



TURKU

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaavoitus



Aurigan ympäristö

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 12/2018
Diaarinumero 9394-2018

SELOSTUS
28.5.2019
Muutettu 28.8.2019 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä toukokuuta 2019 päivättyä ja 28.8.2019 lausuntojen johdosta muutettua asemakaavanmuutostkarttaa.

Aurigan ympäristö (12/2018)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Katu:	Juhana Herttuan puistokatu (osa)	Hertig Johans parkgata (del)
Liikennealue:	Sataman liikennealue (osa)	Hamnens trafikområde (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Kortteli:	33	33
Katu:	Kuljetuskatu, Juhana Herttuan puistokatu (osa)	Transportgatan, Hertig Johans parkgata (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: SATAMA 33. -1, -2 ja -3.

Uusi korttelinumero 33.

Asemakaavanmuutos on laadittu:

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho (etunimi.sukunimi@turku.fi).

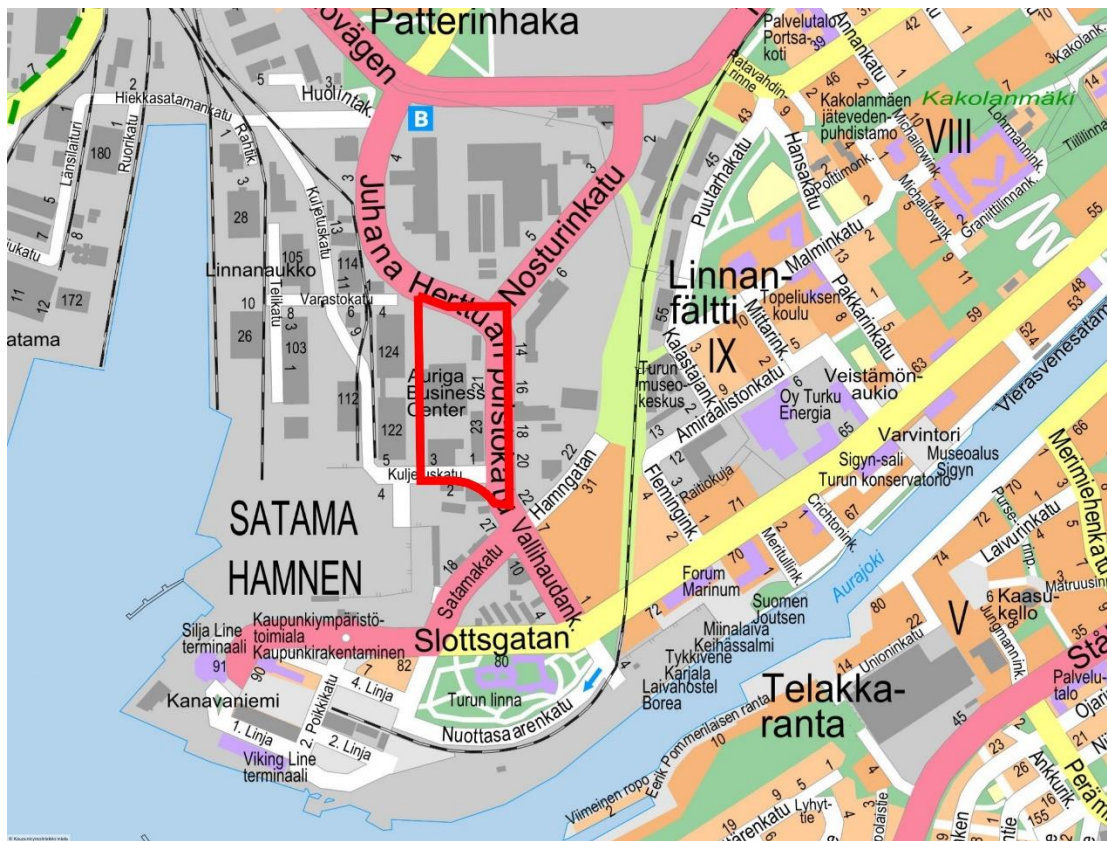
Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristö-lautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.

Alue sijaitsee noin 2,6 kilometrin etäisyydellä Kauppatorilta lounaaseen, sataman liikennealueella.

