



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



P u u t a r h a k a t u 5 5

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 6/2016
Diaarinumero 8927-2014

SELOSTUS
24.4.2020
muutettu 22.6.2020 (lausunnot)

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	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.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	7
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.3 Rakennemalli	10
3.2.4 Yleiskaava.....	11
3.2.5 Asemakaava	12
3.2.6 Rakennusjärjestys	13
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	13
3.2.8 Pohjakartta	13
3.2.9 Selvitykset.....	13
3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset	13
3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	13
3.3 Maankäyttösopimus	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2 Osalliset	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet	15
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	16
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	16
4.4.1 Käynnistäminen.....	16
4.4.2 Vireille tulo.....	17
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	17
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	17
4.4.5 Luonnoskäsittely.....	19
4.4.6 Lausunnot	19
4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset	20
4.4.9 Ehdotuskäsittely	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.3.2 Katu- ja liikennealueet	22
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.5 Nimistö.....	25

5.6 Kaavan vaikutukset	25
5.6.1 Yleistä	25
5.6.2 Luonnonympäristö.....	25
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	25
5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	26
5.6.5 Liikenne.....	26
5.6.6 Tekninen huolto.....	27
5.6.7 Ympäristön häiriötekijät	27
5.6.8 Muinaisjäännös	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	30

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 24. päivänä huhtikuuta 2020 päivättyä ja 22.6.2020 muutettua (lausunnot) asemakaavanmuutostartta. ***Puutarhakatu 55 (6/2016)***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	10	10
Tontti:	13	13
Katu:	Malminkatu (osa)	Malmgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	10 (osa)	10 (del)
Katu:	Malminkatu (osa)	Malmgatan (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
009-10.-23-25

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen (tero.lehtonen@turku.fi).

kaavaan liittyvät viitesuunnitelmat havainnekuvineen on laatinut Arkkitehtitoimisto
Haroma & Partners Oy

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajatulle alueelle. Alue on kooltaan noin 0,58 ha ja se sijaitsee Satamaraiteen ja Puutarhakadun välissä noin 2 km etäisyydellä Kauppatorista lounaaseen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8.8.2016
2. Asemakaavakartta 24.4.2020, muutettu 22.6.2020 (lausunnot)
3. Tilastolomake 24.4.2020, muutettu 22.6.2020 (lausunnot)
4. Tärinä- ja runkomeluserveys 11.9.2019 (Promethor Oy)
5. Liikennemeluserveys 16.9.2019 (Promethor Oy)
6. Maaperätutkimus 25.10.2019 (Golder Associates Oy)
7. Lausunto arkeologisten selvitysten riittävydestä 12.3.2020 (museopalvelut)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavanmuutokselle teki IF Vahinkovakuutusyhtiö 20.8.2014. Hakijan ja kaupungin välinen kaavoitus sopimus allekirjoitettiin 11.3.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	5.4.2016 § 92
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	10.8.2016
Ilmoitus vireilletulosta kaavoituskatsauksessa 2016	2016 - 2019
Kaupunki ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	26.3.2019 § 125
Kaavaehdotus lausunnoilla	18.5. - 16.6.2020
Kaupunki ympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	18.5. - 16.6.2020
Kaupunki ympäristölautakunta hyväksyi muistutusten vastineet	

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on vetovoimaisen merellisen kaupunkikeskustan vahvistaminen asumista lisäämällä ja maankäyttöä tehostamalla. Lisäksi on tarkoitus tutkia mahdollisuutta kävely- ja pyöräily sillan rakentamiseen Satamaraiteen yli Linnakaupunkiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutosehdotuksella muutetaan nykyinen teollisuustontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 10150 kem² rakennusoikeutta, josta varsinaista pääkäyttötarkoituksen (asuminen) mukaista rakennusoikeutta on 9950 kem². Rakennusalat porrastuvat siten, että korkein massa sijoittuu alueen pohjoisreunaan ja matalin eteläreunaan, millä on tavoiteltu parempaa kaupunkikuvallista sovitusta rakennettuun ympäristöön nähden.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä alueelle hyväksytään sitova tonttijaonmuutos siten, että kukin kerrostalon rakennusala sijoittuu omalle tontilleen.

Suojeltuja rakennuksia ei ole.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on voimassaolevan asemakaavan mukaan pääosin teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta sekä eteläreunaltaan katualuetta. Alueella sijaitsee vuonna 1980 rakennettu Sampo Vakuutusyhtiön atk-toimintoja palvellut rakennus, jonka suunnitellulle alkuperäiselle käytölle ei enää ole tarvetta ja joka soveltuu huonosti muuhun käyttöön. Rakennuksessa toimii If Vahinkovakuutusyhtiön vuokralaisia, mutta tiloissa on jatkuvasti suuri vajaakäyttö.

Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa teollisuustontti, lännessä Satamaraide, idässä Puutarhakatu ja etelässä toimitilarakennusten korttelialue.

Suunnittelualueesta länteen, välittömästi Satamaraiteen toisella puolella sijaitsee rakenteilla oleva Herttuankulman asemakaavanmuutosalue ja idässä, Puutarhakadun toisella laidalla vireillä oleva Merenkulkuoppilaitoksen asemakaavanmuutos.

Suunnittelualan pinta-ala on 0,576 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on kauttaaltaan ihmisen muovaamaa rakennettua kaupunkiympäristöä, joten varsinaisia luontoarvoja sillä ei itsessään ole. Alue kuitenkin kytkeytyy suoraan Kakolanmäen rinteeseen, jolla on suuri maisemallinen merkitys Turun kaupunkikuvassa. Välittömästi suunnittelualan vieressä, Puutarhakadun itäpuolella sijaitsee luontoarvoiltaan merkittävä Tallimäen kallioketo, joka on myös osa Tallimäen puiston viher- ja virkistysaluetta.

Maanpinnantaso alueella on noin tasolla +4,2...+2,7. Tutkimuksen perusteella alueella on maanpinnassa noin 1...2 metrin paksuinen täyttömaakerros, jonka alla maaperä on silttiä, savea tai paikoin hiekkaa.

Länteen viettävässä rinteessä olevasta sijainnistaan johtuen suunnittelualan pienilmasto on suotuisa ja alue saa runsaasti suoraa auringon valoa.

Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueelta ole mitattua tietoa pohjaveden painetasosta tai virtaussuunnasta. Pohjaveden arvioidaan virtaavan alueella kohti länttä.

Lähin pintavesi on Aurajoki alueen eteläosasta noin 480 m etelään.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on osa Turun ruutukaavakeskustaa ja kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Sillä sijaitsee vuonna 1980 Sampo Vakuutusyhtiölle valmistunut betonirakenteinen atk-keskus, jonka kerrosala on 6611 km². Rakennus muodostaa kaupunkikuvallisesti osan Satamaraiteen ja Puutarhakadun välistä kaareutuvaa teollisuus- ja toimitilarakennusten ketjua.

Atk-keskuksen pohjoispuolelta aiemmin kulkenut ja maisemaa dominoinut Turku Energian suurjänniteilmajohto on kaapeloitu, eikä enää rajoita alueen kehittämistä.

