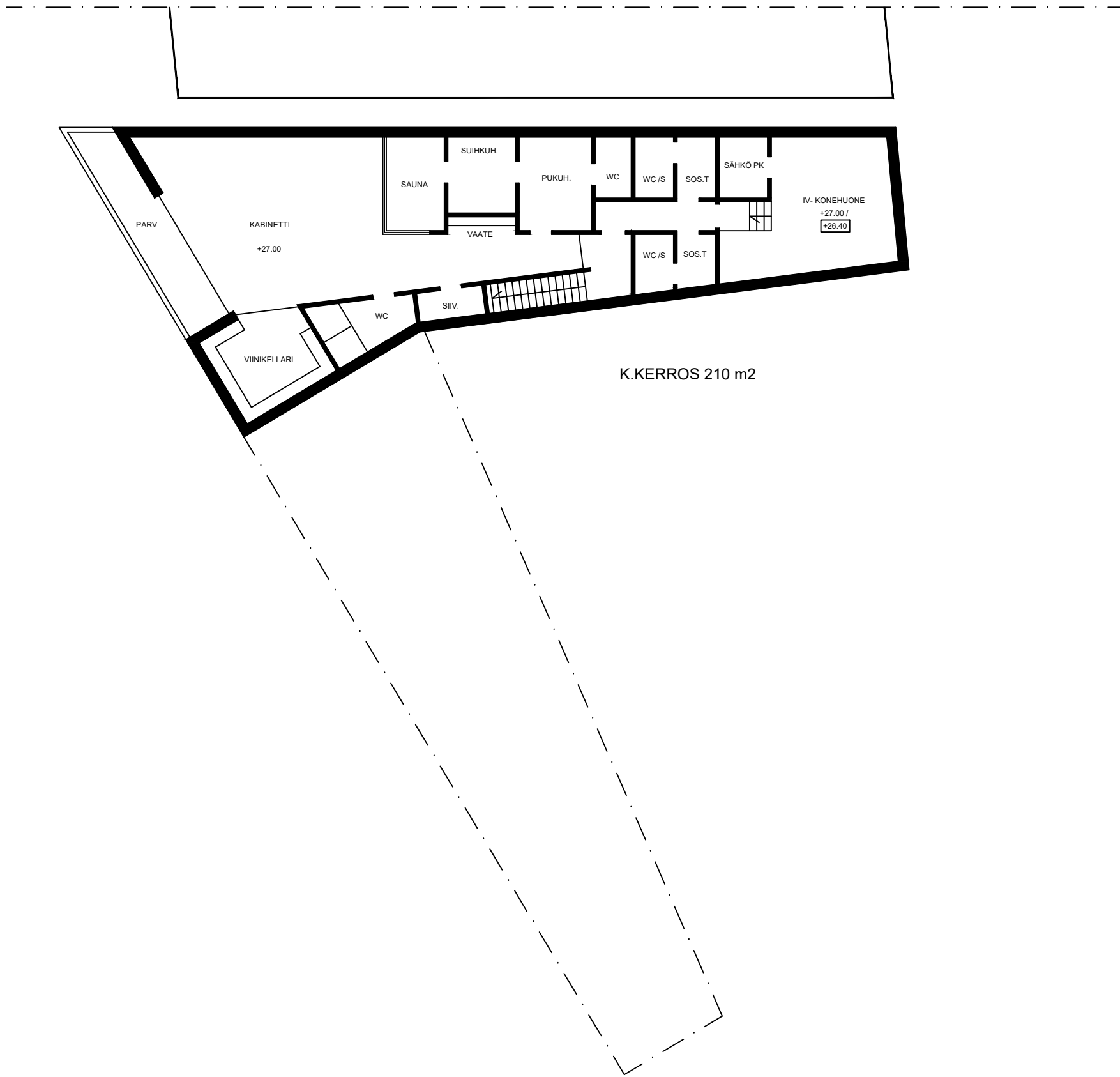
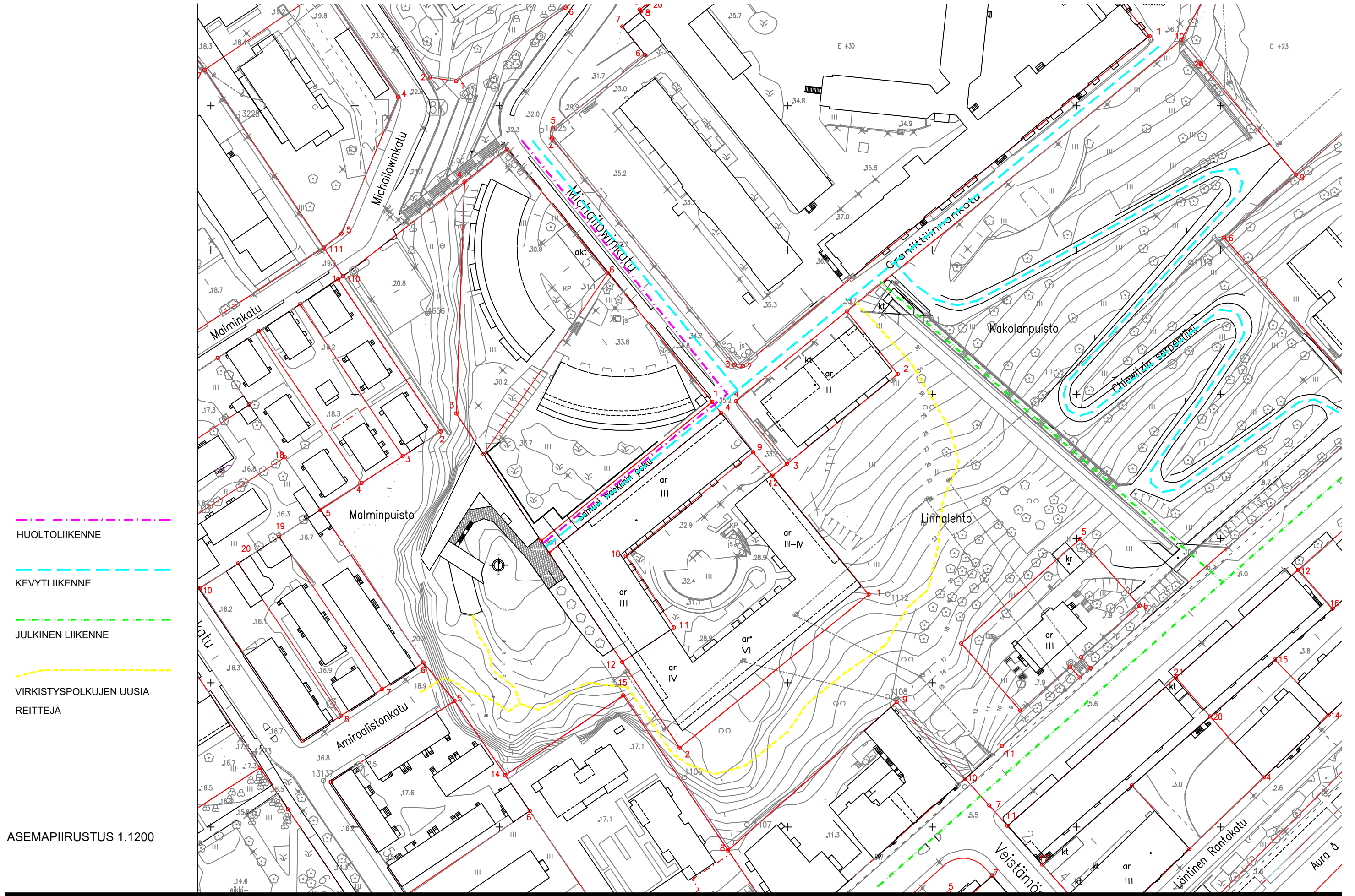


POHJAPIIRUSTUS 1.KERROS, 1.200



POHJAPIIRUSTUS KELAARI KERROS, 1.200



HULEVESI LIITTYMÄ

JÄTEVESILIITTYMÄ

VESILIITTYMÄ

NYKYISET LIITTYMÄPISTEET OVAT

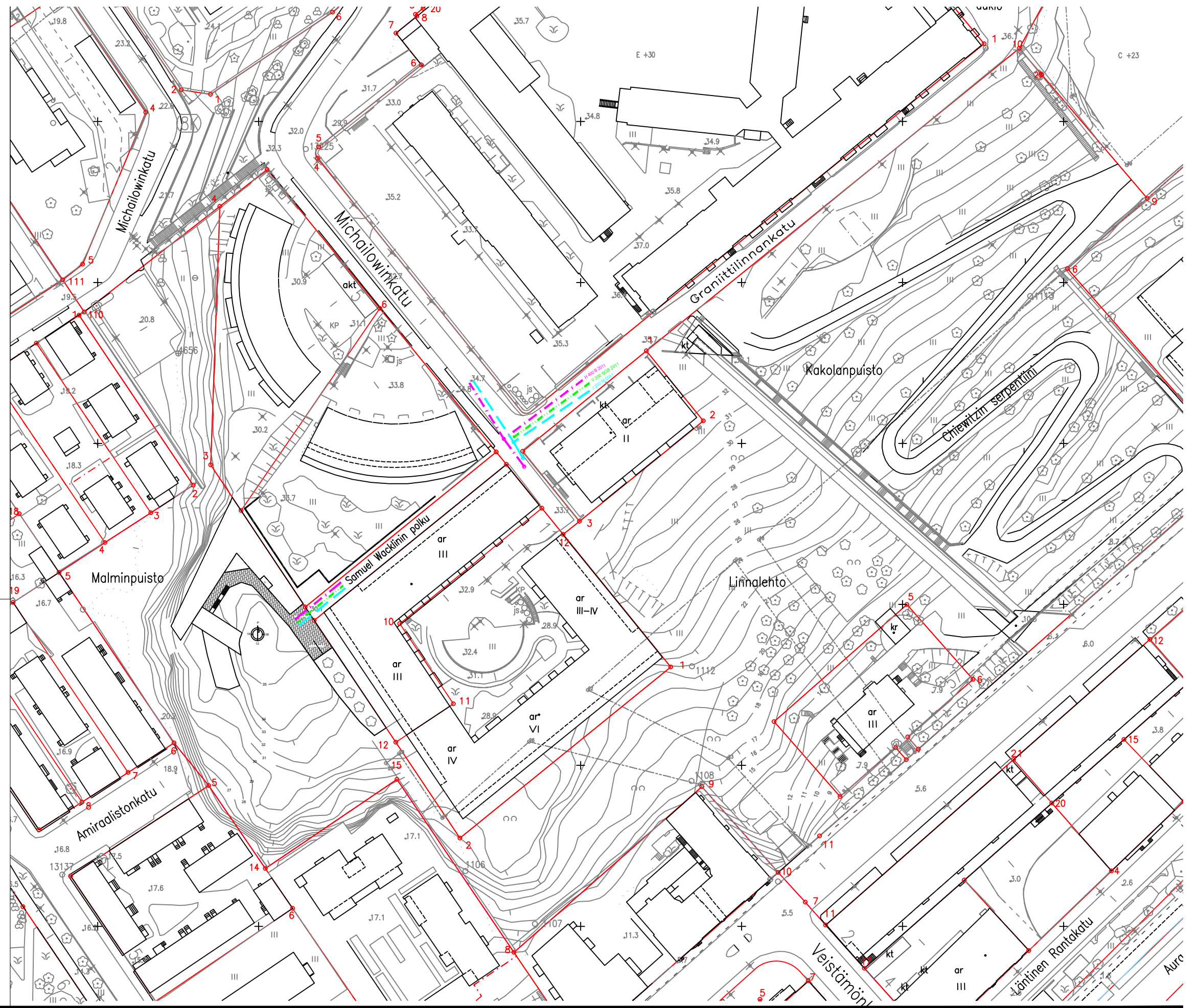
SAMUEL WACKLININ POLUN YLÄPÄÄSSÄ

INNOVAATIOVARUKSEN ALUEELLE ON TOTEUTETTAVA

PUMPPAAMO NIIN JÄTEVEDELLE KUIN HULEVESILLE

UUDET LIITTYMÄPUTKET SIJOITETAAN

SAMUEL WACKLININ POLUN ALLE KAIVANTOON.



ASEMPIIRUSTUS 1.1200

LVI-LIITTYMÄT



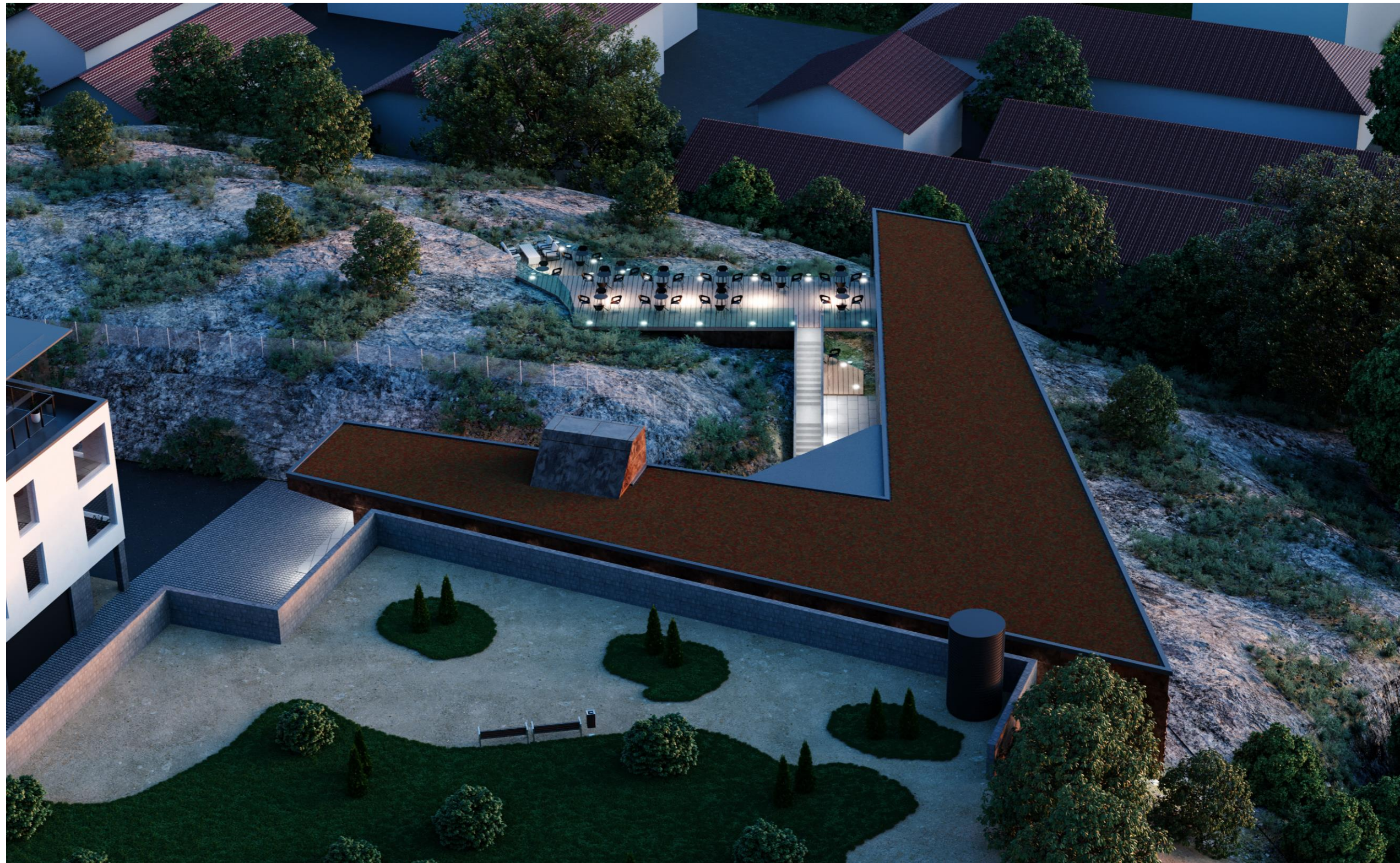
15.03.2024
ARC&CO OY

TIMO KORHONEN, 040 169 1896

KAKOLAN
NÄKÖALA RAVINTOLA JA TERASSI

INNOVAATIVARAUS

ARK-06



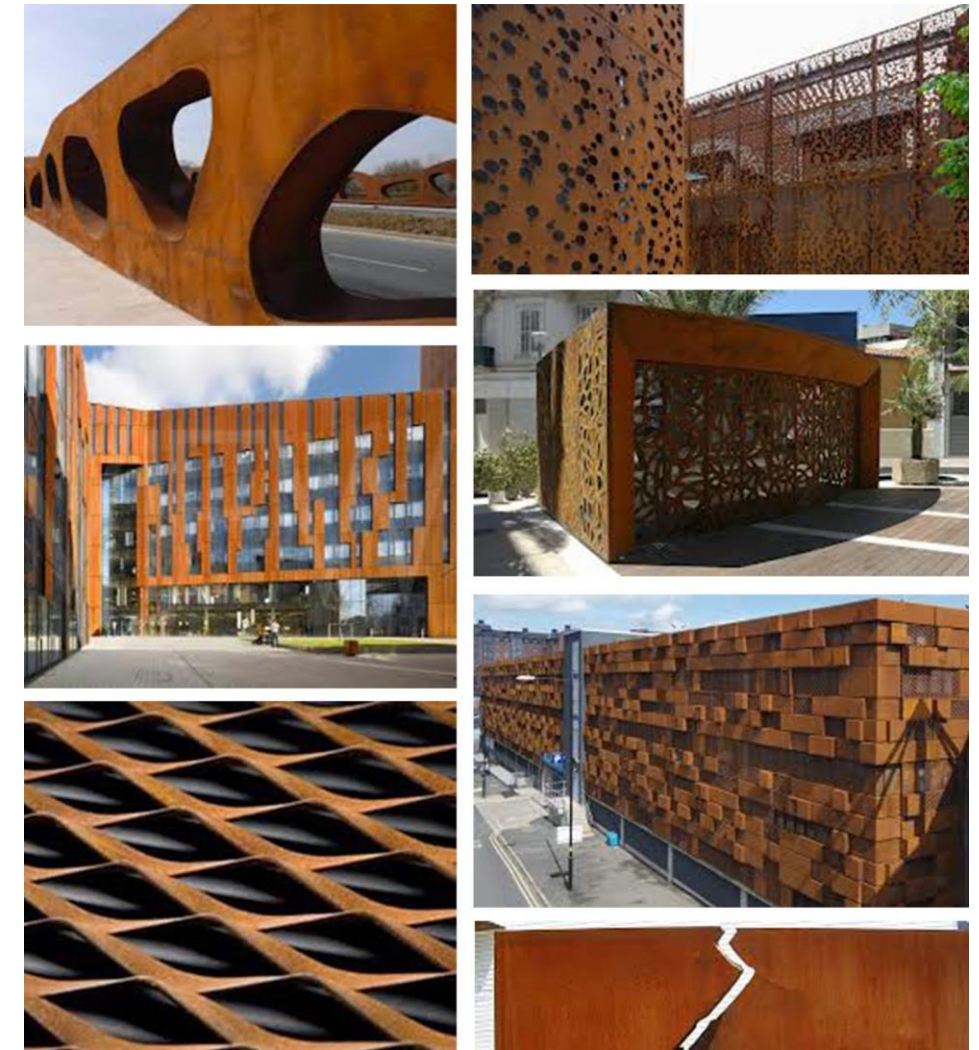
15.03.2024
ARC&CO OY

TIMO KORHONEN, 040 169 1896

KAKOLAN
NÄKÖALA RAVINTOLA JA TERASSI

INNOVAATIVARAUS

ARK-07



CORTEN TERÄS RAKENTAMISESSA

15.03.2024
ARC&CO OY

TIMO KORHONEN, 040 169 1896

KAKOLAN
NÄKÖALA RAVINTOLA JA TERASSI

INNOVAATIVARAUS

ARK-08

Kakolanmäen luontoselvitys 2023

Kakolanmäki, Turku

Arc & co Oy