Muutosalue rajautuu Juhana Herttuan puistokatuun ja Kuljetuskatuun, katualueet mukaan lukien.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.2.2019
2. Asemakaavakartta 28.5.2019, muutettu 28.8.2019 (lausunnot)
3. Tilastolomake 28.5.2019

Liittyen Herttuankulman asemakaavanmuutokseen (kaavatunnus 27/2013):

4. Liikenteellinen selvitys 1.3.2016
5. Liikennemeluserveys 27.9.2017
6. Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluserveys 22.6.2017

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on muuttaa kaavamerkinnot vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Sataman uuden terminaalin (Ferry Terminal Turku) liikennejärjestelyille varataan tarvittavat katualueet. Juhana Herttuan puistikadun katualue rajataan vastaamaan toteutunutta katulinjausta ja Herttuankulman kaavan rajausta.

3 LÄHTÖKOHDAT / MUUTOKSET

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee myymälä-, toimisto-, kauppavarasto- ja varistorakennuksia, sekä laajalti asfalttipintaisia pysäköintialueita.

Alueen maasto on tasaista ja alavaa, ja sen maanpinnan taso vaihtelee +2,3 ja +3,6 metrin välillä merenpinnasta. Tästä johtuen tulvariskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Suunnittelualan pinta-ala on 4,7 ha.

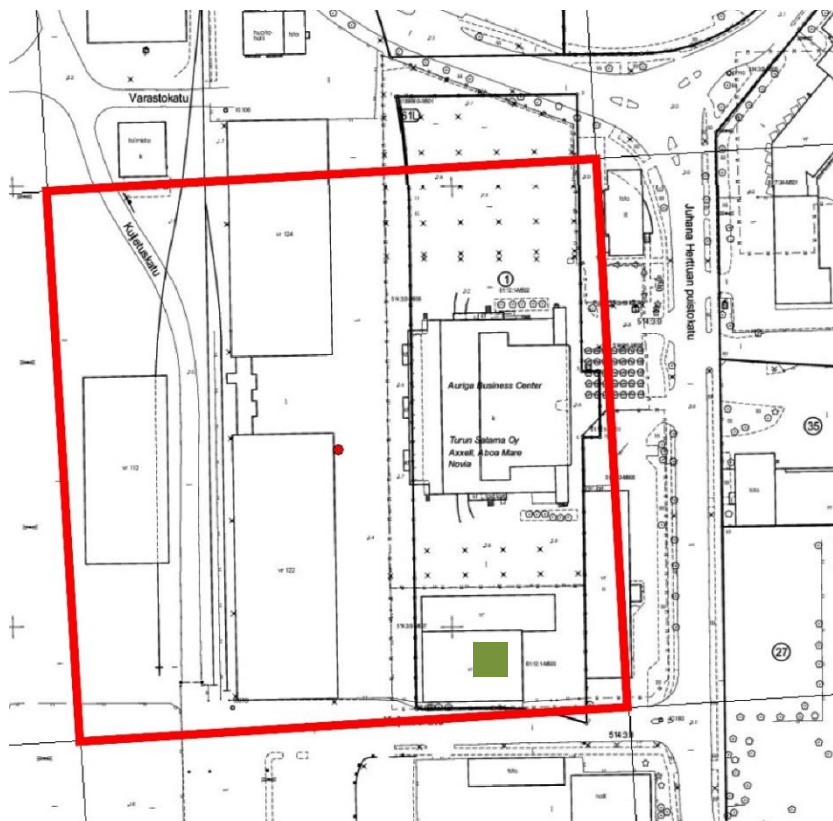
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Aurigan kiinteistö, joka asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetään suojeltavan, rakennettiin vuonna 1942 perustetun Tukkukauppojen Oy:n (Tuko) pakastamon ja säilyketehtaan toimitilaksi. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Pekka Saarema vuonna 1945. Rakennustyöt käynnistyivät jo sota-aikana ja mittava tehdas- ja varastorakennus valmistui vaiheittain vuosina 1950–1953. Rakennus palveli 1960- ja 1970-luvulla ensin Vaasan Höyrymylly Oy:n ja sitten Huhtamäki-yhtymän elintarviketuotantoa. Lähtien vuodesta 1979, jolloin se siirtyi Turun kaupungin omistukseen, sitä hyödynnettiin varasto- ja toimitilana. Linnankiinteistönä tunnettu tehdas saneerattiin vuosina 2011–2012 Pöyry Architects Oy/Matti Linkon piirustusten mukaan toimisto- ja opetustiloiksi sekä niitä tukeviksi ravintola- ja neuvottelutiloiksi. Rakennuksen sisätilat uudistettiin jättäen osin näkyviin visuaalisesti vahvat betonipilarikonstruktiot, vesikattoa muutettiin ja mm. Juhana Herttuan puistokadun puoleinen, aiemmin luonteeltaan umpinainen, pääjulkisivu sai suurennettujen ikkunoiden rivistön, joiden eteen lisättiin himmennetyt lasilevyt tavoitellen alkuperäistä suljettua vaikutelmaa. Vanhoista tilasarjoista autenttisimpina säilytettiin pääsisäänkäyntiin liittyvä aula ja sen takana nouseva kierreportaikko, joskin niihinkin tehtiin toiminnan edellyttämiä muutoksia. Uudelle toimitilakokonaisuudelle annettiin nimi Turku Port Center. Vuonna 2013 rakennus siirtyi Stiftelsen för Åbo Akademielle ja se nimettiin Auriga Business Centeriksi.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta 3,1 ha (66 %) on yksityisessä omistuksessa ja 1,6 ha (34 %) kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut



Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän YKR mukaan kuvan rajatulla alueella sijaitseva vuonna 2015 624 työpaikkaa.

- Kuljetuskadun varren nykyisen varastorakennuksen muuttuessa liikerakennukseksi alueelle syntyy lisää työpaikkoja.

3.1.6 Liikenne

Herttuankulman asemakaavan liikenneselvityksen 1.3.2016 mukaan Juhana Herttuan puistokadulla tulee kulkemaan Linnakaupungin neljän ensimmäisen asemakaavan toteututtua n. 11 500 ajon./arkivrk.

Kuljetuskadun varren nykyisen varastorakennuksen muuttuessa liikerakennukseksi alueelle syntyy lisää liikennettä, riippuen liiketoiminnan laadusta. Esim. Ympäristöministeriön julkaisun, Suomen Ympäristö 27/2008, mukaan alle 2500 myynti-m² päivittäistavara-kauppa lisää alueelle keskimäärin 180 käyntiä/100 myynti-m². Aurigan alueella se tarkoittaa suurimmillaan n. 3500 matkatuotosta/vrk, jakautuen jalankulkuun 15 %, pyöräilyyn 13 %, autoiluun 64 % ja joukkoliikenteeseen 5 %.

3.1.7 Tekninen huolto

Teknisen huollon putki- ja johtoverkosto sijaitsee suunnittelualueella.

Liikerakennusten korttelialueelle KL-1 varataan rakennusala muuntamorakennukselle.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

3.1.8.1 Melu

Suunnittelualueen koillisen suunnan naapurikortteleissa (**Herttuankulman asemakaavanmuutos 2017**) on tehty meluselvitys (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor 27.9.2017).

Herttuankulman melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja vuoden 2030/2035 ennusteliikenteellä.

Meluselvityksen mukaan Juhana Herttuan puistokadun puoleisilla julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 65-66 dB(A). Laskelmissa ei ole ollut mukana Kuljetuskatua, mutta voidaan olettaa, että Kuljetuskadun äänitaso on korkeintaan samaa luokkaa.

Selvityksessä todetaan myös junaradoilla junia kulkevan vain päiväaikaan, joten yleisen käytännön mukaisesti julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia ei ole tarpeen määrittää julkisivuihin kohdistuvien maksimitasojen kannalta.

Kantasatamalle on tehty vuonna 2015 ympäristömeluselvitys (PR3495-Y01, 20.10.2015). Selvityksen perusteella koko sataman aktiivisen toimintapäivän aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on tarkastelualueen länsiosassa luokkaa 45–50 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso luokkaa 40 dB(A). Kun tarkastelujakso laajennetaan koskemaan koko vuotta, eikä vain yhtä vilkasta sataman toimintapäivää, ovat keskiäänitasot muutaman desibelin pienempiä.

Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 liikerakennuksille asettama päiväohjearvo 45 dB saavutetaan suunnittelualueella normaalilla julkisivurakenteella, jonka ääneneristävyysvaatimus on 25 dB.

