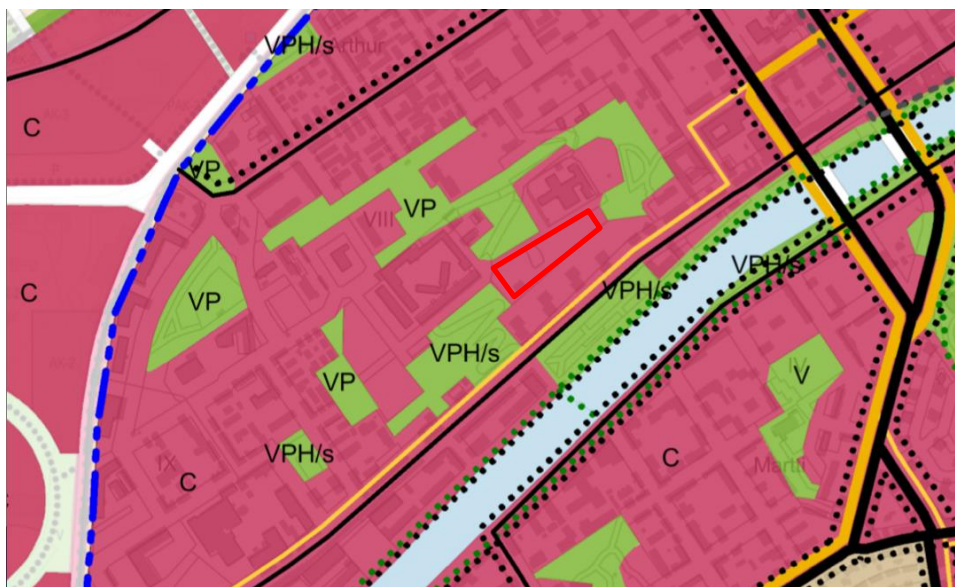
3.2.4 Yleiskaava

Alueella on voimassa Turun yleiskaava 2020 (45/1999). Turun yleiskaavassa 2020 kaavoitettava alueelle on osoitettu *julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY)*. Koko Kalkolanmäen alueelle on osoitettu rasterimerkintä *kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokas alueenosa* (☐). Alueelle osoitetaan myös *teoreettinen 55 dB:n tieliikenne melualueen raja*.



Kuva 8. Ote ajantasayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella viivalla.

Vireillä olevassa Turun yleiskaavan 2029 luonnoksessa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Kaavamääräyksen mukaan ”*alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskustaansoveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi*”. Lisäksi yleiskaavaluonnoksessa on annettu C ja Cy alueille koskevia yleismääräyksiä. Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018.