Kaava-alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai rakennussuojelukohteita, mutta osittain sen eteläosissa on 1800-luvulla sijainnut kolerasairaala ja -hautausmaa, jotka Museovirasto on luokitellut kiinteiksi muinaisjäännöksiksi (muinais-

3.1.6 Liikenne

Alueen ajoneuvoliikenne kulkee Puutarhakatua pitkin, jolla on myös jalkakäytävät ajoradan molemmin puolin. Erillistä pyörätietä tai -kaistaa Puutarhakadulla sen sijaan ei toistaiseksi ole. Suunnittelualueeseen kuuluvaa Malminkadun osuutta käytetään nykyisellään ympäröiviä kiinteistöjä palvelevana pysäköintialueena. Malminkadun päästä on varsin vilkas, mutta epävirallinen ja vaarallinen jalankulkureitti Satamaraiteen yli Linnakaupunkiin.

Suunnittelualueella sivuavalla Puutarhakadun osuudella liikenne on varsin rauhallista ja vähäistä, noin 3000 ajoneuvoa / vrk, eikä siihen odoteta suurta muutosta.

Satamaraiteella kulkee keskimäärin 11 junaa vuorokaudessa (Promethor Oy:n 22.6.2017 laatiman Herttuankulman kaava-alueen tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan). Nämä ovat hiljaisella nopeudella laivojen tulo- ja lähtöaikojen mukaan kulkevia matkustajajunia.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kattava kunnallistekniikan verkosto, johon nykyinen rakennus on liitetty. Pääosa verkostosta sijoittuu Puutarhakadulle, mutta myös Satamaraiteen alueella kulkee esim. tietoliikennekaapeleita. Malminkatua pitkin kulkee Turku Energian kaukojäähdytysputki sekä maahan kaapeloituna 110 Kv:n suurjännitejohto, joka aiemmin kulki ilmajohtona suunnittelualueen pohjoisreunan yli.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kohdistuu melu- ja tärinähaittoja ympäröiviltä kaduilta sekä Satamaraiteelta. Laadittujen selvitysten (Promethor Oy) perusteella nämä eivät kuitenkaan edellytä erityisiä suojautumistoimenpiteitä tai estä kaavaehdotuksen mukaista asuinkäyttöä alueella.

Ilmanlaatua heikentävät tyypilliset keskusta-alueen häiriötekijät: liikenteen päästöt ja katupöly. Lisäksi läheiset satamatoiminnot, erityisesti suuret matkustaja-alukset oletettavasti tuottavat suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttavia päästöjä.

Alustavien maaperätutkimusten perusteella alueen maaperä luokitellaan tietyissä kohdissa pilaantuneeksi ja näin ollen alueella on maaperän kunnostustarve.

Hieman yli kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Turun VAK-ratapiha sekä Heikkilän ratapiha, jolle on suunniteltu VAK-toimintojen siirtämistä (VAK= vaarallisten aineiden käsittely). Turvallisuusselvitysten mukaan näiden vaikutukset eivät kuitenkaan ulotu Puutarhakatu 55:n asemakaava-alueelle eivätkä ne edellytä erityisiä kaavamääräyksiä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

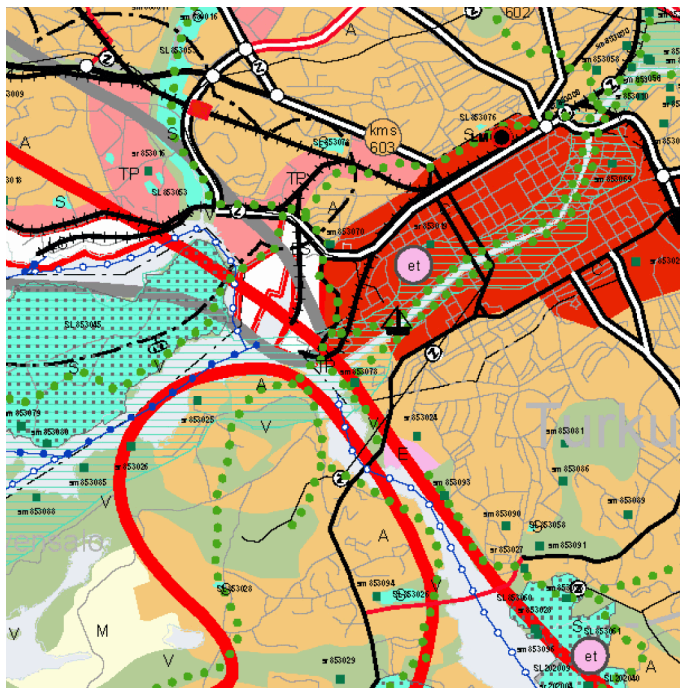
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu *keskustatoimintojen alueeksi (C)*. Lisäksi se on osa *kaupunkikehittämisen kohdealuetta*.

Suunnittelumääräysten mukaan:

- alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla
- yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä
- rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävää ja ominaispiirteet huomioivaa
- alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista
- alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus
- maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla
- suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa
- suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen



Kuva 3.2.2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.3 Rakennemalli

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta*, jolle sijoittuu *keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista*.

3.2.4 Yleiskaava

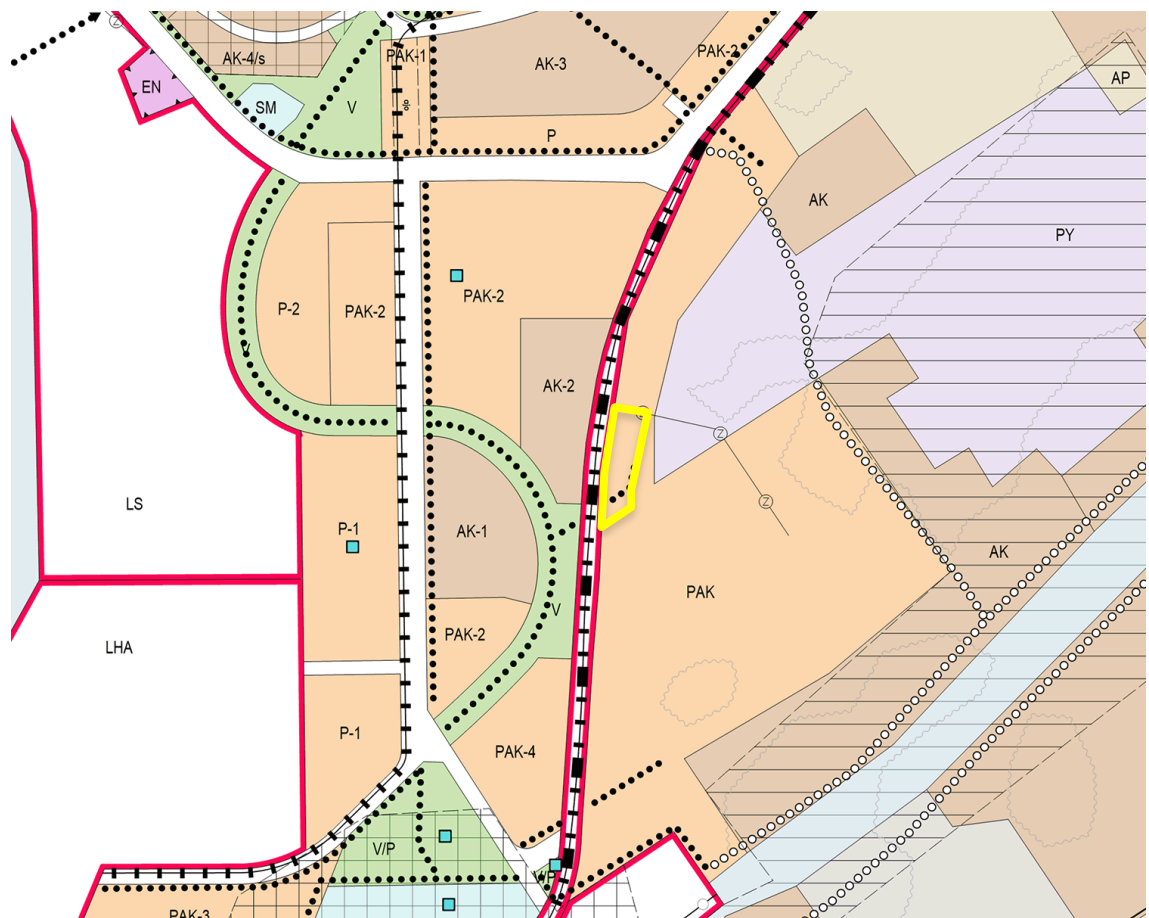
Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on *työpaikkojen ja asumisen aluetta (PAK)*: *Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen.*