3.1.8.2 Tärinä

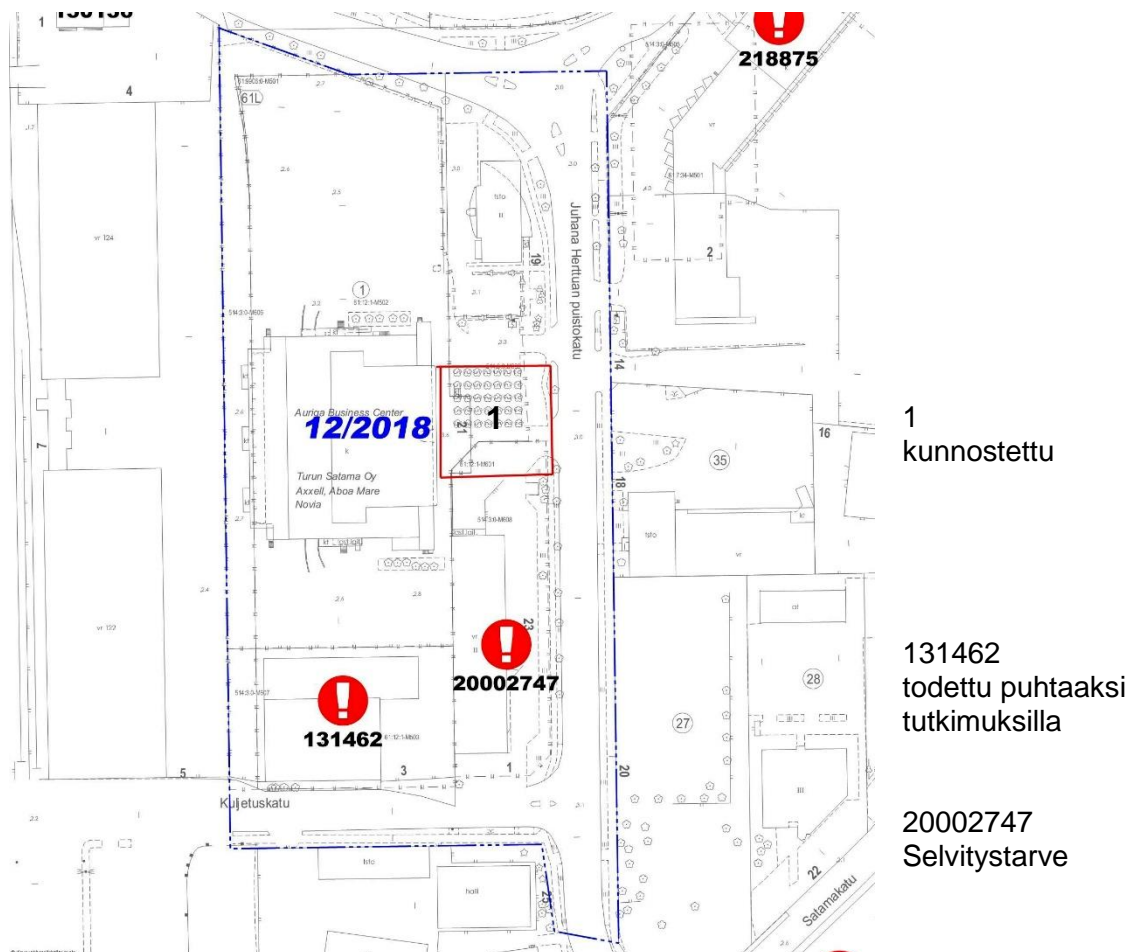
Suunnittelualan koillisen suunnan naapurikortteleissa (**Herttuankulman asemakaava-
vanmuutos 2017**) on tehty tärinäselvitys (Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselitys,
Promethor 22.6.2017).

Selvityksen mukaan kokonaisuus huomioiden runkomeluriski voidaan tarkastelukoh-
teessa arvioida vähäiseksi, eikä tärinä aiheuta tarkasteltavan kohteen rakennuksille ra-
kenteiden vaurioriskiä.

Herttuankulman selvityksen kohteena on ollut alueen itäpuolen lähinnä rataa oleva
asuinrakennuksille varattu alueenosa. Lähimmät mittauspisteet ovat sijainneet 15 metrin
päässä radasta. Aurigan alueen suunnittelualan länsiraja sijaitsee 75 metrin etäisyy-
dellä junaradasta. Voidaan olettaa, ettei suunnittelualan lähin junarata aiheuta alueelle
häiriöitä.