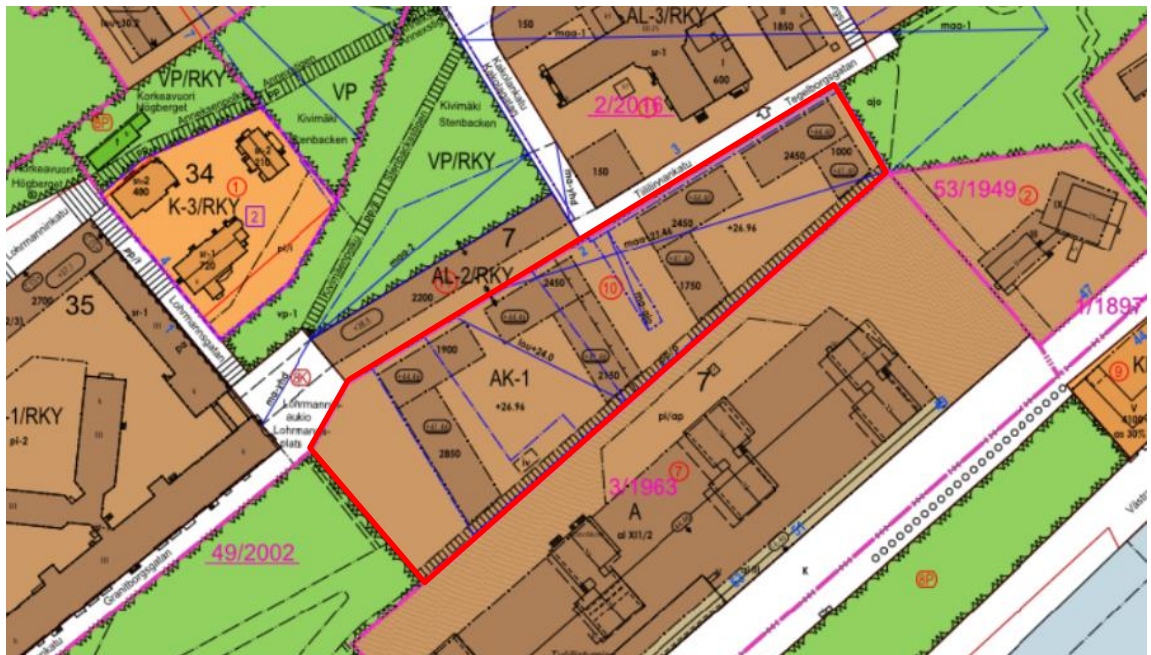
Kuva 9. Ote Turun yleiskaavan 2029 luonnoksesta (Kh 5.11.2018), suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 49/2002. Asemakaava on tullut voimaan 1.9.2010. Asemakaavassa korttelialue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 17 000 k-m². Rakennusten vesikattojen ylimmän kohdan korkeusasemat ovat rinteeseen suuntaisilla rakennusmassoilla korttelin pohjoisosassa +44.0 ja rinteeseen nähden poikittaisilla rakennusmassoilla +41.0. Lisäksi korttelin eteläosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/p), jolla pelastusajoneuvojen kulkumahdollisuudet on turvattu. Korttelin keskivaiheille on osoitettu ma-ajo, alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaiseen tilaan johtavan ajoyhteyden, maanalaisen tilan ilmanvaihtohormeja sekä sisäänkäynnin.

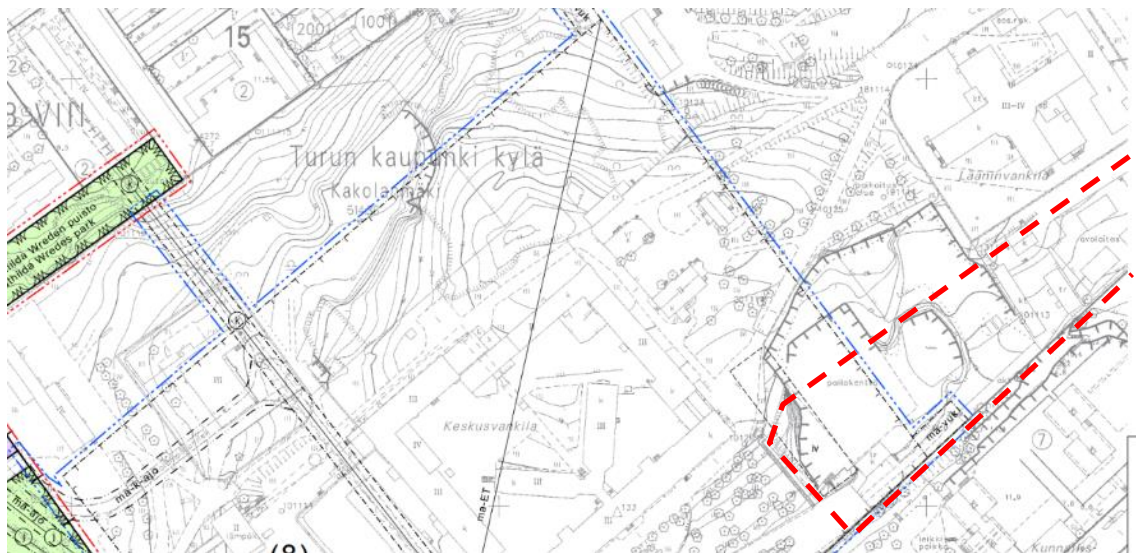
Rakennusten ylimmät kerrokset saavat olla 70 % alemman kerroksen kerrosalasta. Kaavassa on annettu rakentamistapaa, rakennusoikeuden ylityksiä, pihakannen alaisia tiloja, IV-konehuoneita, autopaikkoja ja leikki-/oleskelualueita koskevia määräyksiä. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopeutumiseen Kakolanmäen kokonaisuuteen. Uudisrakentamisessa ja muutostöissä edellytetään kaupunkikuvaviranomaisen lausuntoa.

