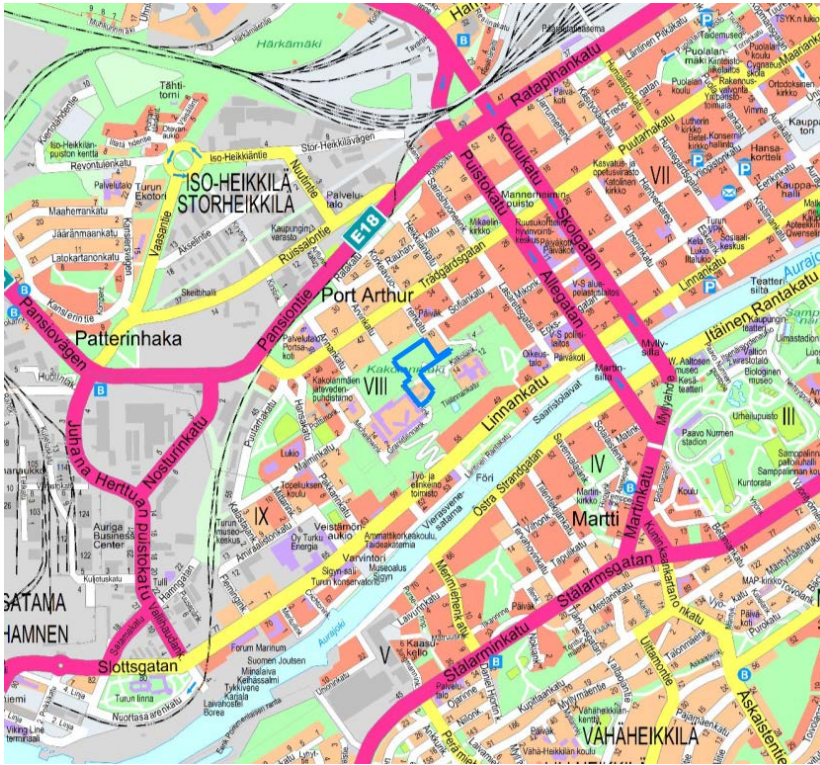


ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 16. tammikuuta 2015 päivättyä ja 14.4.2015 muutettua asemakaavanmuutostkarttaa. **”Kakolankatu 3” (11/2014)**



**”KAKOLANKATU 3”**  
Turun kaupunki

ASEMAKAAVANMUUTOS  
Asemakaavatunnus: 11/2014  
Diaarinumero: 2493-2014

Kaavamutosalue on osoitettu sinisellä rajauksella

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVANMUUTOS KOSKEE:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Korttelit ja tontit:	13.-3 34	13.-3 34
Puistot:	Kivimäki (osa) Korkeavuori (osa)	Stenbacken (del) Högberget (del)
Puistokäytävä:	Anneksenpolku (osa)	Annexstigen (del)

ASEMAKAAVANMUUTOKSELLE MUODOSTUVA TILANNE:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Korttelit:	13 (osa) ja 34	13 (del) och 34
Puisto:	Korkeavuori (osa)	Högberget (del)
Puistokäytävä:	Anneksenpolku (osa)	Annexstigen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset VIII-13.-4-6 ja VIII-34.-2

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Paula Keskikastari (etunimi.sukunimi@turku.fi)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee kaupungin keskustan länsiosassa, Kakolanmäen Port Arthurin kaupungin puoleisessa rinteessä, noin 1,5 km etäisyydellä Kauppatorilta sataman suuntaan.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavalla tehdään vähäisiä tarkennuksia voimassa olevaan asemakaavaan, korttelissa 13 mahdollistetaan yhden suuren tontin jakaminen kolmeen tonttiin. Kyseiselle tontille on jo myönnetty rakennuslupa ja kaavamuutoksessa päivitetään luvassa myönnettyt poikkeamat kaavaan (rakennusoikeuden siirto rakennusalalta toiselle sekä maanalaisen pysäköintitilan sijainti). Rakentamisen korkeus tai rakennusten sijainti eivät muutu.

Korttelissa 34 entistä vankilanjohtajan asuintalon pihapiiriä laajennetaan kaakkoisreunalla puiston puolelle ja siten vahvistetaan vuokrasopimuksella muodostettu tilanne.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1) OAS
- 2) Asemakaavakartta pvm. 16.1.2015, muut. 14.4.2015
- 3) Tilastolomake pvm. 16.1.2015

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin 13.-3 maanomistaja, Hartela Oy 3.3.2014.

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 7.5.2014, jonka mukana oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 5.5.2014). Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 9.5.2014.

Myöhemmin kaavamuutosaluetta laajennettiin ja siihen sisällytettiin kortteli 34 vuokra-alueen liittämiseksi tonttiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 18.8.2014.

### 2.2 Asemakaavanmuutos

Korttelissa 13 mahdollistetaan yhden suuren tontin jakaminen kolmeen tonttiin. Korttelissa 34 entistä vankilanjohtajan asuintalon pihapiiriä laajennetaan kaakkoisreunalla puiston puolelle ja siten vahvistetaan vuokrasopimuksella muodostettu tilanne.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Rakennusoikeuksiin, rakennusten sijaintiin tai korkeuksiin ei tehdä oleellisia muutoksia. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 1,495 ha.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kakolanmäen luoteisreunalla. Alueen pinta-ala on 1,495 ha. Alue sijaitsee Kakolanmäen korkeimman kohdan tuntumassa, maasto laskee jyrkästi Sofiankadun suuntaan. Maanpinnan korkeus vaihtelee +42 metristä +16 metriin meren pinnasta. Korttelin 13 tontilla 3 on nyt kerrostalotyömaa ja kortteli 34 on vanha pihapiiri. Alueen luontaista lehtomaista kasvillisuutta on jäljellä kortteleiden välisellä puistoalueella.



Ilmakuva alueesta, kortteli 13 rakenteilla

Kakolanmäen kasvillisuuskartoituksessa ja luontoselvityksissä v. 2002 ja 2003 alueelta ei löytynyt uhanalaisia kasvi- eikä eläinlajeja.



Viistoilmakuvassa keskellä ent. vankilajohtajan virka-asunto pihapiireineen

## Rakennettu ympäristö

Kakolanmäki on rakentunut 1800-luvun puolivälistä lähtien vankila-alueena. Muurein ympäröityjen vankilakokonaisuuksien ulkopuolella on ent. vankilanjohtajan virka-asunto pihapiireineen. Yleisten rakennusten ylihallituksen suunniteltu edustava kaksikerroksinen kivitalo on rakennettu v. 1879.

Lisäksi pihapiirissä on tiilinen autotalli- ja saunarakennus vuodelta 1879 sekä puurakenteinen ent. apulaisjohtajan asuinrakennus vuodelta 1902. Anneksenpolun toisella puolella, puistoalueella sijaitseva puurakenteinen varastorakennus on vuokrattu korttelin 34 maanomistajalle.

## Liikenne

Kakolanmäen luoteispuolella on Port Arthurin kaupunginosa, jonka läpi johtaa kokoojäväylä, Puutarhakatu. Puutarhakatua pitkin liikennöi linja-auto nro 4. Korttelin 13 tonttiliitymä on Kakolankadulta ja kortteliin 34 ajetaan Lohrmanninkadulta.

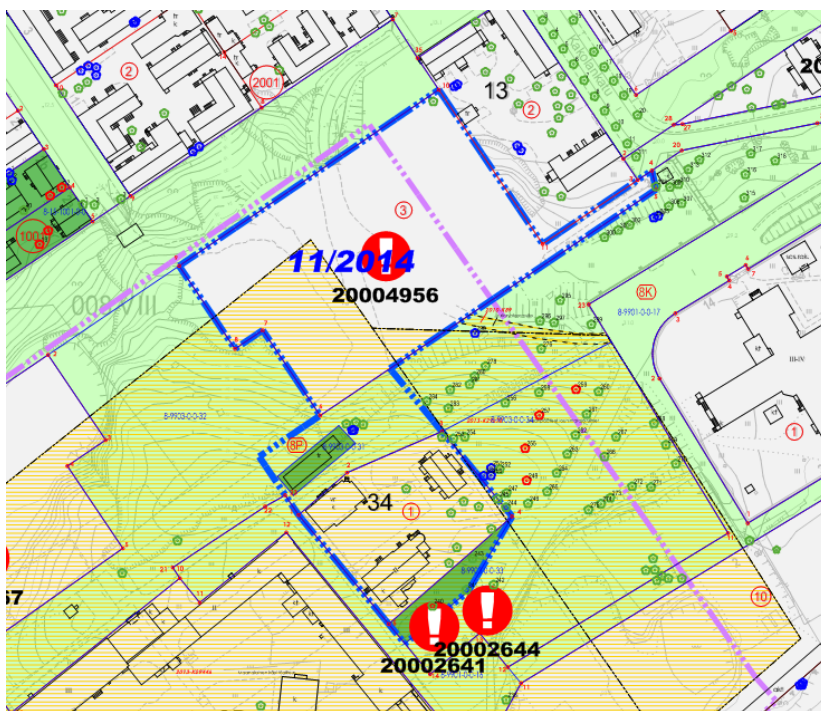
## Kunnallistekniikka, maanalainen jätevedenpuhdistamo

Teknisen huollon johdot sijaitsevat muutosalueen ulkopuolisilla katualueilla, Sofiankadulla, Kakolankadulla ja Lohrmanninkadulla.

Kakolanmäen alla on maanalainen jätevedenpuhdistamo, jonka pääsisäänkäynti sijaitsee Hansakadulla. Nykyinen asemakaava mahdollistaa maanalaisen tilan varauuskäytävän rakentamisen kaava-alueelle.

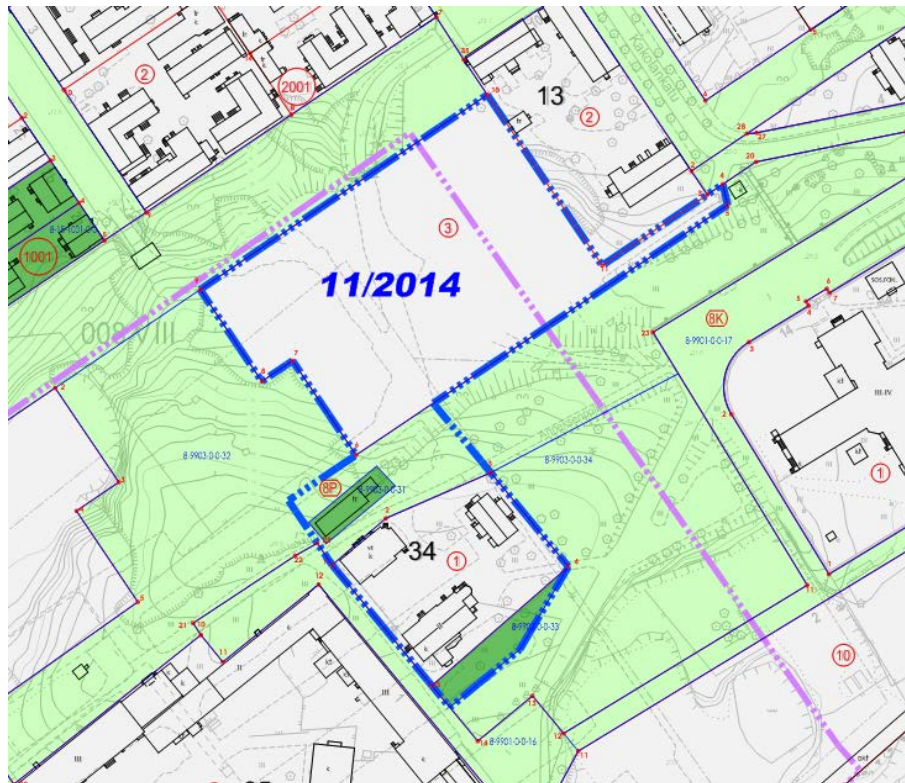
## Pilaantuneet maat

Karttaan huutomerkillä merkittyihin Pima-kohteisiin liittyy tietoa tai perusteltu oletus maaperän mahdollisesta pilaantumisesta haitta-aineilla, jotka voivat aiheuttaa vaaraa ympäristölle. Kohteiden maankäyttö saattaa edellyttää riskinarviointia ja niihin voi liittyä maankäyttörajoite riippuen alueen suunnitellusta käyttötarkoituksesta. Tiedot todetuista ja mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista on tallennettu valtion ympäristöhallinnon ylläpitämään valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI).



## Maanomistus

Kaava-alueen puistoalueet ovat kaupungin ja tontit yksityisessä omistuksessa.

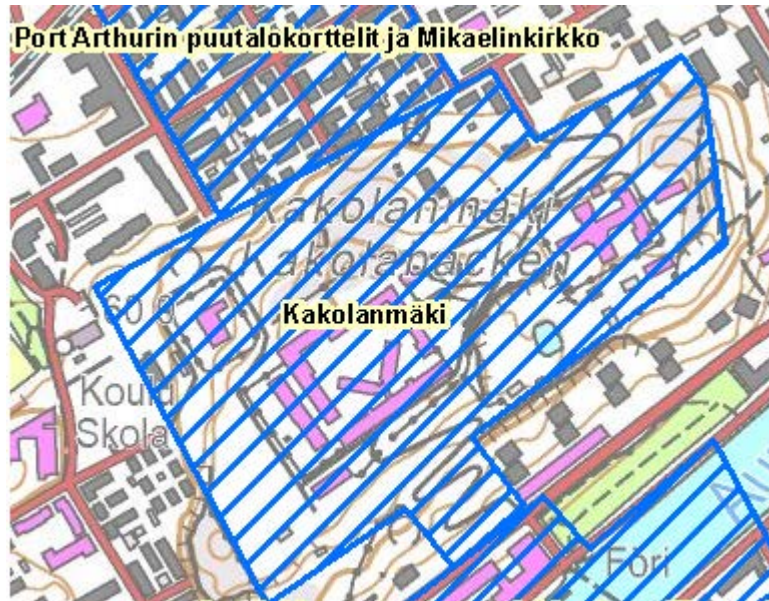


Kaupungin omistama maa osoitettu vihreällä ja vuokra-alueet tummanvihreällä

## 3.2 Suunnittelutilanne

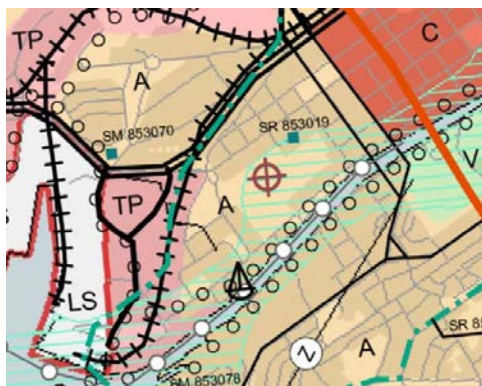
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti suunnittelussa on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuri- ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Tällainen on Museoviraston laatima inventointi *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)*, jossa Kakolanmäki on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

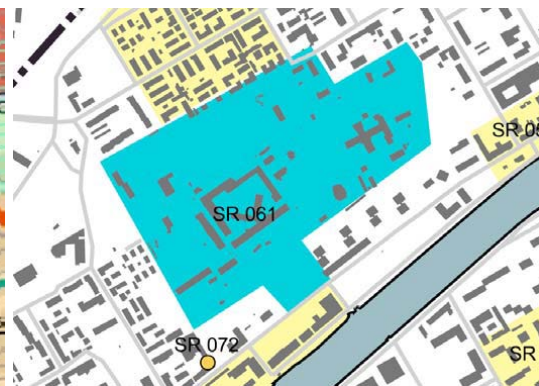


Inventoinnissa Kakolanmäkeä kuvataan seuraavasti: ”Kakolanmäki on maan laajin historiallinen vankila-alue ja vankeinhoidon valtakunnallisesti merkittävän rakennusperintöme tärkein kohdekokonaisuus. Suljettujen laitospaikoitusten ulkopuolinen rakennuskanta koostuu tärkeimmiltä osiltaan 1800-luvun jälkipuolella ja 1900-luvun alussa rakennetuista laitosjohtajien ja muun henkilökunnan asunnoista huoliteltuina pihapiireinä.”

### Turun kaupunkiseudun maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta

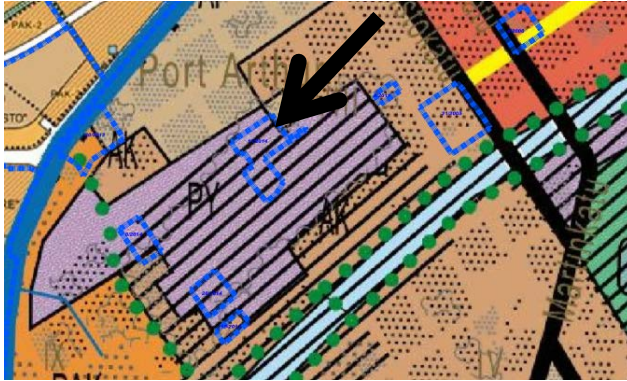


Liite: Suojeltavat rakennetun ympäristön kokonaisuudet

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on asuintoimintojen aluetta (A). Alueella on myös keskitetty seudullinen jätevedenpuhdistamo. Lisäksi alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Aurajoen maisema-alueeseen (viivoitettu alue vasemmanpuoleisessa karttaotteessa).

Maakuntakaava määrittelee Kakolanmäen kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi rakennetun ympäristön aluekokonaisuudeksi, kohde SR 061 Kakolanmäen vankila-alue.

## Turun yleiskaava 2020



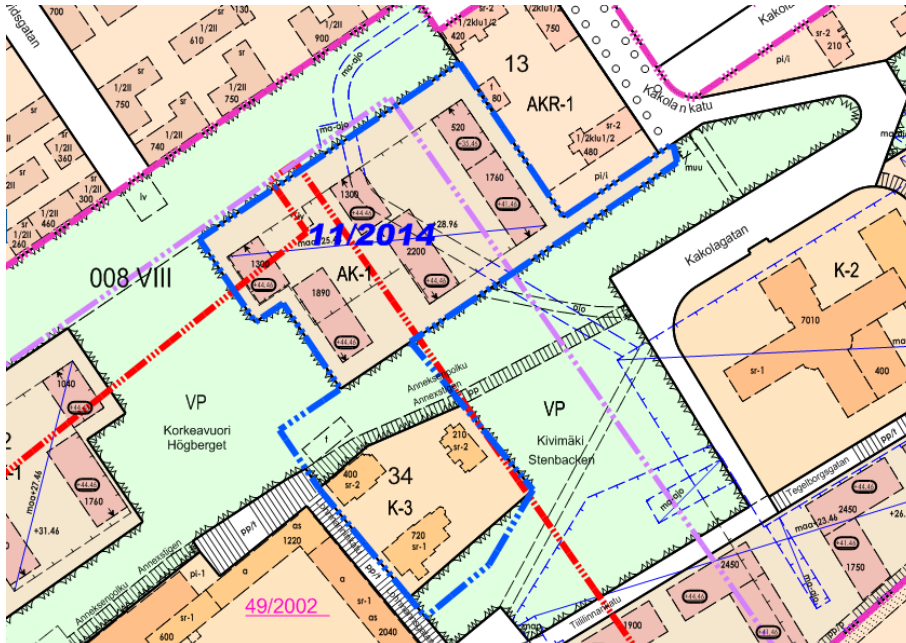
Kaavamutosalue 11/2014 on osoitettu nuolella ja rajauksella.

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Kakolanmäki on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY, joka on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi, jolla tehtävät muutokset tulee tehdä niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella (viivoitettu alue kartalla).

## Asemakaava

Kaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 49/2002 "Kakola" on vahvistettu 9.1.2010. Asemakaavassa tontti 13.-3 on osoitettu asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AK-1 ja tontti 34.-1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi K-3, jolle saa sijoittaa myös asumista sekä ravintolatiloja. Puistoalueella on talousrakennuksen rakennusala.

Korttelin 13 alitse on osoitettu varaus maanalaiseen pysäköintiin johtavalle ajotunnelille.



Kaavamutosalue 11/2014 on rajattu kuvaan sinisellä viivalla. Maanalaiselle puhdistamolle on voimassa erillinen maanalainen kaava 49/2002 (punainen rajausta kartalla).

## Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

## Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualueella on hyväksytyn tonttijaon mukaiset tontit 853-8-13-3 ja 853-8-34-1. Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 11.11.2010. Tontin 13.-3 pinta-ala on 9482 m<sup>2</sup> ja tontin 34.-1 pinta-ala on 3268 m<sup>2</sup>.

## Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 16.1.2015.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueen alla käynnistetään vuonna 2015 maanalaisen asemakaavan laajennus, kaavatunnus 26/2014 (vaaleanpunainen raja-alue yllä olevalla asemakaavakartalla).

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Korttelissa 13 nykyinen yksi suuri tontti jaetaan kolmeksi tontiksi maanomistajan toivomuksesta siten, että kukin rakennus sijaitsee omalla tontillaan. Tonttijako edellyttää kaavan muuttamista, koska rakennusoikeutta siirretään samalla jonkin verran rakennusalueesta toiselle jo myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Korttelissa 34 entisen vankilajohtajan asunnon eteläpuoleinen puiston osa on vuokrattu lisäalueeksi tonttiin. Vuokrasopimukseen on kirjattu ”Puistoksi osoitettu piha-alue tullaan palauttamaan takaisin tonttiin VIII-34-1, kun Kakolan alueella tehdään seuraavan kerran asemakaavanmuutos.”

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Ilmoitus kaavanmuutoksen vireilletulosta, sisältäen 5.5.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS), on lähetetty kirjeitse osallisille 7.5.2014. Kaavamuutosaluetta on laajennettu kortteliin 34 ja uusi OAS on laadittu 18.8.2014.

Vireilletulon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla.

Osallisia ovat:

- Kaavanmuutosalueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat, käyttäjät ja yritykset.
- Yhdistykset (Turkuseura ry)
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos (riskienhallinnan palvelualue), Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Museokeskus.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus).



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta ympäristönsuojelu ilmoitti, että Kakolankatu 3 kiinteistöä koskeva maaperän puhdistamispäätös on tehty 11.10.2012. Koska maaperän puhdistamisesta ei ole vielä tietoa, tulisi alueelle kirjata kaavamääräys: ”Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Neuvottelussa 5.9.2014 on yhdessä korttelin 34 maanomistajan ja kaupungin katusuunnittelijan kanssa sovittu, että kaavamuutoksen yhteydessä kaavan korttelirajaa siirretään 1 metrin etäisyydelle portaan ulkoreunasta, rakennuksen suuntaisesti.

Asemakaavan- ja tonttijaon muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville ja kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot 3.3.2015 mennessä.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 25.2.2015:

Kiinteistöliikelaitoksella ei ole huomauttamista asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Vesiliikelaitos 3.3.2015:

Vesiliikelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotuksen johdosta.

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 27.2.2015:

Turun museokeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutosehdotukseen.

- Korttelin 34 tonttijako perustuu rakenteilla olevien kolmen kerrostalon yhtiömuodotukseen, eikä sillä ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Entisen vankilanjohtajan pihapiirin laajentaminen palauttaa yksityisomistukseen siirtyneelle rakennukselle osan sille aina kuulunutta eduspihaa ja on niin historiallisesti kuin toiminnallisesti perusteltua.

Varsinais-Suomen ELY-keskus/ Ympäristö ja luonnonvarat 16.2.2015:

ELY-keskus ilmoitti, että ei anna lausuntoa asemakaavaehdotukseen ”Kakolankatu 3”, koska kaavamuutos ei vaikuta RKY-aluetta koskevien tavoitteiden toteutumiseen nykyiseen asemakaavaan nähden.

Turku Energia Sähköverkot Oy ja Turun Seudun Kaukolämpö Oy:

Ei lausuntoa, ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, riskienhallinnan palvelualue 24.2.2015:

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomaisen toteaa lausunnossaan:

- Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. V-S pelastuslaitoksen kaluston mitoitus on esitetty toimintaohjeessa 31.5.2011, pelastustiet. Peruseriaatteena on, että rakennusten läheisyyteen päästään pelastusyksiköllä 60 metrin etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä ulko-oven välittömään läheisyyteen.
- Kaavoituksen pohjalta suoritettavassa kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava pelastuslaitoksen edellyttämät vesitarpeet. Vesiasematarpeesta voi tiedustella alueen pelastusviranomaiselta tai V-S pelastuslaitoksen sammutusvesisuunnitelmasta.

*Kaavoitusyksikkö:*

Pelastustiet on jo tarkistettu myönnetyssä rakennusluvassa ja vesiasemat on otettu huomioon alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä.

Turun seudun puhdistamo Oy 25.2.2015:

Turun seudun puhdistamo Oy lausuu seuraavasti:

- Alueen maanalaisissa tiloissa toimii Turun seudun puhdistamo Oy:n Kakolanmäen jätevedenpuhdistamo. Muutoksesta aiheutuvista, Turun seudun puhdistamo Oy:tä koskevista, töistä tulee sopia Turun seudun puhdistamo Oy:n kanssa ja mahdollisista kustannuksista vastaa urakoitsija. Urakoitsijan tulee noudattaa Turun seudun puhdistamo Oy:n turvallisuusohjeita.
- Louhintatöissä on noudatettava kallioteknisen selvityksen (liite 1) esittämiä rajoituksia. Ennen louhintatöiden aloittamista sekä louhintatöiden jälkeen on suoritettava kiinteistökatselemointi ja louhintatöiden aikana on suoritettava tärinämittausta tarvittavista paikoista.