3.1.8.3 Maaperän pilaantuneisuus ja ilmanlaatu

Käyttöhistoriasta johtuen alueen maaperä on ollut osin pilaantunutta. Alue on osittain
kunnostettu 31.10.2012. Mikäli kunnostetun alueen ulkopuolella tehdään tulevaisuudes-
sa kaivutöitä, tulee näillä alueilla ottaa huomioon tehdyn kunnostuksen yhteydessä tode-
tut haitta-ainepitoisuudet.



Lisäys 15.8.2019: Ympäristönsuojelun kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella ase-
makaavaehdotukseen on lisätty määräykset: Uudisrakennusten raitisilman sisäänotto tu-
lee järjestää sisäpihan puolelta. Maaperän pilaantuneisuus on arvioitava ennen maape-
rän muokkausta edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on
puhdistettava.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

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:

1) Työpaikka-alueeksi TP (maakuntakaava 23.8.2004):

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen sekä aluerakenteen tai liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisten, tilaa vievien toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita.

Suunnittelumääräys:

Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

2) Keskustatoimintojen alueeksi C (maakuntakaava 11.6.2018):

- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät keskustakuusten palvelu-, hallinto- ja muiden sekoittuneiden toimintojen alueet sekä niihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Sisältää myös keskusta-asumisen.

Suunnittelumääräys:

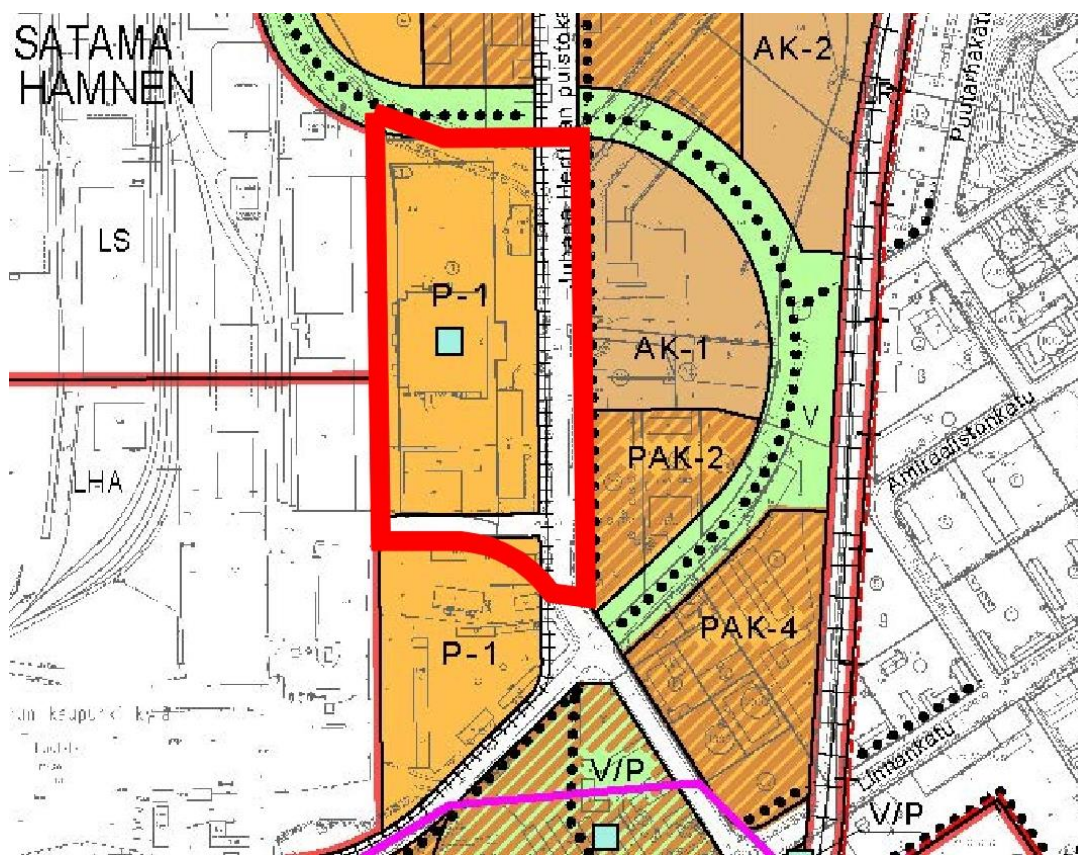
Maankäytön, kestävästi liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

3.2.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa (11/2007 "Linnakaupungin osayleiskaava") suunnittelualueelle kohdistuu merkintä P-1:

"Palvelujen ja hallinnon alue. Alueelle saa sijoittaa enintään IV-kerroksisia toimisto- ja liikerakennuksia."