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteispuolella on voimassa v. 2018 voimaan tullut asemakaava nro 2/2016 "Kakolan torni". Asemakaavassa sallitaan korttelin 7 tontille 11 (AL-2/RKY) asuntojen rakentaminen louhokseen rakennettavan pysäköintilaitoksen kylkeen niin, ettei rakennus tai sen osa nouse pihakannen päälle rakennettavan puiston yläpuolelle. Asunnot avautuvat entiselle Tiililinnankadulle, joka muutetaan piha-alueeksi. Tällä kaava-alueeseen rajautuvalla tontilla ja kaava-alueen tonteilla on todennäköisesti tarvetta tehdä rasitesopimuksia mm. pelastusteiden osalta.



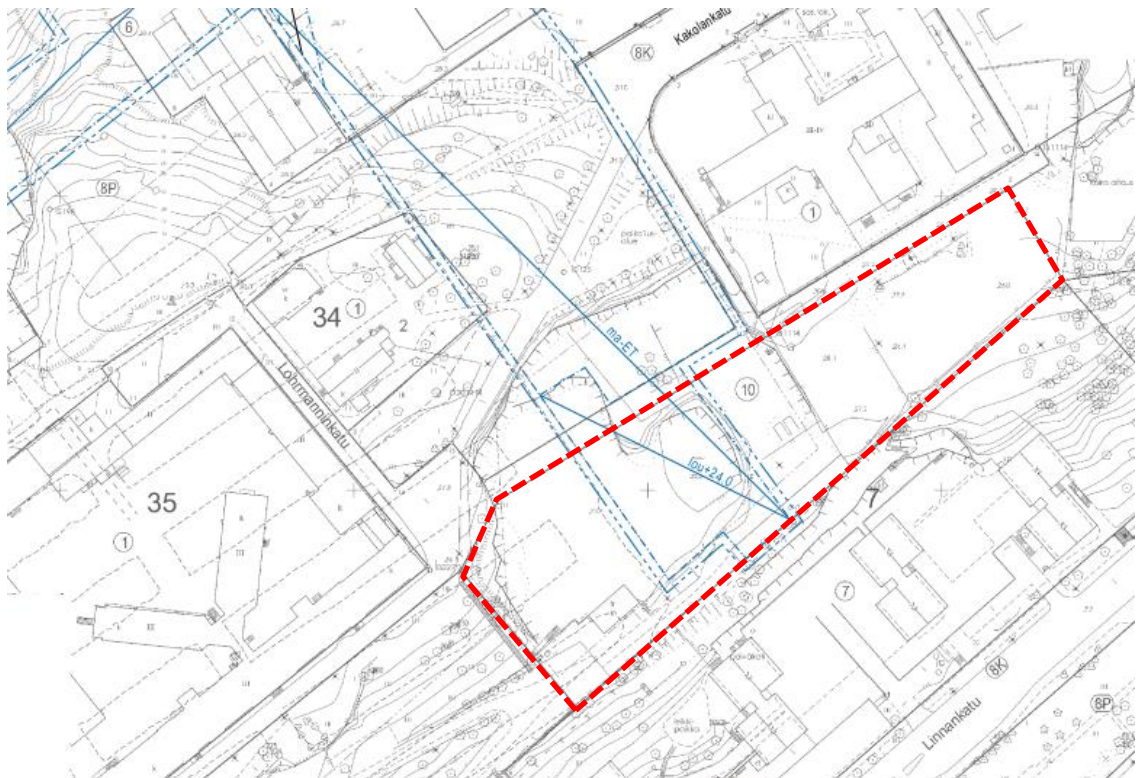
Kuva 10. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella viivalla.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi maanalaista kaavaa. Kaava-alueen länsiosassa on voimassa 8.10.2001 vahvistunut Kakolanmäen asemakaava ja asemakaavanmuutos (36/1999). Kaava-alueelle on osoitettu *maanalainen tila jätevedenpuhdistamoa ja muuta yhdyskuntateknistä huoltoa varten* (ma-ET), sijainniltaan ohjeellinen rakennusala, jolle saadaan sijoittaa maan pinnalle johtavan ilmanottoaukon rakenteita (iv) sekä maanalainen varauloskäytävä, jonka uloskäynnin rakenteita voidaan ulottaa maanpinnan yläpuolelle (ma-vuk).