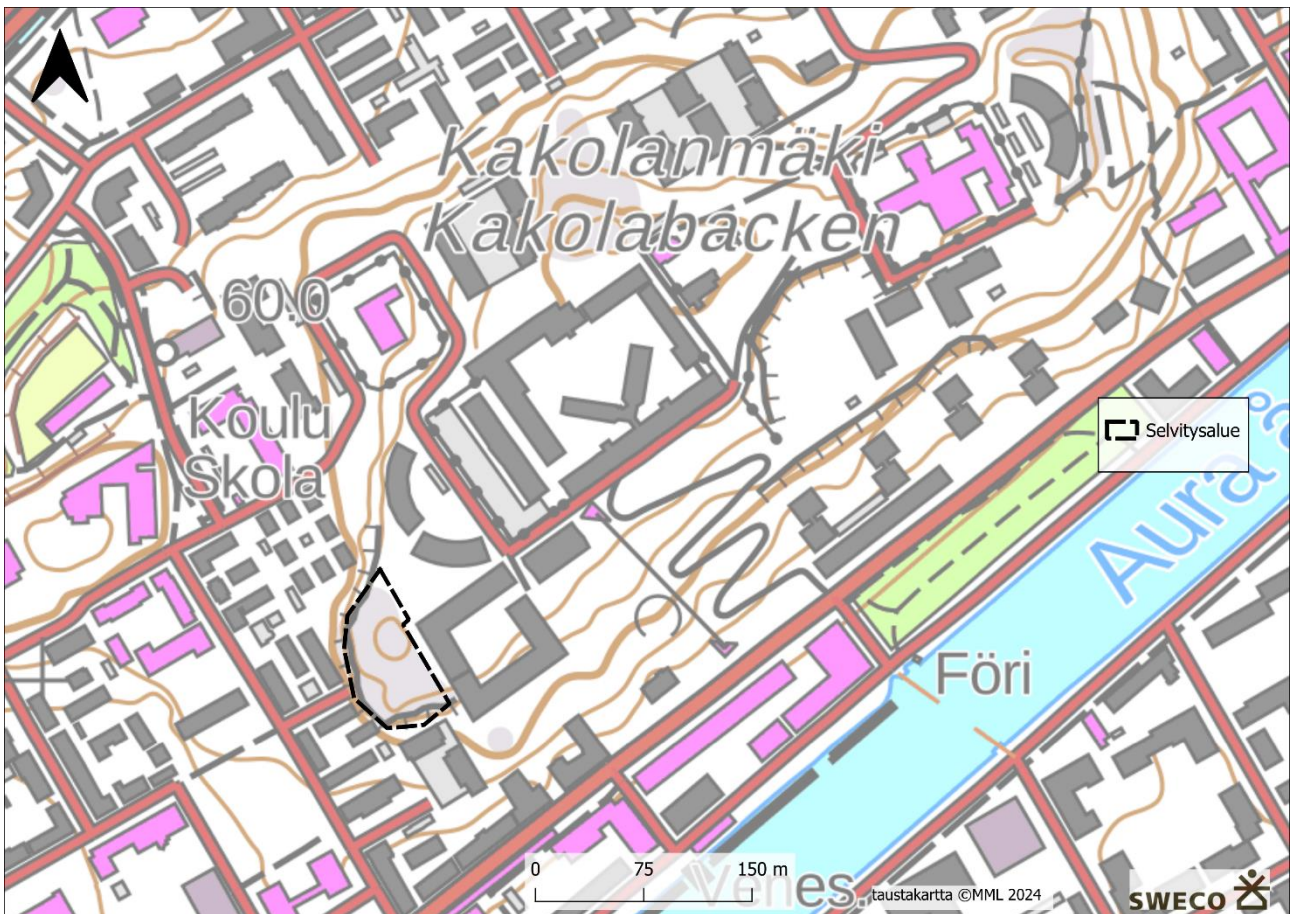


Sisältö

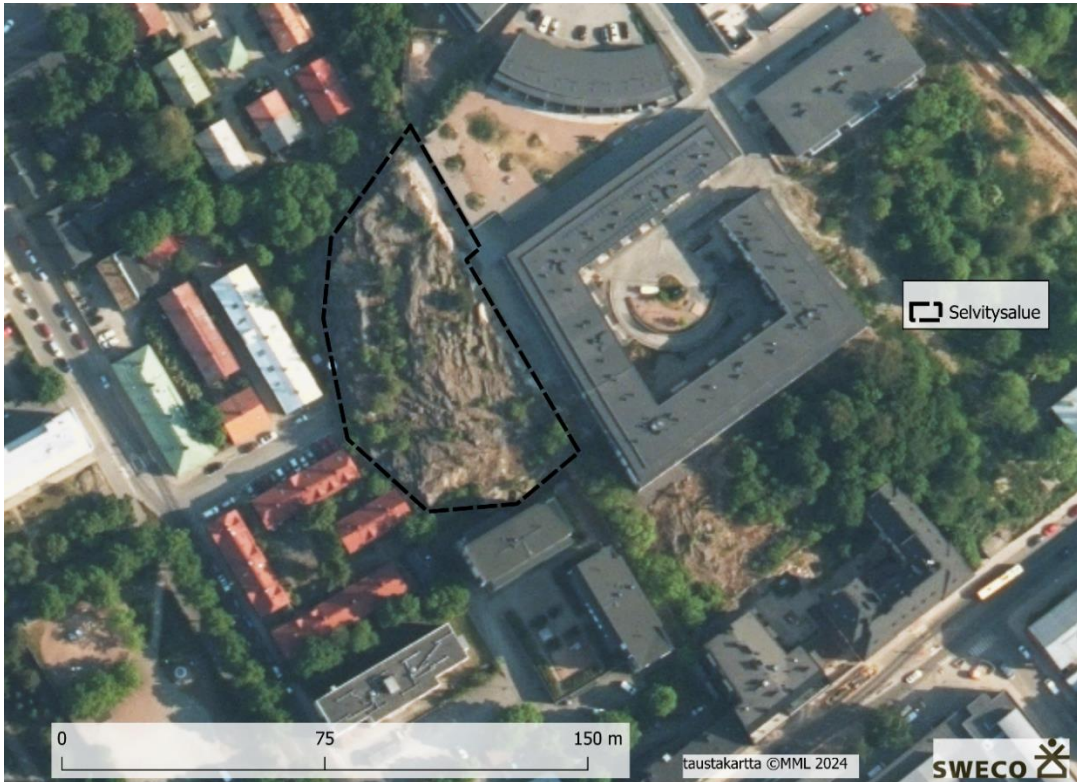
1.	Johdanto	2
2.	Taustatiedot	3
3.	Maastokäynti	4
4.	Yhteenveto ja suositukset	5
5.	Lähteet	6

1. Johdanto

Arc & co Oy suunnittelee Kakolanmäen lounaisosan kallioalueelle maisemaravintolaa (Kuva 1). Suunnitelmaan kuuluu ravintolarakennuksen lisäksi terasseja. Ravintolan katto on tarkoitus toteuttaa viherkattona. Ravintolan pinta-ala on noin 400-500 m² (Kuva 3). Tästä louhittavaa alaa on noin 100 m². Alue on enimmäkseen kalliota, jonka syvennyksissä on hiukan maata (Kuva 2, Kuva 5). Kakolan vankilan takia paikka on ollut kymmeniä vuosia aidattuna, ja on saanut kehittyä itsekseen, ja kalliokasvillisuuteen kohdistuva kulutus on ollut vähäistä. Vuoden 2020 Turun yleiskaavassa alue on määritelty kuuluvan julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY). Alue rajautuu itälaidastaan Kakolanmäen rakennettuun ympäristöön ja muilta osin puistoon ja asuinrakennusten piha-alueisiin. Selvitysalueen pinta-ala on noin 4560 m².



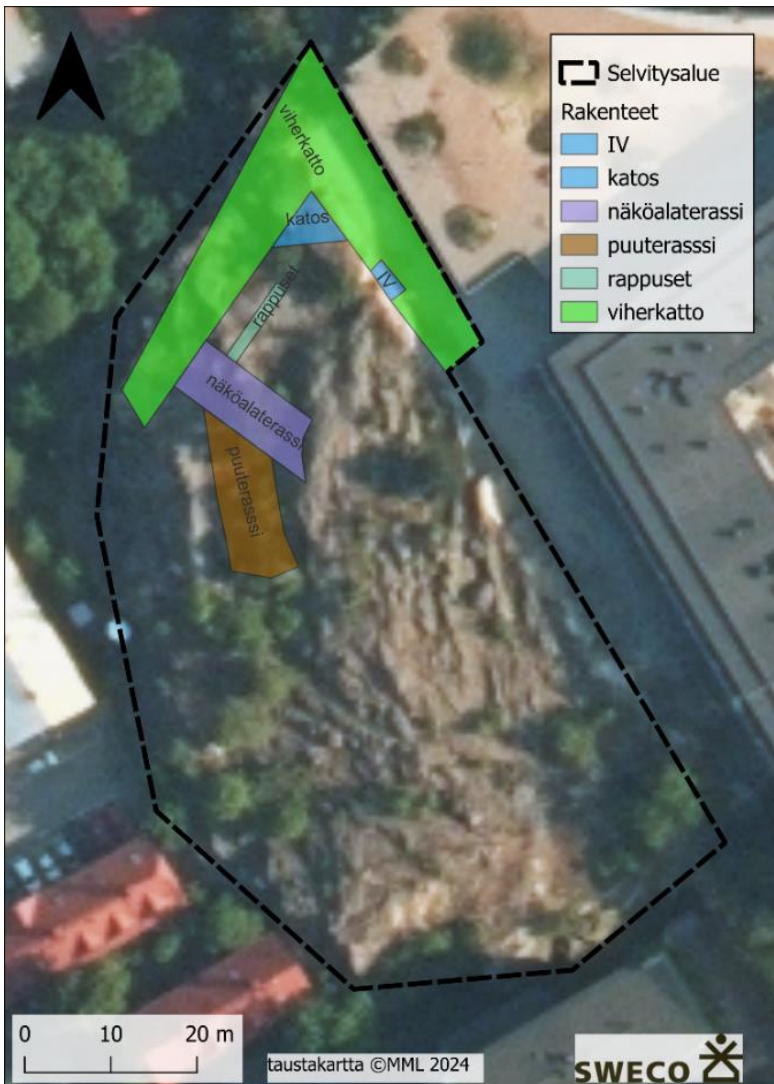
Kuva 1. Selvitysalueen sijainti Turun Kakolanmäellä.