Osayleiskaavassa annetaan myös lukuisia muita asemakaavoitusta ohjaavia tarkempia määräyksiä.



Kuva 2. Ote osayleiskaavasta.



Suojelukohde.

3.2.4 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (12/1988) suunnittelualue on kokonaisuudessaan satama-alueella LS:

”Satama-alue. Satama-alueelle saadaan rakentaa satamatoimintoihin liittyviä teollisuus- ja varastorakennuksia.”

Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi on määrätty 15,0 metriä.

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

Suunnittelualueella sijaitsee Turun kaupunki kylän (514.) tilan Puolala RN:o 3:0 (853-514-3-0) osa ja seitsemän määräalaa, joille laaditaan uusi tonttijako.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin Kaupunkiympäristötoimialalla. Maastontarkistus on tehty 29.4.2019.

3.2.9 Selvitykset

Liittyen Herttuankulman asemakaavanmuutokseen (kaavatunnus 27/2013):

- 1 Liikenteellinen selvitys 1.3.2016
2. Liikennemeluselvelytys 27.9.2017
3. Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvelytys 22.6.2017

Alue on valmiiksi rakentunut, eikä muille selvityksille ole tarvetta.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Herttuankulman kaava-alueen toteuttaminen on käynnistynyt. Rettigin tupakkatehtaan ja Nosturinkadun toimistorakennukset ja ruokalarakennus on purettu ja uusia asuinrakennuksia rakennetaan.

Kaakossa Herttuankulman alapuolella sijaitseva Harppuunakorttelin alue on myös rakentamassa ja ensimmäiset asuinrakennukset ovat valmistuneet.

Vieressä Aurigan alueen merenpuolella on vireillä asemakaavanmuutos Ferry Terminal Turku, kaavatunnus 8/2019. Tavoitteena on Turun sataman matkustaja- ja rahtiliikenteen toimintaedellytysten parantaminen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos perustuu Turun kaupungin ja Stiftelsen för Åbo Akademin välisen 6.9.2013 allekirjoitetun kauppakirjan ehtoon, jonka mukaan Turun kaupunki sitoutuu käynnistämään asemakaavamuutoksen alueella (Kh:n päätös 23.8.2010 § 447).

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Edellä mainitun kauppakirjan ehdon mukaisesti asemakaavanmuutoksen tavoitteena Stiftelsen för Åbo Akademin omistamalla alueella on, että kaupan kohde ja aikaisemmin ostajalle myyty alue muodostetaan omaksi KL-tontiksi. Tavoitteena on myös päivittää koko suunnittelualueen kaavamerkinnot vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Sataman uuden terminaalin (Ferry Terminal Turku) liikennejärjestelyille varataan tarvittavat katualueet. Juhana Herttuan puistokadun katualue rajataan vastaamaan toteutunutta katulinjausta ja Herttuankulman kaavan rajausta.

4.3 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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turun Satama Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta.

4.4 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 12.3.2019 § 91.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 27.2.2019 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 3.4.2019.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.4.2019 mennessä. Näitä saatiin kolme kappaletta.

Mielipide 1, Turun Satama Oy:

Kuljetuskatua tulisi leventää nykyisestään, jotta liikenne ei ruuhkautuisi liikaa. Uudisrakennuksen liikenne ei saa haitata satamaliikennettä. Kulku tontille tulee ohjata Aurigan tontin kautta.

Asemakaavassa tulisi julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksissa huomioida liikenteen aiheuttama melu.

Kaavoitus:

Kuljetuskadun ajorata on tällä hetkellä n. 15,8 m leveä. Kuljetuskadulle on asemakaavaehdotukseen varattu 23 m leveä katualue. Katualueen pohjoisraja on ehdotuksessa aiemmin mainitun kauppakirjan mukainen. Mikäli myöhemmin havaitaan katualueen tarvitsevan lisälevennystä, se voidaan huomioida vireille tulossa olevassa Ferry Terminal Turku, kaavatunnus 8/2019, asemakaavanmuutoksessa.