Kuva 11. Ote Kakolanmäen asemakaava ja asemakaavamutoksesta

Suunnittelualueen osalla on voimassa Kakolanmäen puhdistamon laajennuksen asema-kaava (26/2014), joka on tullut voimaan 13.1.2018. Suunnittelualuetta koskee kaavamerkintä ma-ET, *yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevan maanalaisen rakentamisen alue suojavyöhykkeineen. Alue varataan puhdistamon käyttöön.* Lisäksi suunnittelualuetta koskee kaavamääräys lou +24,0, *alueen osa, jolla avolouhinta ei saa ulottua tason +24 alapuolelle. Niillä osa-alueilla, joilla kalliopinta on jo alempana, on varauduttava kallion rakenteelliseen lujitukseen, jos tälle alueelle tulee maanpäällisiä rakennuksia tai rakenteita.*



Kuva 12. Ote Kakolan puhdistamon laajennuksen asemakaavasta, suunnittelualue osoitettu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelussa tulee noudattaa myös maanalaisen kaavan määräyksiä, vaikka maanalaisen kaavan merkintöjä ei esitetäkään maanpäällistä rakentamista ohjaavassa asemakaavassa.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 7 kolme tonttia tonttinumeroilla 12-14.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 14.2.2020..

3.2.9 Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään Kakolanmäelle aiemmin laadittuja selvityksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatiminen perustuu Pohjola Rakennus Oy Länsi-Suomen saamaan poikkeamis päätökseen 28.2.2018 § 20, joka on tullut voimaan 7.3.2018. Poikkeamis päätöksessä on edellytetty asemakaavan muuttamista. Korttelia ei voi jakaa tontteihin ilman asemakaavanmuutosta, koska poikkeamis päätöksen mukaiset rakennusten paikat eivät vastaa nykyisen asemakaavan rakennusaloja.

Myönnetty poikkeukset koskivat voimassa olevassa asemakaavassa Kakola 49/2002 osoitettujen rakennusalojen ylityksiä, rakennusoikeuden toteuttamista eri tavoin kuin asemakaavassa on osoitettu, rakennusoikeuden ylittämistä ylimmässä kerroksessa, pihakannen korkeusaseman alentamista ja talousrakennusten rakentamista rakennusalojen ulkopuolelle.

Asemakaavanmuutokseen on ryhdytty yksityisen aloitteesta. Turun kaupunki ja hakija ovat tehneet sopimuksen kaavan valmistelutyöstä.

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 määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turun seudun keskuspuhdistamo, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos laaditaan myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti.

Korttelialueelle osoitetaan neljän rakennusalan sijasta rakennusalat kolmelle asuinkerrostalolle ja tonttijakoa muutetaan vastaavasti. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muuttaminen edistää Kakolan alueen rakentumista. Asemakaavamuutos on vähäinen ja se toteuttaa yleiskaavatason tavoitteita.

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Turun seudun puhdistamo Oy on antanut 8.12.2017 poikkeamislupakäsittelyn yhteydessä lausunnon Pohjola Rakennus Oy:n lausuntopyyntöön, jolla mahdollistetaan kaava-alueella tehtävän avolouhinnan ylettyvän +21 tasolle asti kaavassa esitetyn +23 sijaan. Lausunnossa edellytetään huomioimaan myös louhinnan vaikutukset hulevesien

muodostukseen ja hallintoihin kaava-alueella. Lausunnossa esitetään, että alueella syntyvät hulevedet kerätään tehokkaasti ja ohjataan hulevesiviemärisä pois alueelta.