Kuva 2. Ortokuva suunnittelualueesta.

2. Taustatiedot

Taustatietoina käytettiin Suomen lajitietokeskuksesta 12.2.2024 tilattuja lajihavaintoja ja vuonna 2003 ja 2018 Kakolanmäellä tehtyjä luontoselvitystä (Maa ja Vesi 2003, Marsh 2018). Lajitietokeskuksen tietokannoissa ei ollut selvitysalueelta havaintoja uhanalaisista, silmälläpidettävistä, erityisesti tai kiireellisesti suojeltavista lajeista tai direktiivilajeista. Aiemmin tehdyt luontoselvitykset eivät sisältäneen tässä raportissa käsiteltävää aluetta, mutta niissä todetaan mm. alueen merkitys kulttuurisidonnaiselle kasvilajistolle. Kakolanmäellä tehdyssä lepakkokartoituksessa havaittiin pohjanlepakoita ja siippalajeja (Maa ja Vesi 2003). Perhoskartoituksissa ei havaittu uhanalaisia lajeja, mutta huomionarvoisia lajeista löydettiin mm kannusruohoyökkönen, kannusruohomittari ja laukkayökkönen (Maa ja Vesi 2003).



Kuva 3. Ravintolasuunnitelma.

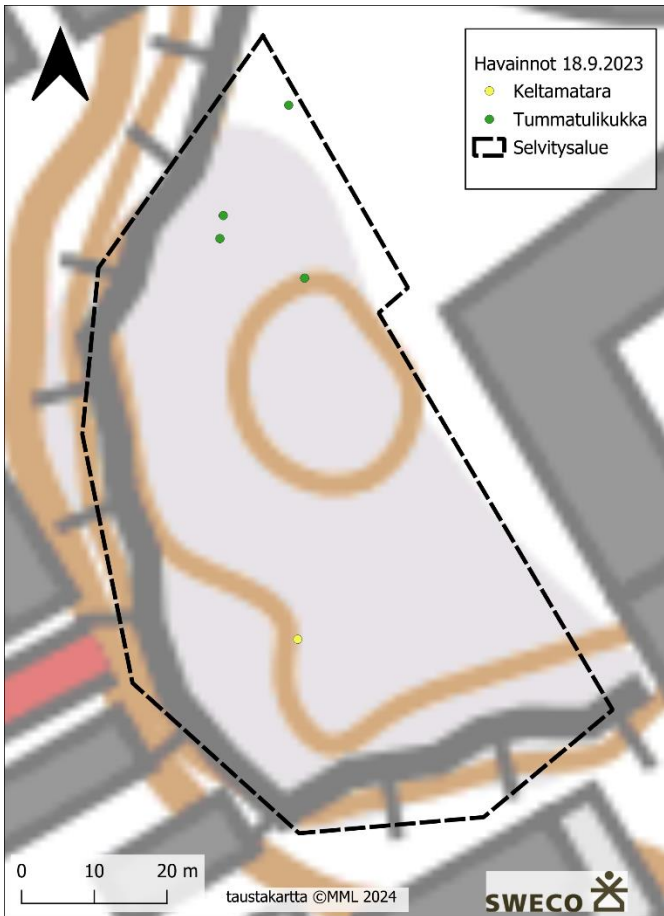
3. Maastokäynti

Maastokäynnillä 18.9.2023 selvitettiin alueen kasvillisuutta. Suurin osa alueesta on kallioaluetta. Lisäksi alueen pohjoisosassa on joutomaata, jonka kasvillisuus käsitellään tässä erikseen muusta alueesta.

Kallioalueella puuvartisista kasveista paikalla kasvaa pihlaja, suomenpihlaja, tammi, rauduskoivu, orapihlaja (1), mänty (kuollut). Kuivat kesät ovat ilmeisesti tappaneet osan puista. Kenttäkerroksessa kasvaa mm. isomaksaruohoa siellä täällä pieniä ryhmin tai yksittäin. Keltamaksaruohoa kasvaa lähinnä kallioleikkauksen puoleisella reunalla. Muita alueelta maastokäynnin yhteydessä löydettyjä lajeja olivat mm. ahosuolaheinä (runsas), heinätähtimö, keltamo, keltanolaji, keltamatarra, keto-orvokki, metsälauha, peltovillakko, polkusara, ruotsinlituruoho, tummatulikukka, vademaalaja ja voikukka. Näistä tummatulikukka ja keltamo ovat kulttuurisidonnaisia lajeja, jotka ilmentävät vanhoja kulttuurivaikutteisia ympäristöjä. Tummatulikukka ja keltamatarra (Kuva 4) kuuluvat perinnebiotooppien huomionarvoisiin putkilokasvilajeihin (Kemppainen 2017). Vieraslajeista havaittiin mm orapihlajaa.

Hiekka- ja sorapohjaisella **joutomaalajalla** kasvoi useita ruderaatti- kulttuuriympäristön- ja vieraslajeja, kuten harmio, ilta-ailakki, kanadankoiransilmä, keltakannusruoho, keltamo, peltovillakko, piikkisalaatti, pujo,

tummatulikukka, vadelma ja voikukka sekä kallio- ja ketoalueiden lajeja, kuten keltamaksaruoho ja ahosuolaheinä.



Kuva 4. Maastokäynnillä 18.9.2023 havaitut huomionarvoiset kasvilajit.