*Kaavoitusyksikkö:*

Louhintarajoituksista on poikettu vuonna 2012 myönnetyn rakennusluvan yhteydessä. Lievennyksistä on Turun seudun puhdistamon lausunto 28.11.2012, asemakaavanmuutoksella ei mahdollisteta myönnettyä rakennuslupaa laajempaa louhintaa.

Turun seudun puhdistamo Oy:ltä saadun tarkennetun tiedon 26.3.2015 mukaan louhinta on mahdollista myönnetyn rakennusluvan mukaisesti, johon myös kaavan louhintatasojen muutokset perustuvat. Asemakaavaa ei siis ole tarvetta muuttaa.

Nähtävilläoloaikana 2.2. – 3.3.2015 ei jätetty muistutuksia.

Lausunnoista ei aiheudu tarvetta muuttaa kaavaa, mutta kaavoitusyksikkö on muotoillut korttelin 34 autopaikkavaatimuksen uudelleen siten, että se vastaa paremmin korttelin tarpeita. Autopaikkavelvoite 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> on rajattu koskemaan vain asuin- ja liiketiloja, jolloin aputilat vapautuvat velvoitteesta.

#### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on kohdan 4.1 mukaiset tonttijaot siten, että kullekin kolmesta asuinkerrosta-  
lostasta muodostuu oma tontti.

Korttelissa 34 entisen vankilajohtajan asunnon eteläpuoleinen puiston osa on vuokrattu lisäalueeksi tonttiin. Vuokrasopimukseen on kirjattu ”Puistoksi osoitettu piha-alue tullaan palauttamaan takaisin tonttiin VIII-34-1, kun Kakolan alueella tehdään seuraavan kerran asemakaavanmuutos.”

#### **4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot**

Asian luonteen vuoksi ei ole tarvetta laatia useita vaihtoehtoja.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Korttelissa 13 nykyinen yksi suuri tontti jaetaan kolmeksi tontiksi maanomistajan toivomuksesta. Tonttijako edellyttää kaavan muuttamista, koska samalla rakennusoikeutta siirretään jonkin verran rakennusosalasta toiselle ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 5 %. Kortteliin on jo myönnetty aiemman kaavan mukaan rakennusluvut eikä tämä kaavamuutos muuta rakentamisen laajuutta, paikkaa tai tapaa muutoin kuin em. 5 % kerrosalan kasvun verran.

Korttelin 34 tonttiin liitetään lisäalue kivitalon etupihaksi, mikä mahdollistaa väljemmät sisäänkäyntijärjestelyt ja esim. kahvilapöytien sijoittamisen kivitalon eteläseinustalle. Tämä sopii hyvin Kakolanmäen käyttötavoitteisiin.

### 5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen pinta-ala on 1,495 ha.

Muutoksella muodostuvat uudet tontit 13.-4, 5 ja 6 sekä 34.-2.

kortteli ja tontti	pinta-ala m <sup>2</sup>	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	tehokkuusluku e
13.-4	2230,38	2230	
13.-5	4217,48	4220	
13.-6	3034,40	3000	
13. (AK-1) yht	9482,26	9450	1.0
34.-2 (K-3)	3807,34	1330	0.35

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksella asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) muodostuu kolme tonttia nykyisen yhden sijaan. Tonttijaolla ei ole vaikutuksia rakennusten sijaintiin, ainoastaan kerrosalan määrä kasvaa yhteensä 480 k-m<sup>2</sup> eli 5 %.

Korttelissa 34 tontin laajennus puiston puolelle vastaa paremmin historiallista pihapiirin rajausta. Etupihan laajennus mahdollistaa esim. kahvilapöytien sijoittamisen kivitalon eteläseinustalle. Etupihalle on lisätty kaavamääräys: ”Puistomaisena hoidettava piha-alue”.

Kaavassa edellytetään ottamaan huomioon Kakolanmäen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja kiinnittämään erityistä huomiota uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopimiseen Kakolanmäen kokonaisuuteen.