Rakennukset ovat pääosin kuusikerroksisia, mutta läntisin pohjois-eteläsuuntainen rakennusmassa osoitetaan enintään viisikerroksiseksi. Lisäksi osoitetaan rakennusalat taolusrakennuksille tonttien eteläosiin.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 8.10.2019 § 6.

4.4.2 Vireille tulo

Vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille tiedoksi.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen kuulemisessa on pyydetty jättämään mielipiteet 8.11.2019 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (pvm 24.9.2019) saatiin neljä mielipidettä tai viranomaiskommenttia.

As Oy Turun Tornitalon pj. Ei huomautettavaa.

Turun kaupungin ympäristönsuojelulla ei ollut huomautettavaa asemakaavan OAS:sta.

Turku Energia Sähköverkot Oy on 22.10.2019 päivätyssä lausunnossaan edellyttänyt tulevalle kiinteistömuuntamolle muuntamopaikkaa keskimmaiselle tontille rakennuksen itäpäätyyn. Muuntamo sijoitetaan maantasoon rakennuksen ulkoseinälle muuntamotilan ilmanvaihdon ja riittävän kulkuyhteyden mahdollistamiseksi. Muuntamon ovelle tulee olla esteetön pääsy kuorma-autolla. Muuntamon sijainti voidaan merkitä kaavaan ohjeellisenä ja tarkasta sijaintipaikasta ja muuntamotilan rakentamisesta sovitaan TESV:n ja rakennusliikkeen välillä. Tämän lisäksi tonteilla tulee sallia yllä mainittuun muuntamoon kytkeytyvien sähköverkon maakaapelien ja niiden suojaputkien sijoittaminen. Tämä tulee käydä ilmi kaavamääräyksissä.

Turun seudun puhdistamo Oy on antanut lausuntonsa 12.11.2019. Kaavamuutokseen liittyvät puhdistamon näkökohdat ovat

- Alueen maanalaisissa kaavoissa esitetyt tilavaraukset ja korkeusasemavaatimukset on säilytettävä puhdistamon osalta kaikilta osin, ellei näistä ole puhdistamon kanssa erikseen kirjallisesti sovittu.
- Tontille 10 on tehty rakentamista edeltävät louhintatyöt vuosina 2018-19. Tarketietoja louhinnan toteutuksesta ei ole esitetty puhdistamolle. Louhintapohjan tarketiedot pyydetään toimittamaan kaupungin kaavoitukselle ja edelleen puhdistamolle ensi tilassa, jotta voidaan todentaa louhinnan toteutus tason +21,0 suhteen.
- Tontin 10 alueella sijainneen louhoksen vesialtaan täytön toteutuksen tarketiedot puhdistamo tarvitsee myös laajennusvarauksen myöhemmän suunnittelun lähtötiedoksi. Pohjola Rakennus Oy on kaavamuutokseen liittyen muuttanut tonttijaon yhteydessä rakennusten sijaintia. Puhdistamo esittää, että Pohjola Rakennus Oy:n laatiman kalliomekaanisen selvityksen päivitystarve (toteutunut louhinta, rakennusten sijainti ja perustuskuormat) käydään läpi ja tarvittaessa tehdään laskennan päivitys.

Kaupunkisuunnittelun vastineet:

Korttelin AK-1 -käyttötarkoitusta koskevassa kaavamääräyksessä edellytetään, että alueelle tulee saada sijoittaa 5 x 5 m sähköjakelun muuntamoita Turku Energian hyväksymällä tavalla.

Puhdistamolta on saatu sähköpostitse 28.10.2019 puhdistamon kannalta keskeiset kohdat kaavamuutoksessa: Maanalaisen asemakaavan ma-vuk alue on puhdistamon laajennuksen kannalta välttämätön ja puhdistamon laajennusvaraus tarvitsee Kakolan tornin kaavan yhteydessä osoitetun koko laajennusalueen. Nämä huomioidaan kaavaehdotuksessa. Hankkeesta vastaava toimittaa tarketiedot Turun seudun puhdistamolle.