4. Yhteenveto ja suositukset

Selvitysalue on karu kallioalue kulttuuriympäristössä. Paikalta on hyvin niukasti taustatietoja, oletettavasti koska kallioalue on ollut vuosikymmeniä aidattuna. Luontoselvityksen maastokäynti tehtiin syyskuussa, jolloin vain osa kasveista enää kukkii, joten kasvillisuus olisi hyvä selvittää uudelleen varhain kukkivien lajien kartoittamiseksi ja luontotyyppin määrittämiseksi, mieluiten touko- kesäkuussa. Suunniteltu ravintolan viherkatto olisi hyvä perustaa niukkaravinteisena, ja käyttää istutuksiin paikan päällä kasvavia maksaruohoja ja muuta soveltuvaa kasvillisuutta, varoen kuitenkin vieraslajien levittämistä. Näin rakentamisen tieltä kasvupaikkansa menettäville kasvilajeille korvattaisiin mahdollisimman samankaltainen kasvuympäristö, vahvistettaisiin paahdeympäristöstä riippuvaisten lajien elinmahdollisuuksia. Ravintolarakennuksen alle jäävää maata olisi hyvä käyttää siemenpankkina, josta voisi nousta mielenkiintoista lajistoa. Puustoa voi poistaa myös muualta kuin rakennusalueen välittömästä läheisyydestä. Näin parannetaan paahdeympäristölajien elinmahdollisuuksia. Esimerkiksi osa isomaksaruohoista on jo jäänyt varjoon.



Kuva 5. Näkymä etelään kallioalueen lakialueelta.

5. Lähteet

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. ja Liukko, A.-M. 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019

Kemppainen, R. 2017. Perinnemaisemien inventointiohje. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, raportteja 25/2017.

Kontula, T. ja Raunio, A. 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Suomen ympäristö 5. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö.

Maa ja Vesi 2003. Kakolanmäen asemakaavamuutoksen luontoselvityksen täydennys – kalliokasvillisuus, sammalet ja jäkälät, lepakot sekä selkärangattomat.

Marsh, T. 2008. As Oy Linnanrinne Turku, kasvillisuusselvitys.

Mäkelä, K. ja Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47. Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö.

Suomen Lajitietokeskus 2024. Laji.fi -portaali. Tietopyyntö 12.2.2024

SÄHKÖINEN ALLEKIRJOITUS KEVYT TUNNISTAUTUMINEN

Asiakirja Lausunto Kakolan innovaatiovarauksesta, Malminpuisto, Kakolanmäki on allekirjoitettu Turun kaupungin Visma X-Sign palvelussa. Allekirjoittajat ovat tunnistautuneet Turku-AD-tunnuksilla.

Allekirjoitukset

Allekirjoittaja **Paula Saarento**
Allekirjoitusaika 30.11.2023 15:35

Allekirjoittaja **Juhani Ruohonen**
Allekirjoitusaika 30.11.2023 19:22

Allekirjoitetut asiakirjat

Asiakirja Lausunto Kakolan innovaatiovarauksesta, Malminpuisto,
Kakolanmäki.pdf

Museopalvelut

30.11.2023

Dnro 8229-2023
(11 05 02)Arc & co Oy
Timo Korhonen
Ruukkikuja 10
21420 Lieto

timo.ari.korhonen@gmail.com

Lausunto Kakolan innovaatiovarauksesta, Malminpuisto, Kakolanmäki

Viite: sähköpostitse 4.10.2023 toimitettu aineisto

Valmistelijat: Tutkijat Noora Gherghel ja Tanja Ratilainen, Kulttuuriperintöyksikkö

Timo Korhonen on pyytänyt Turun museokeskuksen lausuntoa innovaatiovarauksesta, joka koskee Malminpuiston aluetta Kakolanmäellä. Kallioalueelle on suunniteltu ravintolaa ja näköalaterassia. Suunnittelualue on nykyisellään rakentamatonta ympäristöä. Alueella ei ole sijainnut rakennuksia, mutta kallioalueen koillisreunaa on louhittu vankilan aikana, arviolta 1960-luvulla.

Suunnittelualue sijoittuu asemakaavassa VP-alueelle (Puisto). Osalla alueesta on asemakaavassa merkintä maa-k: *Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa pysäköintitilaa korkeustason +9.46 m (N2000) yläpuolelle. Tilaa saadaan käyttää myös väestönsuojana. Alueen luonnollinen maanpinta tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintitilan varauloskäynnin sekä ilmanvaihtohormeja.*

Kakolanmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-inventointi 2009). Malminpuisto jää juuri RKY-alueajauksen ulkopuolelle, mutta kaukomaisemassa se liittyy Kakolanmäen alueeseen.

Malminpuiston lähiympäristö on muuttunut rajusti vuodesta 2015 alkaen Kakolanmäen uudisrakentamisen myötä. Malminpuiston vieressä sijaitsevat As Oy Linnanhuippu sekä As Oy Turun Linnanpuisto.

Turun museokeskus, Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan:

Museokeskus katsoo, että hankkeen mittakaava on alueen muuhun uudisrakentamiseen verrattuna maltillinen. Museokeskus pitää esitettyä sijaintia kulttuuriympäristön näkökulmasta mahdollisena ravintolahankkeelle tiettyjen reuna-ehdojen puitteissa.

Jatkokehityksessä tulee tarkastella rakennuksen ja terassin maisemallisia vaikutuksia erityisesti lehdettömään aikaan. Eri julkisivumateriaalien soveltuvuutta ympäristöön ja muita arkkitehtonisia ratkaisuja tulee vielä arvioida

Museopalvelut

30.11.2023

Dnro 8229-2023
(11 05 02)

maisematarkastelujen kautta. Lisäksi tulee varmistua siitä, ettei rakennettavalla alueella sijaitse kalliohakkauksia.

Jatkokehityksessä tulee myös huolehtia siitä, ettei rakentamisesta koidu vaurioita tai pysyviä haittoja suunnittelualueen alapuolella sijaitseville, kulttuurihistoriallisesti arvokkaille puutalo-yhtiöille.

Museokeskus katsoo, että lähtökohtaisesti näin herkällä paikalla uudisrakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti ympäristöön. Vaikuttavuutta tulee haakea pikemmin sisätilojen ja niistä avautuvien näkymien kuin rakennuksen ulkokuoren kautta.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja

Juhani Ruohonen

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
intendentti

Paula Saarento

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Turun kaupunki, rakennusvalvonta, rakennusvalvonta@turku.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat /
Alueidenkäytön yksikkö, kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi

KAKOLAN NÄKÖALA TERASSIN JA RAVINTOLAN INNOVAATIOVARAUS

TALOUELLINENSELVITYS

TAUSTA

Tämä taloudellinen selvitys on laadittu palvelemaan Timo Korhoselle myönnetyn Kakolan näköala terassin ja ravintolan innovaatiovarauksen jatkosuunnittelua varten.