Yleiskaavassa on myös merkintä *voimansiirtolinja*, mutta merkinnän tarkoittama suurjänniteilmajohto on nykyään kaapeloitu ja siirretty toisaalle. Linnakaupungin osayleiskaavassa (tullut voimaan 25.2.2012) suunnittelualueen eteläosan kautta kulkemaan on merkitty *kevyen liikenteen pääreitti*.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on *keskustatoimintojen aluetta (C)*: *Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, halinto ja keskusta-alueeseen soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.*

Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

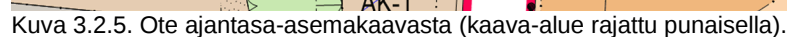
Yleiskaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.9.2018 § 387 ja kaupunginhallituksessa 5.11.2018 § 420.



Kuva 3.2.4 Ote ajantasayleiskaavasta (kaava-alue rajattu keltaisella).

Terveystieteiden tutkimuskeskuksen 40§:ssä mainittuja laitoksia taikka rakennuksia, joihin varastoidaan terveystieteiden tutkimuskeskuksen 43§:ssä mainittuja aineita, ei saa sijoittaa puheena oleville tonteille, ei myöskään rakennuksia, joissa harjoitetaan erityisen palo- tai räjähdysvaarallista toimintaa, tai rakennuksia, joihin varastoidaan erityisen tulenvaarallisia aineita. Sallitut asunnot: Henkilökuntaa varten, jonka paikallaolo on välttämätöntä laitoksen toiminnalle. Rakennusten välimatkat tontilla, vähintään = rakennuksen korkeus, kuitenkin vähintään 9 m. Maistraatti voi erityisissä tapauksissa palolautakuntaa kuultuaan myöntää lievennyksiä edellä olevista säännöksistä taikka, missä räjähdys- tai erityistä tulen irtipääsy- ja levenemisvaara on olemassa, antaa olosuhteiden vaatimia ankarampia määräyksiä rakennusten ja varastojen keskinäisestä välimatkasta ja niiden etäisyydestä tontinrajaan. Autopaikat: 1 paikka jokaista 5 työntekijää sekä 1 paikka asuntoa kohti.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 5930 kem², jota on käytetty 6611 kem² (11 % ylitys).



3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2017. Kaava-alueella ei ole voimassa vanhempia rakennusjärjestyksiä.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue kattaa kokonaisuudessaan tontin 853-9-10-13 (rekisteröintipäivä 15.7.1946), jonka pinta-ala on 4942 m².

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 23.4.2020.

3.2.9 Selvitykset

- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy 11.9.2019
- Liikennemeluselvitys, Promethor Oy 16.9.2019
- Ympäristötekniinen maaperätutkimus, Golder Associates Oy 25.10.2019
- Arkeologiset koetutkimukset, Muuritutkimus Oy 3.-4.3.2020 (museokeskuksen lausunto 12.3.2020)

3.2.10 Rakennuskiellot ja toimenpiderajoitukset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai toimenpiderajoituksia.

3.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosalueen välittömässä läheisyydessä on vireillä sekä äskettäin vahvistunut lukuisia uusia asemakaavanmuutoksia. Osa näistä on jo rakenteilla. Vahvistuneita ja rakenteilla olevia asemakaavoja ovat:

- 27/2013 Herttuankulma (7.7.2018), välittömästi suunnittelualueen länsipuolella
- 5/2006 Linnanfältti (15.2.2014), välittömästi suunnittelualueen kaakkoispuolella
- 49/2002 Kakola (9.1.2010), Kakolanmäellä suunnittelualueesta itään
- 19/2012 Harppuunakortteli (31.1.2015), suunnittelualueesta lounaaseen

Alueen vieressä on vireillä Merenkulkuoppilaitoksen asemakaavanmuutos (9/2018) ja hieman etäämpänä tulossa vireille Tullin alueen asemakaavanmuutos. Korttelin etäisyydellä alueen kaakkoispuolella sijaitsee hyväksymisvaiheessa oleva Turku Energian asemakaavanmuutos (1/2015). Lisäksi n. 500 m suunnittelualueesta pohjoiseen on valmisteilla merkittävä Vaasanpuiston asemakaavanmuutos (12/2010), jonka koillispuolella puolestaan sijaitsee 16.5.2020 voimaan tullut Kirstinpuiston asemakaavanmuutos (2/2013). Muita lähistöllä vireillä olevia maankäytön hankkeita ovat Ferry Terminal Turku matkustajasatamassa sekä Linnanniemi Turun linnan ympäristössä.

Edellä mainitut uudet asemakaavat tuovat lähiympäristöön tuhansia uusia asukkaita ja muuttavat merkittävästi lähiympäristön kaupunkikuvaa, palveluverkosta ja liikennevirtoja.



Kuva 3.2.11.1 Kaavanmuutosalue tulevassa kaupunkirakenteessa (Haroma & Partners 11.1.2019)

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu If Vahinkovakuutusyhtiö Oy:n 15.5.2014 tekemään aloitteeseen sekä hakijan ja Turun kaupungin välillä 11.3.2016 solmittuun kaavoitusso-
pimukseen.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloi-
hin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimia-
laa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on
osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympä-
ristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Tu-
run Vesihuolto Oy, Hyvinvointitoimialan hallinto, Turun Museokeskus, Vammais-
neuvosto, Nuorisovaltuusto sekä Kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvonta,
ympäristönsuojelu, tonttipalvelut, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnit-
telu.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on vetovoimaisen merellisen kaupunkikeskustan vahvistami-
nen asumista lisäämällä ja maankäyttöä tehostamalla. Lisäksi on tarkoitus tutkia mah-
dollisuutta kävely- ja pyöräily sillan rakentamiseen Satamaraiteen yli Linnakaupunkiin.

Hakijan tekemän aloitteen mukainen tavoite oli nykyisen tontin käyttötarkoituksen muut-
taminen asumisen sallivaksi sekä rakennusoikeuden nosto 16000 kem² asti.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

- Lainsäädännön asettamat tavoitteet
 - maakuntakaavassa ja rakennemallissa kehitettävää keskustatoimintojen aluetta (ks. kohta 3.2)
 - voimassa olevassa ja valmisteilla olevassa yleiskaavassa niin ikään kehi-
tettävää keskustatoimintojen aluetta (ks. kohta 3.2)
- Kunnan asettamat tavoitteet
 - kävely- ja pyöräily-yhteyden rakentaminen Satamaraiteen yli Herttuan-
kulman alueelle
 - Turun kaupunkistrategia 16.4.2018:
 - Kaupunkirakennetta eheytetään monipuolisesti asumistoiveisiin ja elinkeinoelämän tarpeisiin vastaten.
 - Kaupungin kasvun painotus suunnataan keskustaan ja sitä kehys-
täville kaupunkiuudistusalueille joukkoliikenteen kehityskäytävälle.
 - Kaupunkirakenteen painopistettä laajennetaan kaupunkirakenteen kehittymisen myötä kohti merta.
 - Tiivistyvillä kaupunkialueilla korostetaan rakennetun kaupunkiympä-
ristön laatua.
- Hakijan asettamat tavoitteet
 - käyttötarkoituksen muutos (asuinrakentamisen mahdollistaminen)
 - rakennusoikeuden nosto (16000 kem²)

- Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
 - o sopeutuminen Kakolanmäen siluettiin
 - o sopeutuminen viereisiin Linnanfältin ja Herttuankulman alueisiin

4.3.2 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

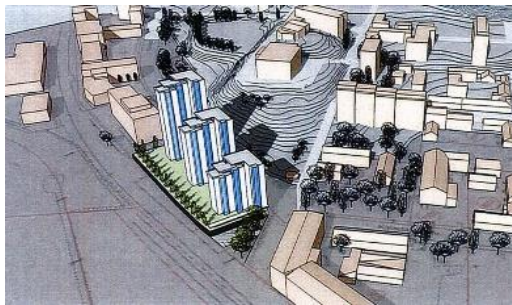
Kaavoituksen ja hakijan välisissä neuvotteluissa todettiin, että hakijan alkuperäinen tavoite rakennusoikeuden nostosta 16000 kerrosalaneliömetriin ei ole käytännössä yhteensovitettavissa muiden reunaehtojen, ennen kaikkea laajemman kaupunkikuvan kanssa. Samoin ensimmäisissä maankäyttöluonnoksissa esitetyt XII-XVI -kerroksiset rakennukset todettiin liian hallitseviksi kyseisellä paikalla.

Näistä syistä tavoiteltavaa rakennusoikeuden kokonaismäärää on laskettu ja maksimi-kerroskorkeudeksi sovittu noin VIII.

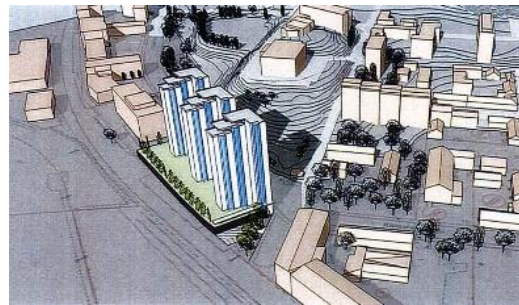
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Aloitteen asemakaavanmuutokselle teki IF Vahinkovakuutusyhtiö 20.8.2014. Hakija toimitti aloitteen mukana kolme vaihtoehtoista maankäyttöluonnosta.



Kuva 4.4.1.1 Vaihtoehto 1



Kuva 4.4.1.2 Vaihtoehto 2



Kuva 4.4.1.3. Vaihtoehto 3

Kaavanmuutosaloitteen mukana toimitetut, Haroma & Partnersin laatimat kolme maankäyttövaihtoehtoa. Kerrosluvut vaihtelevat välillä 8-16. Rakennusoikeus on 11900 kem² vaihtoehtoisissa 1 ja 2, ja 15850 kem² vaihtoehtoisissa 3.

Hakijan ja kaupungin välinen kaavoitussopimus allekirjoitettiin 11.3.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 5.4.2016 § 92.

Viranomaisten aloituskokous pidettiin 12.4.2016.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016. Ilmoitus vireilletulosta sekä 8.8.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 10.8.2016.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 16.9.2016 mennessä. Näitä saatiin yksi kappale.

Mielipide 1, Turun Nuorisovaltuusto 23.8.2016

Nuorisovaltuuston mielestä kaavassa tulisi ottaa huomioon alueen läheisyys tulevan Herttuankulman aluetta, yhteensopivuuden takaamiseksi ja päällekkäisyyksien välttämiseksi. Kaavamuutos itsessään on kyseisessä tapauksessa perusteltu, koska nykyisen kaavan mukaiselle rakennukselle ja toiminnalle ei ole tarvetta.

Kaavoitus:

Kaavamuutoksen valmistelussa on huomioitu tuleva Herttuankulman alue mm. maisemallisia tarkasteluja tehdessä sekä uuden rakentamisen massoittelussa. Myös Malminkadun suuntainen Satamaraiteen ylityksen mahdollistava varaus kävely- ja pyöräilyalalle kytkeytyy suoraan Herttuankulman asemakaavaan.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä alkuperäisiä maankäyttöluonnoksia jalostettiin ja hankkeen tavoitteita tarkistettiin (ks. kohta 4.3.2). Uusien tavoitteiden pohjalta kehitettiin lopulta uudenlainen massoitteluratkaisu, jonka pohjalta laadittiin 19.3.2019 päivätty luonnoskartta.

Tämä uusi ratkaisu (luonnosvaiheen vaihtoehto 3) perustuu yhtenäiseen, pysäköintikannen reunustamaan piha-alueeseen, jota rajaavat kolme tontin reunoihin kiinnittyvää vapaamuotoista rakennusmassaa. Tällä tavalla aikaansaadaan selkeää, keskustamaista katutilaa ja toisaalta hyvään ilmansuuntaan avautuva, suojaisa ja luonteeltaan yksityisempi piha-alue.

Rakennusoikeuden laskun myötä kokonaisuus on helpommin sovitettavissa ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maanvaraista, vapaata piha-aluetta jää enemmän asukkaiden käyttöön.



Kuva 4.4.4.1 Luonnosvaiheen vaihtoehto 3 (Haroma & Partners 11.1.2019)



Kuva 4.4.4.2 Luonnosvaiheen vaihtoehto 3 (Haroma & Partners 11.1.2019), näkymä piha-alueelta

Käynnistysvaiheen maankäyttöluonnosten mukaisesta, kolmesta pohjakaavioltaan saman kokoisesta pistetalosta johdetuista vaihtoehdoista (luonnosvaiheessa vaihtoehdot 1 ja 2) ei saatu kehitettyä kaupunkikuvallisesti tyydyttävää ratkaisua. Lisäksi pistetalomallin ongelmaksi koettiin rakennusten väliin jäävä kapeahko tila ja rakennusten ympärilleen muodostaman lähiympäristön tilallinen laatu.

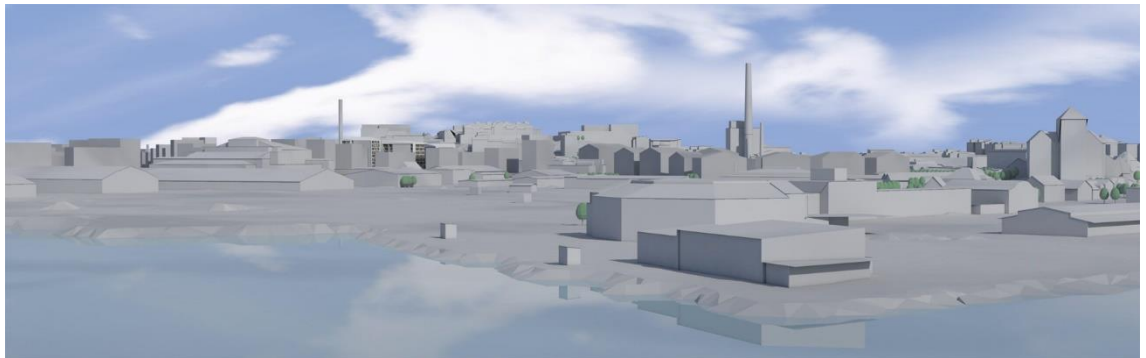


Kuva 4.4.4.3 Vaihtoehto 1 (10 kerrosta)



Kuva 4.4.4.4 Vaihtoehto 2 (6-10 kerrosta)

Luonnosvaiheessa kiinnitettiin erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen kaukomaisemaan ja eri vaihtoehtojen soveltuvuuteen Kakolanmäen siluettiin. Kaikkia vaihtoehtoja tarkasteltiin monipuolisesti eri suunnista, ja näiden tarkastelujen tuloksena luonnosvaihtoehto 3 vaikutti tarjoavan parhaat edellytykset jatkosuunnittelulle.



Kuva 4.4.4.5 Luonnosvaiheen vaihtoehto 3 osana Kakolanmäen rakennuskantaa

4.4.5 Luonnoskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi luonnoksen 26.3.2019 § 125 seuraavalla lisäyksellä: *"Lisäksi lautakunta edellyttää, että selvitetään vaihtoehtoja, joissa alue nivelletään paremmin viereisiin 1-3-kerroksisiin rakennuksiin kerroslukua madaltamalla."*

4.4.6 Lausunnot

24.4.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (16.6.2020 mennessä).

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

Määräajassa lausunnon toimittivat Varsinais-Suomen Pelastuslaitos (1.6.2020), Turun Vesihuolto (28.5.2020) ja Turku Energia Sähköverkot Oy (12.6.2020). ELY-keskus ilmoitti (16.6.2020), ettei sillä ole toimialtaan lausuttavaa kaavaan.

Turku Energian lausunnon johdosta kaavakarttaan lisättiin sijainniltaan ohjeellinen muu-1 -alue, johon kohdistuu seuraava määräys:

Sijainniltaan ohjeellinen muuntamo varten varattava alue / tila maantasossa. Tilan vapaiden sisämittojen pitää olla vähintään 4 x 3 metriä, tilan pitää rajautua suoraan ulko-seinään ja sille pitää olla pääsy kuorma-autolla.

Rakennusvalvonnan kanssa 12.6.2020 käydyn palaverin pohjalta kaavakarttaan tehtiin lisäksi seuraavat täsmennykset ja muutokset:

- +m100 -määräys myymälätilan rakentamisesta muutettiin alleviivatuksi +m100 eli toteutukseltaan pakolliseksi
- I-kerroksisen talousrakennuksen rakennusala säädettiin niin, että se mahtuu kokonaan tontille 24 ja sen rakennusoikeutta nostettiin 50:stä 100 kem²:iin
- tonttien 24 ja 25 rakennusaloille määrättiin kulkuyhteys porrashuoneisiin Puutarhakadulta
- sijainniltaan ohjeellinen kadun ylittävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys (kaavamerkintä y) laajennettiin kattamaan koko Malminkadun alue
- lisättiin IV-konehuoneiden ja vesikatoille tulevan talotekniikan rakentamista säätelevä määräys: *Ilmastointikonehuoneet ym. tekniset tilat tulee sijoittaa kerroksiin tai ullakolle vesikaton alapuolelle. Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti kokonaisarkkitehtuuriin ja ilmanvaihdon läpiviennit tulee toteuttaa katolla keskiteysti.*

Lisäksi kaava-aloitteen tekijää edustavan Rakennusliike Jatkeen toivomuksesta kaavan kokonaisrakennusoikeutta pienennettiin 10350:stä 10150 kem²:iin (2 % vähennys) siten, että pääkäyttötarkoituksen (asuminen) mukainen rakennusoikeus jää 9950 kem²:iin.

4.4.7 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.5 – 16.6.2020 välisen ajan.

28.5.2020 järjestettiin nähtävillä ollutta kaavaehdotusta käsittelevä yleisötilaisuus. Koronaepidemian aiheuttaman poikkeustilan johdosta se pidettiin virtuaalisena etätilaisuutena internetissä (Microsoft Teams Live Event).

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Muistutukset ja lausunnot eivät tuottaneet sellaisia muutoksia, jotka olisivat edellyttäneet kaavanmuutosehdotuksen asettamista uudelleen julkisesti nähtäville.

4.4.9 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi ehdotuksen xx.xx.20xx § xx.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotuksella muutetaan nykyinen teollisuustontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Suunnittelualueelle on osoitettu yhteensä 10150 kem² rakennusoikeutta, mikä jakautuu kolmelle massoitukseltaan porrastetulle kerrostalojen rakennusosalle (kerrosluvut VII, VIII ja IX) sekä yhteistilojen tai vastaavien rakentamiseen tarkoitettulle I-kerroksiselle rakennusosalle. Rakennusoikeuteen sisältyy 100 kem² myymälätiloja varten sekä 100 kem² talousrakennuksen rakennusoikeutta, jolloin varsinaiselle pääkäyttötarkoituksenmukaiselle asuinrakentamiselle jää 9950 kem². Rakennusosat on sijoitettu perinteisen ruutukaavamallin mukaan siten, että korkeammat massat sijoittuvat korttelialueen reunoille kadun varteen muodostaen suojaisen korttelipihan, jonka länsireunaan, Satamaraidetta vasten, sijoittuu matalampi piharakennuksen rakennusosa. Rakennusosat porrastuvat siten, että korkein massa sijoittuu alueen pohjoisreunaan ja matalin eteläreunaan, Malminkadun ja Puutarhakadun kulmaukseen. Tällä on tavoiteltu parempaa kaupunkikuvallista sovitusta rakennettuun ympäristöön nähden.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä alueelle hyväksytään sitova tonttijaonmuutos aloitteen tekijän toivomuksesta siten, että kukin kerrostalon rakennusosa sijoittuu omalle tontilleen. Erillisin kaavamääräyksin on määrätty, että mm. piha- ja pysäköintijärjestelyjen suhteen koko AK-1 -korttelialue on toteutettava yhtenäisenä kokonaisuutena hallinnollisten tontinrajojen estämättä. Korttelialueen sisäisiä tontinrajoja ei myöskään saa aidata.

Korttelitehokkuus on noin 2,1 ja alueelle sijoittuisi arviolta noin 200 uutta asukasta.

Suojeltuja rakennuksia ei ole.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella alueen maankäyttö tehostuu huomattavasti nykyisestä, mikä on ylempien kaavatasojen ja kaupungin maankäyttötavoitteiden mukaista. Kaavamuutos myös mahdollistaa tarvittaessa Satamaraidetta ylittävän kävely- ja pyöräilysilan toteuttamisen.

Kaavanmuutoksella toteutetaan hakijan toivomus asuinrakentamisen mahdollistamisesta sekä rakennusoikeuden nostamisesta.