3.4.4 Ehdotuksen valmistelu

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä. Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut vastineet.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,23 ha. Suunnittelualueelle on osoitettu kolme uutta asuin-kerrostalotonttia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 17 000 k-m². Talousrakennuksille on osoitettu kolme rakennusala, joissa kerrosalaa yhteensä 240 k-m². Alueen rakennuste-hokkuus (e) on noin 1,4. Alueelle sijoittuisi arviolta 340 uutta asukasta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaava-alue osoitetaan kokonaisuudessaan asuin-kerrostalojen korttelialueeksi.

AK-1 Asuin-kerrostalojen korttelialue

Porrashuoneiden pinta-alasta lasketaan kerrosalaan vain 15 m²/krs, ylitys saa kuitenkin olla enintään 4 % tontin kokonaiskerrosalasta.

Pihakannen tason alla olevia asuin-, porrashuone-, autosuoja-, väestönsuoja-, teknisiä ja talon yhteiskäyttöön jääviä tiloja ei lueta sisältyväksi tontin rakennusoikeuteen. Autopaik-koja sekä iv-konehuone saadaan sijoittaa kerrokseen kerrosalaa ylittäen. Pihakannen tu-lee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino.

Rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää paikallamuurattua puna-tiiltä. Sokkeleissa tulee käyttää luonnonkiviverhousta.

Rakennusten pitkille julkisivuille saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ulokkeita ja porrashuoneita, joiden yhteinen leveys ei kuitenkaan saa olla suurempi kuin 2/5 julkisi-vun pituudesta eikä rakennusalan rajan ylitys enempää kuin 2,5 m. Ulokkeiden korkeus saa olla enintään yksi kerros vähemmän kuin rakennuksen kerrosluku.

Erytystä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopeutumiseen Kakolanmäen kokonaisuuteen. Uudisrakentamisessa edellytetään kaupunkikuvaviranomaisen lausuntoa.

Pysäköintitasojen julkisivut ja rakennusten sokkelit tulee aukottaa ja käsitellä julkisivu-maisesti siten, ettei muodostu suuria umpinaisia sokkelipintoja.

Lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta on korttelialueella varattava vähintään 10 % asuntopinta-alasta.

Autopaikkoja on varattava vähintään yksi kutakin kerrosalan 80 m² kohti.

Kaava-alueen rakentaminen on sovitettava Tiililinnankadun korkotasolle.

Kaava-alueelle tulee saada sijoittaa 5 x 5 m sähkönjakelun muuntamo-tila Turku Ener-gian hyväksymällä tavalla.

Kaava-alueelle on sallittava maanalaisen pysäköintitilan/ajotunnelin varauskäytien sijoittaminen rakennuksiin.

5.3.2 Ajoneuvo- ja kevyt liikenne

Korttelialueen ajoneuvoliikenne ohjataan Tiililinnankadulle. Kaava-alueella sijaitsevien tonttien pelastustienä on mahdollista käyttää Chiewitzin serpentiinitietä, jolle liikennöi-dään Graniittilinnankadun kautta.

Kaava-alueen eteläosaan osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/p/t), jolla pelastusajoneuvojen kulkumahdollisuudet on turvattava ja josta ajetaan korttelin länsiosassa oleville pihakannen pysäköintipaikoille.

Lisäksi kaava-alueen keskimmäisen tontin pelastautuminen edellyttää rasiitetta pohjoispuolisen tontin alueelle (tontti 7-11) ja vastaavasti tontin 7-11 pelastustie sijoittuu tämän kaava-alueen tontille 7-13.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen ja rakennusoikeuden kokonaismäärä pysyy ennallaan.

5.6.2 Luonnonympäristö

Asemakaavan toteuttaminen on edellyttänyt louhintaa. Louhinta ulottuu alimmillaan korttasolle +21. Pääosa louhinnoista on jo tehty.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan suhteessa jo voimassa olevaan asemakaavan. Rakentaminen sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston reunalle Chiewitzin serpentiinitien ja Linnankadun näkymiin 1960-luvulla toteutetun kerrostalokorttelin taakse. Rakentaminen ei nouse esille kaupungin silhuetissa.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna tämä asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten erilaisen massoittelemisen: voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus sijoitetaan kolmeen rakennukseen aiemmin asemakaavassa osoitetun neljän rakennuksen sijaan. Rakennusmassat tulevat rajaamaan kolme piha-alueita entisten kahden piha-alueen sijaan. Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen keskellä ollut maanalaisen tilan ajoyhteys siirtyy korttelin koillispuolelle. Rakennusten korkeus ei muutu, mutta kaavamääräyksissä huomioidaan N2000-kerkeusjärjestelmään siirtymisestä aiheutunut korkeusaseman muutos (noin +46 cm). Uudisrakentaminen jatkaa Linnankadun varren tornitalojen korttelin rakentamista, jossa autopaikat sijoitetaan pihakannen alle.