Hankkeesta ei ole tehty vielä ravintolakonseptisuunnittelua eikä tästä syystä myöskään taloudellisia kannattavuuslaskelmia. Nämä voidaan teettää sitten kun kaupunki on antanut hankkeelle vahvan lupauksen siitä, että hanke viedään kaavoitukseen ja hankkeen toteutuminen konkretisoituu näin vahvemmin. Kaavoituspäätöksen varmistuttua voidaan hakea hankkeelle ravintolaliiketoimintaan sitoutuva taho, joka tekee hankkeelle ravintolakonseptin ja laatia sen pohjalta ravintolalle tarkemman asiakaspaikkamäärätavoitteen niin sisä- kuin ulkotilojen osalta ja konseptin mukaiset keittiö-, anniskelu-, varasto-, jäte-, sosiaali-, yms. tilavaatimukset niin pinta-alojen kuin laatutekijöiden osalta.

Innovaatiovarauksen jatkosuunnittelun kannalta on tärkeää, että hankkeeseen voidaan etsiä ja sitoa ravintolaliiketoimintaa pyörittävä taho heti kaupungin kaavoituspäätöksen jälkeen, jotta hankkeen investoinnin suuruus voidaan konkreettisesti määritellä ja sen kautta teettää ravintolatoiminnan kannattavuuslaskelmat.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että innovaatiovarauksen saanut Timo Korhonen ei ole se taho joka ravintolatoimintaa tulee pyörittämään vaan hän on tämän hankkeen idean keksijä ja arkkitehtisuunnittelija.

Nykyiset suunnitelmat ovat tiloiltaan riittävät moneen erilaiseen ravintolakonseptiin ja niiden mitoituksen suunnittelussa on konsultoitu ravintola-alan ammattilaista, mutta valittu ravintolakonsepti muokkaa ja tarkentaa suunnitelmia varmasti joiltakin osin, ainakin keittiö-, varasto- ja jätetilojen osalta ja mahdollisesti sisätilojen asiakaspaikkojen osalta riippuen siitä suunnataanko ravintola enemmän ruokaravintolaksi vai monipuolisemmaksi ruoka- ja oleskeluravintolaksi. Lopullinen ravintolakonsepti ja asiakaspaikkamäärä sisätiloissa vaikuttavat merkittävästi ravintolan teknisiin järjestelmiin ja niiden tilatarpeisiin. Myös kellariin osoitetun kabinetin luonne ja tarpeellisuus tulee ratkaistua konseptisuunnittelussa.

RAVINTOLA LIIKETOIMINNAN VAHVUUDET INNOVAATIOVARAUSALUEELLA

Innovaatiovarausalueella on tunnistettavissa useita vahvuustekijöitä ravintolaliiketoiminnan menestymisen näkökulmasta, joista alla on lueteltu tärkeimpiä:

1. Kakolan mäellä ei ole olemassa yhtään ravintolaa, jossa olisi aurinkoinen terassialue
2. Kakolan länsipäässä on yksi hyvin toimiva ravintola, jonka liiketoiminta on osoittautunut kannattavaksi vaikka se sijaitsee huomaamattomassa paikassa, vanhan keskusvankilan sisäpihalla ja sillä ei ole tarjota kesäaikana liiketoimintaa tukevaa aurinkoista terassialuetta.
3. Innovaatiovarausalueen ilman suunnat on niin hyvät, että alueen terasseille paistaa aurinko koko päivän, iltaan asti.
4. Innovaatiovarausalueen näkymät sataman ja Patterihaan suuntaan ovat viehättävät, puoleensavetävät ja oleiluun houkuttelevat.

5. Innovaatiovarausalue tarjoaa kuntalaisille aivan uuden oleskelu- ja maisemien katselualueen.
6. Innovaatiovarausalue mahdollistaa kallioalueen kehittämisen monipuolisemmin kuntalaisten virkistyskäyttöön.
7. Innovaatiovarausalueen näköalaravintola ja terassi tuo Kakolan mäelle ja Turkuun uuden vetovoimatekijän, jota myös turistit tulevat ihastelemaan, kun hanke toteutetaan riittävän laadukkaasti.
8. Ravintola lisää palvelutarjontaa kasvavalla Kakolan, Linnanfältin ja Harppuunakorttelin asuinalueella.
9. Alueen oleskeluun liittyvä potentiaali mahdollistaa suunnitella ravintolapalveluja myös uudella tavalla pitemmän viipymisen näkökulmasta.
10. Ravintolan alueen maisemat kiinni ottava arkkitehtuuri vahvistaa alueen ja liiketoiminnan vetovoimaa ja viipymää.

Jo yllä mainituilla vahvuustekijöillä on merkittävä positiivinen vaikutus ravintola liiketoiminnan menestymiseen alueella.

15.03.2024

Timo Korhonen, ARC&CO OY

KAKOLAN NÄKÖALA TERASSIN JA RAVINTOLAN INNOVAATIOVARAUS

KUSTANNUSARVIO

Tämä kustannusarvio perustuu Timo Korhosen hankkeesta tekemiin 30.03.2024 luonnossuunnitelmiin ja ravintolaa palveleviin ulkoalueisiin.

1-kerros

Ravintola 420 m2 1 350 000 €

Kellari-kerros

Kabinetti 125 m2 325 000 €

Sosiaalitilat 50 m2 95 000 €

Tekniikkatilat 40 m2 70 000 €

Terassit + ulkomyynti

80 000 €

Liittymät

40 000 €

Keittiökalusteet keittiö konseptista riippuen

75 000-120 000 €

Yhteensä

2 035 000 – 2 080 000 €, alv 0%

Ravintolan ja terassien sisutuskustannukset määräytyvät ravintolakonseptin mukaan ja niitä ei ole tässä huomioitu tässä kustannusarviossa.

Turussa 03.05.2024

Timo Korhonen / ARC & Co Oy