Massoitellulla, rakennusten korkeuksilla, erityisin kaavamääräyksin ja viitesuunnitelmin on pyritty siihen, että kaavanmuutosehdotuksen mahdollistama uusi rakentaminen sopeutuisi mahdollisimman hyvin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Erityistä huomiota on kiinnitetty Kakolanmäen silhuettiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suurin osa (4942 m², 86 %) suunnittelualueesta on *asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-1*. Muuta käyttötarkoitusta palvelevia korttelialueita ei ole. AK-1 -kortteliin on pääkäyttötarkoituksen lisäksi määrätty rakennettavaksi 100 kem² suuruinen myymälätila tontille 25 (Malminkadun ja Puutarhakadun kulmauksessa) sekä varattu 100 kem² I-kerroksiselle talousrakennukselle tontilla 24. Talousrakennuksen rakennusosalle voidaan sijoittaa mm. pihasauna, yhteistiloja tai polkupyörien säilytyspaikkoja, eikä sen rakennusoikeutta voida käyttää asuntojen rakentamista varten.

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

Katualuetta on 819 m² (14 %) ja se muodostuu Malminkadun lounaispäästä. Tälle alueelle saa sijoittaa *kadun ylittävän jalankulun ja pyöräilyn yhteyden*. Käytännössä tämä tarkoittaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden käyttöön soveltuvaa siltaa Satamaraiteen yli Herttuankulman kaava-alueelle, jossa on vastaava aluevaraus samalla kohtaa.

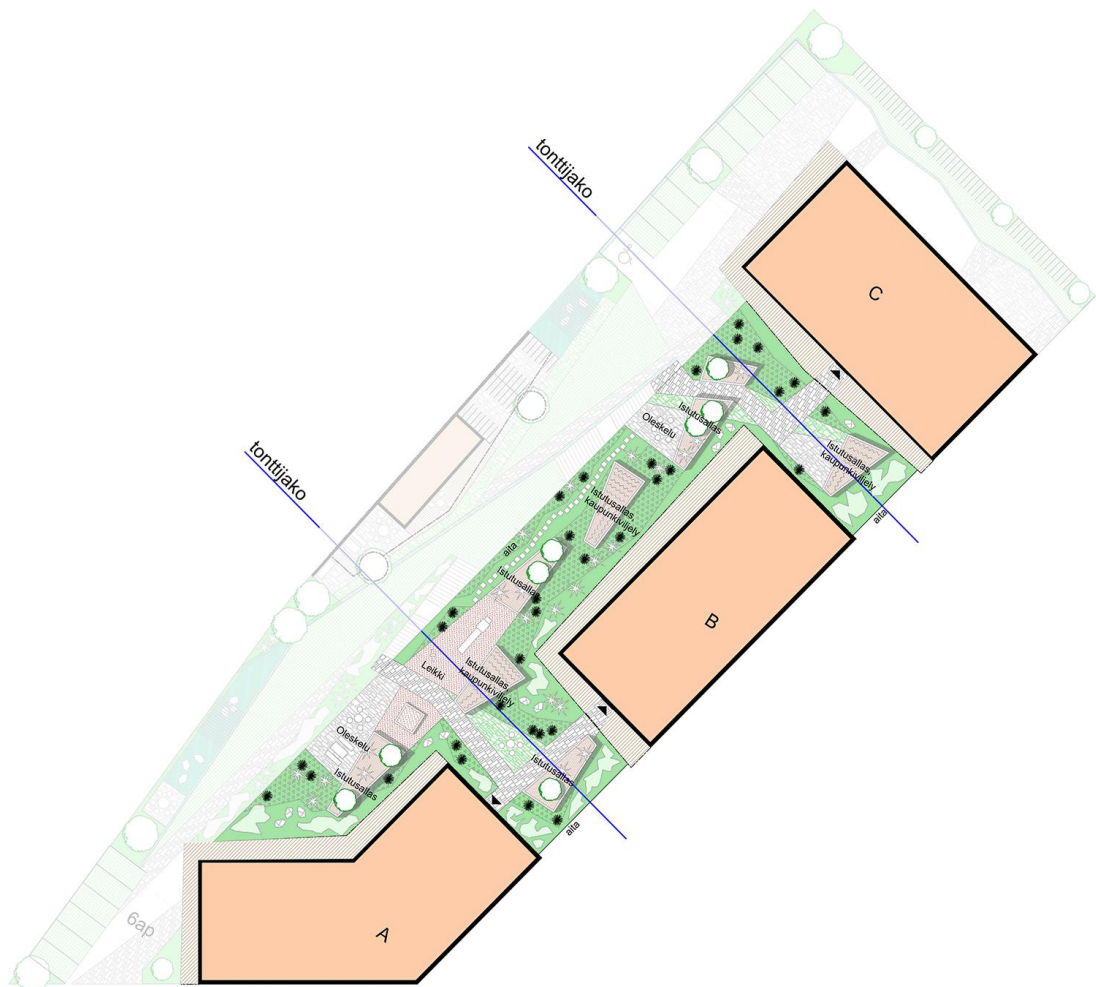
5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Viherkerroin

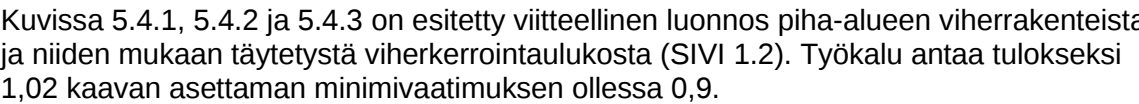
Asemakaavaehdotuksessa on esitetty viherkerroimen minimivaatimustaso AK-1 -korttelialueelle. Rakennuslupaa haettaessa vaaditun tason saavuttaminen on osoitettava Turun siniviherkerroin (SIVI) -työkalulla lasketulla tulokortilla.

Tulokortilla on tiedot hulevesimääristä, läpäisevästä pinta-alasta ja viherkerroimesta, kuten saavutetuista ja vaatimustasoista, sekä lista esitetyistä hulevesien hallintarakenteista ja -elementeistä. SIVI-tulokortti on esitettävä pihasuunnitelman ja hulevesien imeyttämis- ja pidätys-suunnitelman yhteydessä rakennusvalvonnalle.

Viherkerroin tarkoittaa käytännössä sitä, että tietty osa korttelin pinta-alasta on tehtävä hulevettä pidättäväksi tai läpäiseväksi. Läpäisevien pintojen lisäksi kortteleissa voidaan käyttää erilaisia viivytyrakenteita, kuten uomia, painanteita, hulevesisäiliöitä, kivipesiä, sadepuutarhoja, pidätys- ja viivytyksaltaita, suodatuskaistoja jne.



Kuva 5.4.1: Viitteellinen luonnos kaava-alueen piha- ja vihersuunnitelmaksi (Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy, 20.12.2019)



Vähintään 35 % korttelialueen pinta-alasta on oltava vettä läpäisevää.

Määräyksellä tarkoitetaan sellaisia pintoja ja pintamateriaaleja, jotka imevät, varastoivat tai päästävät lävitseen sadevettä viivyttäen sen kulkua ja hidastaen lammikoitumista. Esimerkiksi viherkatot ja kansipihojen istutetut osat lasketaan tällaisiksi, eikä vaaditun pinta-alan tarvitse välttämättä olla maanvaraista luonnollista maanpintaa.

pi-a

Piha-alue, jolle saa rakentaa yhtenäisen pihakannen siten, että

- autojen ja polkupyörien säilytystiloja saa sijoittaa kannen alle rakennusoikeutta ylittäen
- kannen päällä olevat alueet istutetaan soveltuvin osin ja niiltä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat alueet
- pihakannen tulee kestää raskaan pelastusajoneuvon paino pelastusteiden osalta.

y

Sijainniltaan ohjeellinen kadun ylittävä jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Jalankulun ja pyöräilyn verkon jatkuvuus on käyttäjän kannalta tärkeää. Hoviväenkadun ja Malminkadun kohdalle muodostuu selkeä ylityspaikka ja -tarve. Topeliuksen koulu, esiopetus ja syksyllä 2019 valmistunut päiväkotikoulu ovat vaikeasti saavutettavissa Satamaradan estevaikutuksen vuoksi. Herttuankulman asemakaavoituksen (A27/2013) aikana on suunniteltu yksi vaihtoehto siitä, miten radan yli olisi mahdollista mennä. Korkean ylityksen vuoksi ramppiratkaisut ovat tilaa vieviä. Pohjavesiolosuhteiden vuoksi radan alitus on mahdoton.

Tutkitun ramppiratkaisun edellyttämä tilanvaraus on esitetty y-merkinnällä niin Herttuankulman kuin Puutarhakatu 55:n asemakaavamuutoksissa, jotta yhteys olisi tarvittaessa kokonaisuudessaan toteutettavissa.



Kuva 5.4.4: Periaateratkaisu spiraalimaisesti nousevalle kevyen liikenteen sillalle Satamaraitien yli (Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit).



Kuva 5.4.5: Mitoitettu periaateleikkaus sillasta pohjoisesta nähtynä, Malminkatu vasemmalla (Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit).

5.5 Nimistö

Asemakaavanmuutos ei synnytä uutta nimistöä.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Käytännössä se merkitsee kaavanmuutoksen vertaamista alueen nykyiseen maankäyttöön.

5.6.2 Luonnonympäristö

Koska koko suunnittelualue on jo kauttaaltaan ihmisen muovaamaa rakennettua kaupunkiympäristöä, ei asemakaavanmuutoksella voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin.

Kaavamerkinnoilla, erityisesti viherkertoimella, huomioidaan kuitenkin myös luontoarvoja. Nykytilanteeseen nähden mm. luonnon monimuotoisuus lisääntyy paikallisesti, pienilmasto paranee, veden ekologinen kierto kohenee ja pintavesien hallinta muuttuu luonnonmukaisemmaksi.

Välittömästi suunnittelualueen itäpuolella, Puutarhakadun toisella puolen sijaitsee luontoarvoiltaan paikallisesti merkittävä Tallimäenpuiston ketoalue, jonka luontotyypit käsittävät äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppejä, joiden esiintyminen koko maassa painottuu Lounais-Suomeen. Virkistyskäytöstä johtuva sopiva kulutus on edesauttanut luontotyyppien säilymistä edustavana, avoimena ja ehkäissyt niiden umpeenkasvua. Ketoalueen säilymisen kannalta riittävä paahteisuus ja suora auringonvalo ovat tärkeitä. Kaavanmuutosehdotus muuttaa vallitsevia varjostusolosuhteita, mutta niin vähäisesti, ettei muutoksella ole mainittavaa vaikutusta Tallimäenpuiston ketoalueelle.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne tiivistyy ja tehostuu kaavamuutoksen myötä.

Kaupunkikuva ei laajemmassa mittakaavassa oleellisesti muutu. Erityistä painoa on annettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kakolanmäen alueen kaupunkikuvallisen aseman turvaamiseen.

Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelukohteita, eikä merkkejä muinaismuistoista ole koekaivauksissa löydetty.

Hulevesien käsittely muuttuu viherkertoimen myötä luonnonmukaisemmaksi, mikä lisää lähiympäristön viihtyisyyttä ja edistää kaupungin tavoitteita kestävän kehityksen suhteen.

Sosiaalinen ympäristö muuttuu suuresti uuden käyttötarkoituksen myötä. Asemakaavamuutoksessa on rakentamisen massoittelulla ja sijoittelulla pyritty luomaan turvallinen ja viihtyisä pihaympäristö sekä selkeä tilallinen hierarkia yksityisen pihajalan ja katualueen välille.

Itse kaavanmuutosalueen lisäksi myös sen lähiympäristö on voimakkaassa muutoksessa uusien jo rakentuvien sekä suunnitteilla olevien kohteiden myötä. Erityisesti Linna-kaupungin alueen tulevat hankkeet, kuten ns. "Ferry Terminal Turku" tai nykyisen Sata-

maraitteen poisto, voivat johtaa suuriin muutoksiin kaavanmuutosalueen olosuhteissa ja kytkeytymisessä ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tämän hetkisen käsityksen mukaan koko lähiympäristö muuttuisi selvästi nykyistä keskustamaisemmaksi ja vilkkaammaksi, sekä paremmin muuhun keskusta-alueeseen kytketyksi.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Nykyinen elinkeinotoiminta ja sitä palvelevat työpaikat (n. 80-90) väistyvät. Niiden tilalle tulee arviolta n. 200 uutta asukasta. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen.

5.6.5 Liikenne

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemäärille ja alueen liikenneverkko säilyy nykyisellään. Myöskään liikenneturvallisuuden suhteen ei tapahdu mainittavaa muutosta nykytilanteeseen nähden.

Kaavanmuutos mahdollistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden rakentamisen Satamaraitteen yli Malminkadun suuntaisesti. Tämä yhteys voisi tulevaisuudessa toteutua myös maantasossa, mikäli nykyinen Satamaraitteen alue vapautuu muuhun käyttöön. Tällöin jalankulku- ja pyöräilyliikenne lisääntyisi oletettavasti huomattavasti erityisesti Malminkadulla.

Puutarhakadulta välillä Kalastajankatu – Ratavahdinrinne puuttuu pyörätie. Tulevaisuudessa pyöräilyverkkoa pyritään yhtenäistämään ja rakentamaan puuttuvia osuuksia. Pyöräily-yhteyden toteutuessa katutilaa pystytään jäsentämään paremmin ja vaikuttamaan myös ajoneuvojen ajonopeuksiin.

Pysäköintivaatimus

Kaavanmuutosalue sijoittuu ns. *kävely- ja pyöräilyvyöhykkeelle alle kolmen kilometrin säteellä keskustasta* (Pysäköintinormit Turussa, luonnos 11.6.2019). Tällöin autopaikoituksen mitoitusnormina on **1/120 kem²**, kuitenkin **vähintään 1 ap/2 asuntoa**. Lisäksi vieraspaikkoja on oltava yksi 10:tä asuntoa kohti.

Polkupyörärien osalta mitoitusnormi on **1/30 kem²**.

Vähintään 50 % polkupyöräpaikoista osoitetaan katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa on runkolukittavat telineet. Muiden pyöräpaikkojen tulee olla esteettömästi saavutettavissa, ja ne tulee varustaa runkolukitsemisen mahdollistavilla telineillä.

Ulkoiluvälinevarastoissa tulee ottaa huomioon polkupyörän kuljetuskärryn säilytyksen vaatima tila: 1 kärry kutakin käytettyä pääkäyttötarkoituksenmukaista 1000 kem² rakennusoikeutta kohti.

Jätehuolto

Jätehuollon tyhjennykset ja muu huolto operoidaan tonteilla. Huoltoajot eivät merkittävästi vaikuta lähiympäristön jalankulku-, pyöräily- tai ajoneuvoliikenteeseen, ja niitä varusten on sallittava tontin rajat ylittävät yhteisjärjestelyt AK-1 -korttelialueella.

Tonttiliittymät

Kaavassa ei ole osoitettu tarkempaa sijaintia tonttiliittymille, mutta kaavaehdotuksen pohjana käytetyissä viitesuunnitelmissa ajo tonteille tapahtuu joko Malminkadun länsipäästä tai Puutarhakadulta, suunnittelualueen pohjoisosasta. Katujen risteysalueelle on määrätty liittymäkielto liikenneturvallisuuden varmistamiseksi. Ajatuksena on, että koko kaava-alueen liikenne hoidetaan saman tai samojen liittymien kautta sisäisten tontinrajojen rajoittamatta, mikä on sallittu erityisin kaavamääräyksiin.

Tonttiliittymien suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota riittäviin näkemäalueisiin sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen niin tonteilla kuin katualueilla.

5.6.6 Tekninen huolto

Koko kaava-alue on olemassa olevien kunnallistekniikan verkostojen piirissä, joihin tekninen huolto myös tukeutuu. Alueella ei ole tarvetta merkittävälle lisärakentamiselle näiden suhteen.

5.6.7 Ympäristön häiriötekijät

Kaavanmuutos ei aiheuta mainittavia muutoksia melun, tärinän tai ilmanlaadun suhteen. Tehtyjen selvitysten mukaan näitä vastaan ei myöskään tarvita erityisiä toimenpiteitä tai kaavamääräyksiä. Ilmanlaadun voidaan olettaa hieman paranevan viherkertoimen tuottaman viherrakentamisen myötä. Mahdolliset saastuneet maa-alueet kunnostetaan tai kuljetetaan pois uuden rakentamisen yhteydessä, minkä johdosta ympäristöriskit vähenvät.

Vanhassa asemakaavassa (4/1965) alueen pohjoisosassa ollut *voimansiirtoalue* (Vs) poistuu, koska alueen kautta kulkenut suurjänniteilmajohto on kaapeloitu kulkemaan toista reittiä. Tämä vähentää ympäristöön kohdistuvia haittoja (sähkömagneettiset kentät ja säteily).

Rakennettavuusselvitysten perusteella alueella on maaperän kunnostustarve. Alue on tällä hetkellä pääosin rakennuksen peittämä. Maaperän mahdolliset haitta-ainepitoisuudet suositellaan tarkastettavaksi nykyisen rakennuksen alueelta viimeistään sen purkamisen jälkeen.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen edellyttää Turun kaupungin ympäristönsuojelun lupaa. PIMA-ilmoitus ja sen liitteeksi tuleva kunnostussuunnitelma tulee toimittaa Turun kaupungin ympäristönsuojeluun 45 vrk ennen toimenpiteeseen ryhtymistä.

5.6.8 Muinaisjäännös

Kaavanmuutosalueen eteläosissa on 1800-luvulla sijainnut kolerasairaala ja -hautausmaa, jotka Museovirasto on luokitellut kiinteiksi muinaisjäännöksiksi (muinaisjäännösrekisterinro 1000030942, ks. selostuksen kohta 3.1.3). Turun museokeskuksen ennakkolausunnon pohjalta Muuritutkimus Oy suoritti alueella koekaivauksia helmimaaliskuussa 2020. Merkkejä arkeologisista jäänteistä ei löytynyt, joten muinaisjäännös on ilmeisesti joko tuhoutunut ajan saatossa tai mahdollisesti sijaitsee eri paikassa. Joka tapauksessa sitä ei tarvitse huomioida erityisin kaavamääräyksiin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.3.2019 antaman ohjeistuksen (*lisäksi lautakunta edellyttää, että selvitetään vaihtoehtoja, joissa alue nivelletään paremmin viereisiin 1-3-kerroksisiin rakennuksiin kerroslukua madaltamalla*) pohjalta arkkitehtitoimisto Haroma & Partners laati päivitetyn viitesuunnitelman (3.10.2019). Suunnitelmassa on erilaisin arkkitehtonisin keinoin (kuten värit, materiaalit ja julkisivusommittelu) porrastettu aiemmin hahmoteltuja rakennusmassoja niin, että ne sopeutuvat paremmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Viitesuunnitelmassa on myös esitetty keinoja maantasokerroksen elävöittämiseen (kaavamääräys: *"Erityistä huomiota on kiinnitettävä maantasokerroksen elävöittämiseen arkkitehtonisin keinoin"*).

Viitesuunnitelman pohjalta kaavaehdotuksessa on annettu seuraava määräys: *"Kahden ylimmän kerroksen tulee olla arkkitehtoniselta käsittelyltään ja olemukseltaan kevennettyjä, osittain sisäänvedettyjä ja alemmista kerroksista eroavia."*



Kuva 6.1.1. VIITESUUNNITELMA: Yleisnäkymä idästä (taustalla Herttuankulman kaava-alue)



Kuva 6.1.2 VIITESUUNNITELMA: Katuprojektio Puutarhakadulle

Piha-alueiden suunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä luonnonmukaiseen, vettä läpäiseviä materiaaleja ja kasvillisuutta hyödyntävään hulevesien viivytykseen ja hallintaan. Lähtökohtana voi pitää Arkkitehtitoimisto Haroma & Partnersin laatimaa pihasuunnitelmaa (selostuksen kohta 5.4).

Kaavamääräysten tarkoituksena siis on, että alueen rakentamisessa käytettäisiin viite-suunnitelmissa esitettyjä tai vastaavia ratkaisuja:

- maantasokerroksen elävöittäminen ja avoimuus
- julkisivujen ja rakennusmassojen jäsentely
- ylimpien kerrosten porrastaminen ja "keventäminen"
- katujulkisivujen toteuttaminen ilman ripustettuja parvekkeita
- keskustamainen olemus – erityisesti katujulkisivujen osalta



Kuva 6.1.3 VIITESUUNNITELMA: Näkymä Malminkadun länsipäästä kohti Kakolanmäkeä



Kuva 6.1.4 VIITESUUNNITELMA: Näkymä Kalastajankadulta

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijaon muutos. Kunnallistekniikan suhteen alue tukeutuu olemassa oleviin verkostoihin, joita tarvittaessa täydennetään. Kaava ei aiheuta merkittävää kunnallistekniikan rakentamista lukuun ottamatta mahdollisesti rakennettavaa rautatien ylikulkusiltaa. Asuntorakentaminen toteutuu todennäköisesti vaiheittain talo kerrallaan.

Alueen rakennuslupien yhteydessä tulee laatia työmaavesien hallintasuunnitelma Turun kaupungin työmaavesioppaan mukaisesti.

Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jäteaineita, on asiassa otettava yhteys kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten ainesten toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn.

AK-1 -korttelialueella on sallittava tonttien väliset yhteisjärjestelyt mm. piha-alueiden, jalkankulku- ja ajoyhteyksien, väestönsuojien, autopaikkojen, jätehuollon, hulevesien hallinnan ja viivytyksen sekä teknisten tilojen rakentamiseksi. Korttelialueen sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää koko korttelialuetta koskeva käyttösuunnitelma autopaikkojen, kulkuteiden ja muiden pihajärjestelyiden toteutukseksi.

Alueella tulee huomioida pelastuslain edellyttämät sammutusvesitarpeet.

Turussa 24. päivänä huhtikuuta 2020
Muutettu 22.6.2020 (lausunnot)

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Tero Lehtonen