Lisäys 15.8.2019: Asemakaavanmuutos Ferry Terminal on kuulutettu vireille 29.6.2019. Ferry Terminalin kaavanmuutosalueen rajausta on muutettu, eikä Kuljetuskadun eteläpuoli enää sisälly muutosalueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa Kuljetuskadun risteysalueen aluevaraus on riittävä etelään kääntyvää lisäkaistaa varten. Lisäksi Aurigan alueen asemakaavanmuutosehdotuksessa on Aurigan tontin puolelta varattu alue jalkakäytävää varten.

Kuljetuskadun varressa olevan varastorakennuksen tilalle mahdollisesti rakennettavan liikerakennuksen ainoa mahdollinen tonttiliittymä on ohjeellisena sijoitettu Kuljetuskadulle.

Liitteenä olevan liikennemeluselvityksen mukaan liikerakennuksien julkisivuille asetetut ääneneristävyysvaatimukset saavutetaan normaaleilla julkisivurakenteilla.

Mielipide 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavaan tulee merkitä Turku Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamolle muu-alue 5 x 10 metriä.

Kaavoitus:

Muu-alue on merkitty asemakaavaan.

Mielipide 3, Juhana Herttuan puistokadun varrella toimiva yritys:

Miten katuyhteys ja esteetön pääsy pihallemme järjestetään?

Kaavoitus:

Karttaan on merkitty ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

4.4.6 Lausunnot

28.5.2019 päivätyistä kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Turun Satama Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Vapaa-aikatoimiala/ Turun Museokeskukselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Turku Energia Oy: Asemakaavaan tulee merkitä johtoalueet Turku Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleille, sekä Auriga Business Centerin omistamille pienjännitemaakaapeleille. Lisäksi kaavamääräyksiin tulee lisätä "Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa" -kohtaan maininta, että alueelle saa sijoittaa sähköverkon johtoja.

Kaavoitus: Lisäykset on tehty kaavaehdotukseen.

Turun Museokeskus esittää, että kaavamääräys korjataan muotoon: sr. Kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus, jonka kantavat rakenteet ja ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä ja niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa suojelu koskee pääaulaa ja porrashuonetta sekä niiden alkuperäistä kiinteää sisustusta. Rakennus- tai toimenpidelupaa käsiteltäessä on kuultava museoviranomaista.

Kaavoitus: Kaavaehdotuksen kaavamääräys on täydennetty.

Turun Vesihuolto Oy: Turun Vesihuolto Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos: Pelastuslaitos näkee tarpeelliseksi, että kohteen kemikaaliturvallisuusviranomaiselta eli Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta pyydetään asiaan lausunto.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto: Tukes ei lausu kyseisestä kaavamuutosehdotuksesta mitään.

4.4.7 Nähtävillä olo

Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.6. – 9.7.2019 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei muistutettu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutoksessa korttelialue osoitetaan kokonaisuudessaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1), sekä katualueiksi.

Muutosalueen rakennusoikeudet, jotka vastaavat nykyisten rakennusten kerrosaloja, on merkitty rakennusoikeuden osoittamalla luvulla, esim. 2500 k-m².

Kolmelle muodostettavalle tontille osoitetaan nykyisten rakennusten kohdalle rakennus-
alat.

Muutosalueelle Aurigan Business Centerin ja Juhana Herttuan puistokadun väliselle alu-
eelle on merkitty ”muu-alue” Turku Energia Sähköverkot Oy:n muuntamolle.

Aurigan Business Center-rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Aurigan Business Centerin ja nykyisen varastorakennuksen, sekä muodostettavan tontin
numero 3 välille, on merkitty alueen osa, jolle saa sijoittaa jalankulkusillan.

Aurigan nykyisen varastorakennuksen rakennusalalle on merkitty kadun puolen ylin sal-
littu vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeusasema, joka on yhtenevä Aurigan Bu-
siness Centerin lännen puolen julkisivun kanssa.

Muutosalueen sataman liikennealueen katukäytössä oleva alue on merkitty karttaan ka-
tualueeksi (Kuljetuskatu) ja katukäytössä olevaa tilaa on levennetty varaamalla alue ylei-
selle jalankululle Aurigan tontilta.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnon- tai rakennettuun ympäris-
töön. Alue on valmiiksi rakentunut. Kuljetuskadun varastorakennuksen muuttuessa lii-
kennerakennukseksi, asiakasliikenne lisääntyy riippuen liiketoiminnan laadusta.

Turussa 28. päivänä toukokuuta 2019
Muutettu 28.8.2019 (lausunnot)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Tapani Laiho