### 5.3 Aluevaraukset

#### Kortteli 13, asuinkerrostalojen korttelialue AK-1

Nykyisen tontin 13.-3 nykyinen rakennusoikeus on 8970 k-m<sup>2</sup>. Muodostuvien tonttien 4-6 pinta-ala on yhteensä 9482 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus yhteensä 9450 k-m<sup>2</sup>. Tonttien rakentamistehokkuus on noin e = 1.0. Kaavamuutoksella rakennusoikeus kasvaa 480 k-m<sup>2</sup> eli 5 %. Korttelissa säilyvät nykyisen kaavan rakentamisen tapaa koskevat määräykset.

#### Kortteli 34, korttelialue K-3

Korttelin 34 tontin 2 pinta-ala on 3807 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1330 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa säilyvät nykyisen kaavan rakentamisen tapaa koskevat määräykset.

### VP ”Puisto”

Lähes kaikki puistoalueet kuuluvat aluekokonaisuuden suojelua koskevan yleismääräyksen piiriin, jossa edellytetään mm. että luonnon- ja viherympäristöön, kulkuväyliin, serpentiineihin ja vastaaviin tehtävistä muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Korttelin 34 ulkopuolella, Anneksenpolun varressa puistoalueella sijaitseva talousrakennus (t) voi säilyä. Rakennusala on laajennettu noin 20 m<sup>2</sup> vastaamaan talousrakennuksen kokoa.

## 5.4 Asemakaavan vaikutukset

Kaavamuutos tehdään tonttijakoa sekä korttelin 34 piha-alueen vähäistä laajentamista varten, eikä kaavassa osoiteta uusia rakennuspaikkoja tai tehdä muita merkittäviä muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavalla ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia. Vaikka korttelin 13 tontti 3 jaetaan kolmeen tonttiin, on alueella sallittava tonttien väliset yhteisjärjestelyt pihajärjestelyissä, autopaikoituksessa ja palo-osastoinnissa. Korttelin 13 kolme tonttia liittyvät katuun ja vesihuollon putkistoihin yhdestä liittymästä.

## 5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

### Muutokset aikaisemman kaavan kaavamääräyksiin

Korttelissa 13 rakennusoikeutta siirretään jonkin verran rakennusalaista toiselle. Maanalaisten pysäköintikansien alimpia rakentamissyvyys- ja rajoja on tarkistettu. Kansia voidaan ulottaa jopa syvemmälle kuin nykyisessä kaavassa, perusteena on Turun seudun puhdistamolta saatu tarkennettu tieto.

**lou +27.6** Luku osoittaa luhinnan alarajan korkeusaseman metreinä meren pinnasta.

### Vesihuolto

Korttelin 13 tonttien 4, 5 ja 6 tulee liittyä vesihuoltoverkostoon vesilaitoksen osoittamassa liittymiskohdassa Kakolankadulla tai Sofiankadulla.

### Autopaikat

Maanalaisia autopaikoitustasoja saadaan rakentaa korttelialueelle sallittu rakennusoikeus ylittäen, luhinnan alarajan yläpuolelle. Autopaikkoja saa sijoittaa maanpinnalle AK-1-alueella enintään 2 ap/tontti ja K-3-alueella enintään 6 ap. Asuintalojen autopaikoista on 1/10 osoitettava vieraspysäköintiin lukitsemattomassa tilassa.

### Suojelu

**/RKY** Alue kuuluu Kakolanmäen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Rakennuskantaan, rakenteisiin, viherympäristöön, kulkuväyliin ja vastaaviin tehtävistä muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Nykyisen kaavan suojelu- ja yleismääräykset jäävät voimaan:

**sr-1** ”Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentaminen on toteutettava siten, että rakennuksen ulkoasun ja sisustan/sisätilojen arkkitehtoniset ja laitoshistorialliset ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.”

**sr-2** ”Historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.”

Alueen avoin luonne on säilytettävä. Mikäli aita erityisestä syystä on rakennettava, tulee aitaaminen tehdä tummansävyisellä metallisäleaidalla.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen maaperä on tutkittava ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AK-1 -korttelialue on rakenteilla ja rakennusliikkeen suunnitelmien mukaan ensimmäiset asukkaat pääsisivät muuttamaan läntisimpään kerrostaloon vuoden 2015 lopussa.

Turussa 16. päivänä tammikuuta 2015

Muutettu 14.4.2015

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Keskikastari