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen mm. rakennusten sijoittelua ja korkeutta ohjaavilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee käyttää paikallamuurattua punatiiltä, jolloin rakennukset sopeutuvat ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan. Sokkeleissa tulee käyttää luonnonkiviverhousta.

RKY

Kakolanmäki on maan laajin historiallinen vankila-alue ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen rakennushistoria ja rakennuskanta ilmentää monipuolisesti ja -ulotteisesti vankeinhoidon vaiheita ja vankila-arkkitehtuurin kehityskulkuja (Lähde: http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1848). Kaava-alue on jo ennestään asemakaavoitettu asumiseen, eikä asemakaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Asemakaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, alueella on suoritettu louhintoja. Kaava-alue rajautuu lännessä Kakolanpuiston ja idässä Eerikinrinteen puistoalueeseen. Uudisrakentaminen tulee rajaamaan Tiililinnankadulle kapean katutilan yhdessä lääninvankilan ympärysmuurien kanssa.



Kuva 13. Havainnekuva koillisesta, kaavan mahdollistama rakentaminen keskellä (Kuva: ARK Takala Oy, 2019).



Kuva 14. Havainnekuva Aurajoen suunnasta, kaavan mahdollistama rakentaminen tornitalojen takana (Kuva: ARK Takala Oy, 2019).



Kuva 15. Havainnekuva tontin 12 uudisrakentamisesta (Kuva: ARK Takala Oy, 2019).

Asemakaavamuutoksella säilytetään korttelialueen eteläosassa voimassa olevassa asemakaavassakin osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Tämä yhdistää Kakolanpuiston serpentiinitien ja Eerikinrinteen puiston toisiinsa. Eerikinrinteen puistosta on yhteys Eerikinkadun suuntaan.

Erityistoiminnot (puhdistamo)

Asemakaavamuutoksessa huomioidaan Turun seudun puhdistamon maanalaisen asemakaavan tarpeet osoittamalla osa-alue maanalaisen tilan ilmanvaihtohormeja ja varauloskäyntiä varten tontille 14. Lisäksi asemakaavassa annetaan yleismääräyksiä koskien asemakaava-alueella tapahtuvia louhintoja ja kieltämällä lämpöpumppukaivojen sijoittaminen kaava-alueelle. Suunnittelussa tulee myös noudattaa alueen maanlaisen kaavan määräyksiä.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavassa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta, joten kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan tai palveluihin. Alueelle arvioidaan sijoittuvan noin 360-480 asukasta.

5.6.5 Liikenne

Kaava-alueen ajoneuvoliikenneyhteys muodostuu Tiililinnankadulle. Alueen asukkaita palvelee korttelin eteläosaan sijoittuva kävely- ja pyöräilyväylä, joka yhdistyy Chiewitzin serpentiinitiehen ja toimii myös korttelialueen pelastustienä.

5.6.6 Tekninen huolto

Kaavan toteutuessa alue liitetään kunnallisiin verkostoihin.

Kakolanmäen alla sijaitsee jätevedenpuhdistamo, jota varten kaavassa osoitetaan osa-alue maanalaisen tilan ilmanvaihtohormeja ja varauloskäyntiä varten (iv).

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen edellyttää louhintoja, mutta ne on jo pääasiassa toteutettu. Kallion louhinta aiheuttaa väliaikaisia ympäristöhäiriöitä, kuten melu- ja pölyhaittoja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus on tarkoitus alkaa heti sen tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavan toteutusta havainnollistavat alueesta laaditut alustavat rakennussuunnitelmat.

Turussa 19. päivänä maaliskuuta 2020

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti