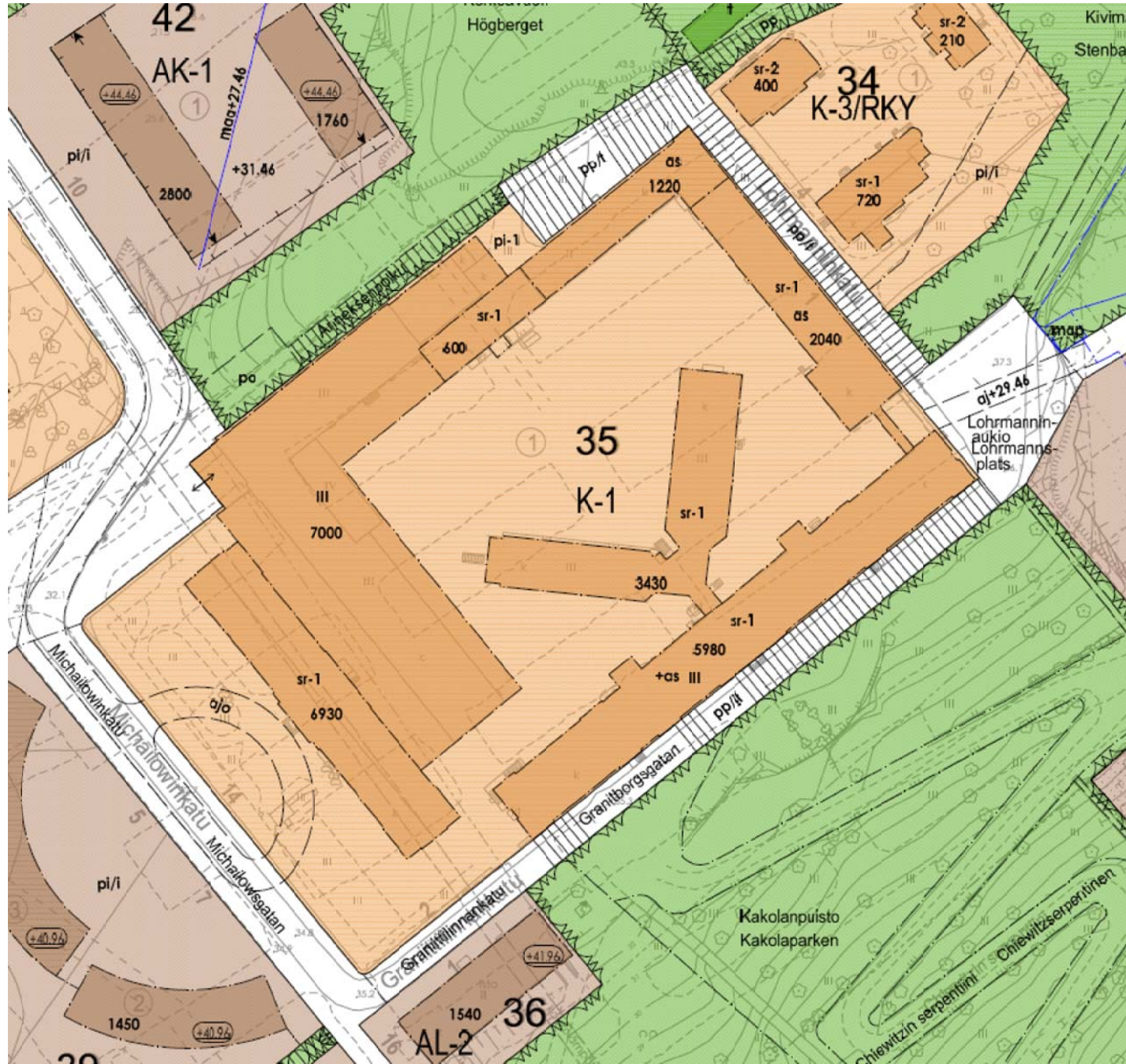


TURKU	ÅBO	ASEMAKAAVATUNNUS DETALJEPLANE BETECKNING	2/2016
		DIARIONUMERO DIARIENUMMER	8731-2015
TYÖNIMI ARBETSNAMN	"Kakolan torni"	MITTAKAAVA SKALA	1:1000
OSOITE ADRESS	Graniittilinnankatu , Michailowinkatu , Lohrmanninkatu , Kakolankatu , Tiililinnankatu		
<h1>KAKOLAN TORNI</h1> <h2>Luonnos sivut 1-11</h2>			
MAASTONTARKISTUS, I VAIHE: LUONNOS TERRÄNGGRANSKNING, I SKEDET: UTKAST		KSYLK HYVÄKSYNYT GODKÄND AV SPMND 7.3.2017 §76	
YMPÄRISTÖTOIMIALA • KAUPUNKISUUNNITTELU • KAAVOITUSYKSIKÖ MILJÖSEKTORN • STADSPLANERINGEN • PLANLÄGGNINGSENHETEN			
LUONNOS UTKAST	PIIRTÄJÄ RITARE	Virve Neesfeld	VALMISTELIJA BEREDARE
			Thomas Hagström
TURKU ÅBO	21.2.2017	Va. toimialajohtaja Tf. sektorndirektör	<i>Christina Hovi</i> Christina Hovi

Kortteli 35, voimassa oleva asemakaava



K-1

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös kokoon-
tumis-, ravintola-, kulttuuri- ja opetustiloja sekä matkailua palvelevia tiloja
tai ympäristövaikutuksiltaan vastaavia toimintoja. Asuintiloja saadaan sijoit-
taa erikseen merkittyihin rakennuksen osiin.

Uudisrakennettaessa rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää luonnonkiveä tai
rappausta. Sokkeleissa tulee käyttää luonnonkiviverhousa.
Uudisrakentamisessa edellytetään kaupunkikuvaviranomaisen lausuntoa.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennuk-
seen tehtävien muutosten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopimiseen ympäris-
tön rakennuksiin ja Kakolanmäen kokonaisuuteen. Mahdolliset muutokset pihaja rajaaviin
rakennuksiin on toteutettava niin, että vankilapihan suljettu luonne säilyy.

Lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta on kort-
telialueella varattava vähintään 5% asutuspinta-alasta.

Korttelissa 35 saadaan pihan ja uudisrakennusosien alle rakentaa pysäköintitilaa
korkeustason +32m yläpuolelle. Piha-alueen korkeusasema ei saa muuttua.

Korttelissa 35 rakennukseen tulee saada sijoittaa 5x5m sähkönjakelun muuntamotila
Turku Energian hyväksymällä tavalla.

Autopaikkoja on osoitettava yksi kutakin liike-, toimisto- ym työtilan 60 m²
kohti ja asuintilan 80 m² kohti. Hotelli-tiloille on osoitettava 1ap/2 huonetta. Kokous-
ja salitiloille niihin liittyvine aulatiloineen 1ap/4 salipaikkaa. Autopaikat saadaan
osoittaa enintään 200 metrin etäisyydeltä korttelialueesta.

SISÄTILOJA KOSKEVAT SUOJELUMÄÄRÄYKSET:

Kortteli 35:

Graniittilinnankadun ja Lohrmanninkadun varren rakennuksissa (ent. keskusvankilan
päärakennus ja itäseliosasto) sisätilan mahdolliset muutokset tulee toteuttaa
vankilahistoriasta kertovaa kiinteää sisustusta vaalien. Vanhojen tilakokonaisuuksien
palauttaminen on mahdollista. Entinen kirkkosali lehtereineen on säilytettävä yhtenä
tilallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena. Porrashuoneiden kiinteässä sisustuksessa
saa suorittaa vain säilyttäviä tai tilan ominaispiirteisiin sopivia toimenpiteitä.

Läntisen pihasiiven (=yöseliosasto) kiinteässä sisustuksessa ja talotekniikassa saa
suorittaa vain säilyttäviä tai tilojen ominaispiirteisiin sopivia toimenpiteitä.

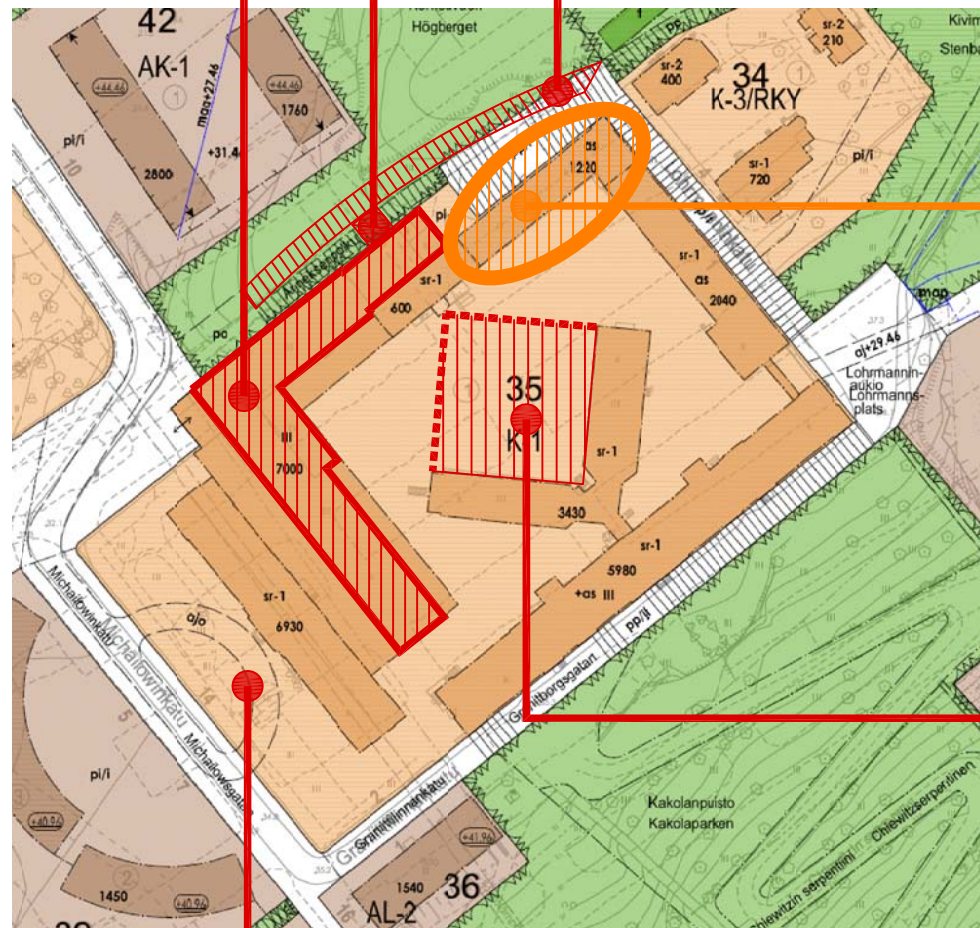
Itäisen pihasiiven (=päiväseliosasto) sisätilan mahdolliset muutokset tulee toteuttaa
vankilahistoriasta kertovaa kiinteää sisustusta, perusjäsentelyä (käytävä- ja selli-
tilojen välinen suhde) ja talotekniikkaa vaalien. Tilajäsentelyssä saa suorittaa vain
säilyttäviä tai tilojen ominaispiirteisiin sopivia toimenpiteitä.

Kortteli 41:

Sisätilan mahdolliset muutokset tulee toteuttaa vankilahistoriasta kertovaa kiinteää
sisustusta, tilajäsentelyä ja talotekniikkaa vaalien. Myös rakennuksen seinämaalausten
käsittelystä ja säilymisestä on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

Tontin länsikulmassa oleva rakennus on tarkoitus säilyttää. Rakennusala ja rakennusoikeus pienennetään vastaamaan nykyrakennuksen kerrosalaa.

Anneksenpolku esitetään siirrettäväksi kauemmas korttelista 35. Siirrolla mahdollistetaan viereisen rakennuksen kellariin suunnitellun museon poistumiskäytävän sijoittamisen korttelialueen ulkopuolelle. Paikalla on olemassa vanha kuilu jota voidaan hyödyntää.



Korttelin koilliskulmaan on laadittu kolme eri massoitteluvaihtoehtoa. Vaihtoehdot on esitetty sivuilla 3–5. Hakija haluaa säästää tontin länsikulmassa sijaitseva rakennus, ja siirtää osan sen rakennusoikeudesta tähän.

Yö- ja päiväsellien väliin saa pääosin maan alle sijoittaa palvelu- ja liiketilaa 1500 k-m2.

Pysäköinti toteutetaan kokonaan tontilla osittain keskitetyn pysäköinnin sijaan. Maanalaiset pysäköinti- ja varastotilat saa toteuttaa sallittua rakennusoikeutta ylittäen.

Kortteli 35, kaavaluonnosvaihtoehdot

VE 1, PURJE



Havainnekuva (Kakolayhtiöt)

VE 2, NÄKÖTORNI

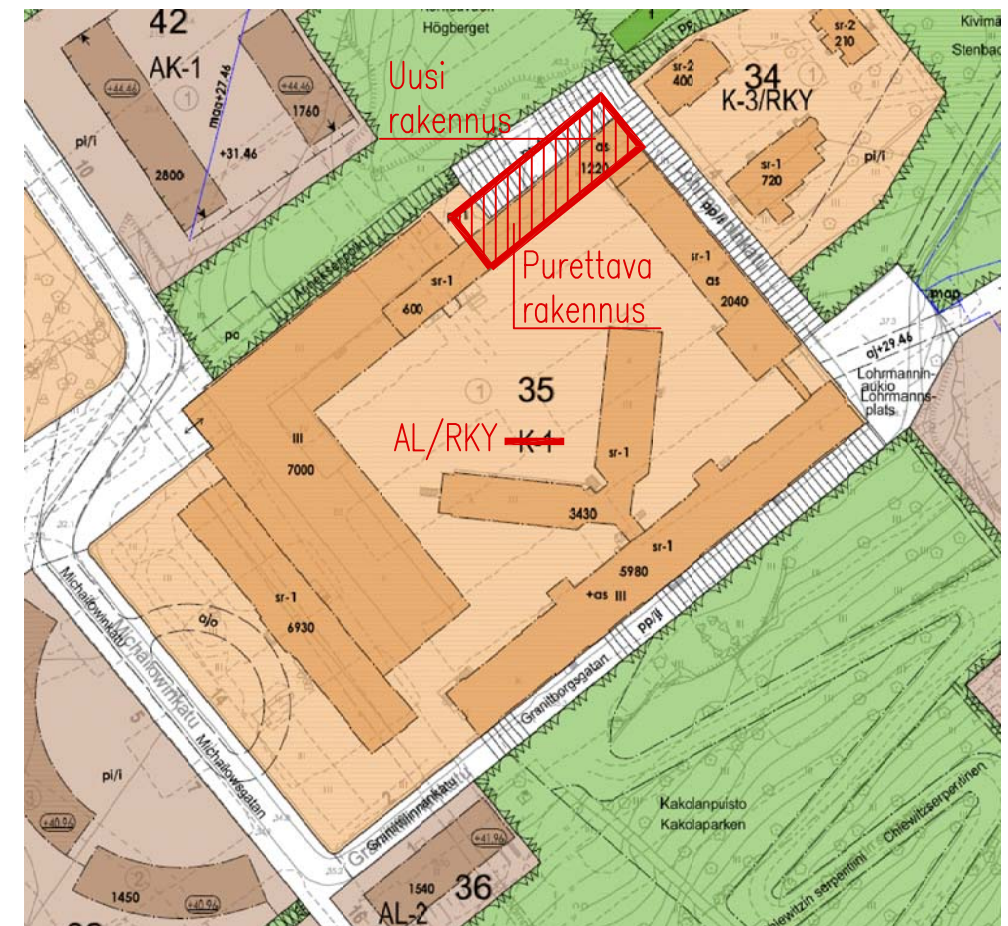
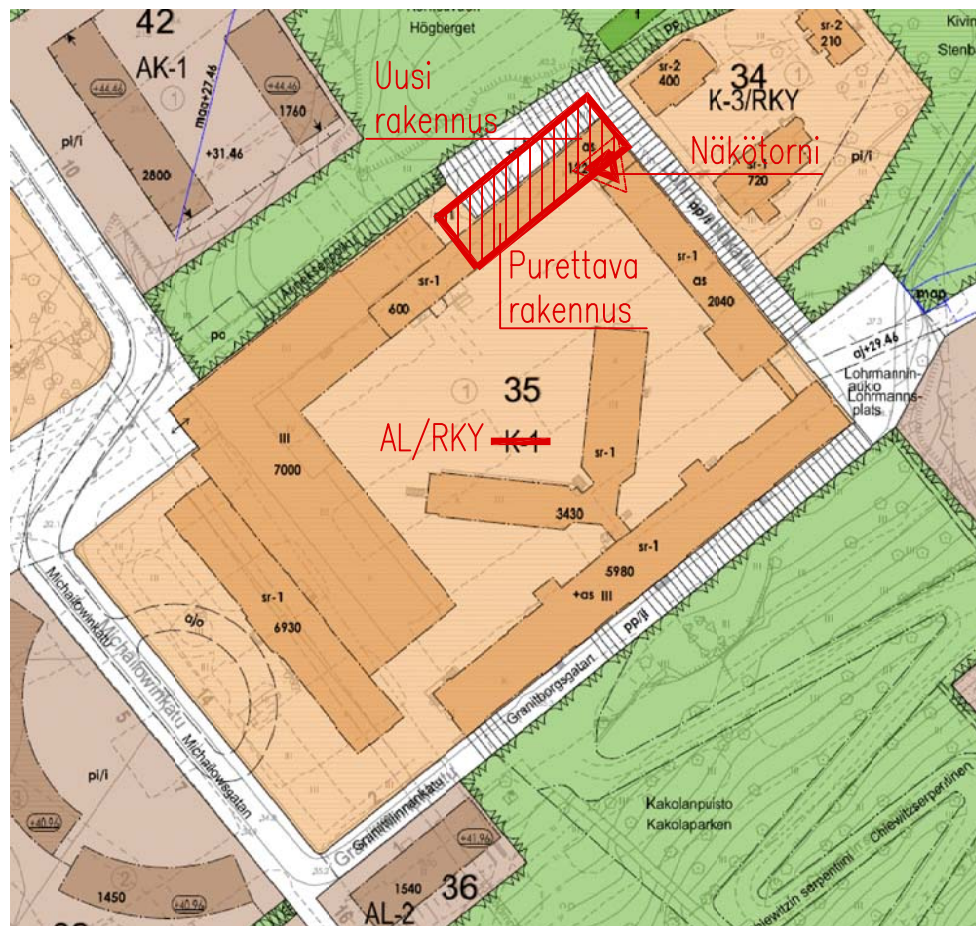
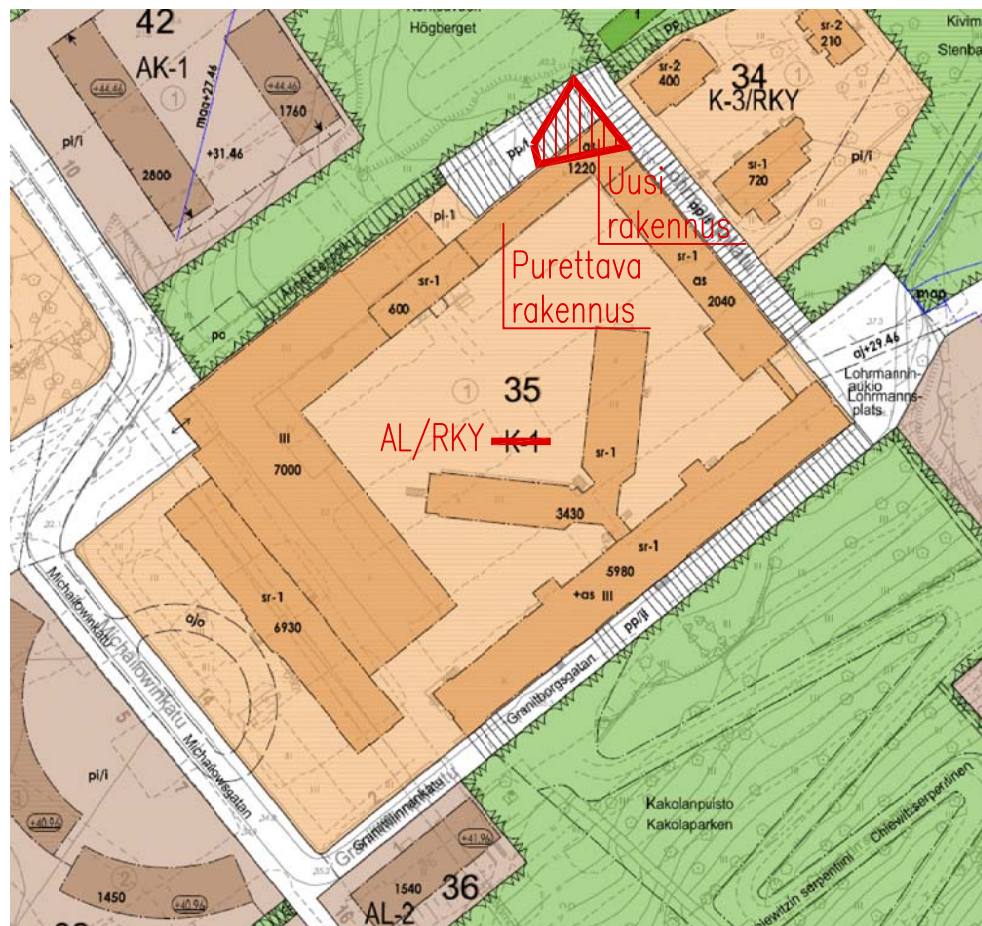


Havainnekuva (Kakolayhtiöt)

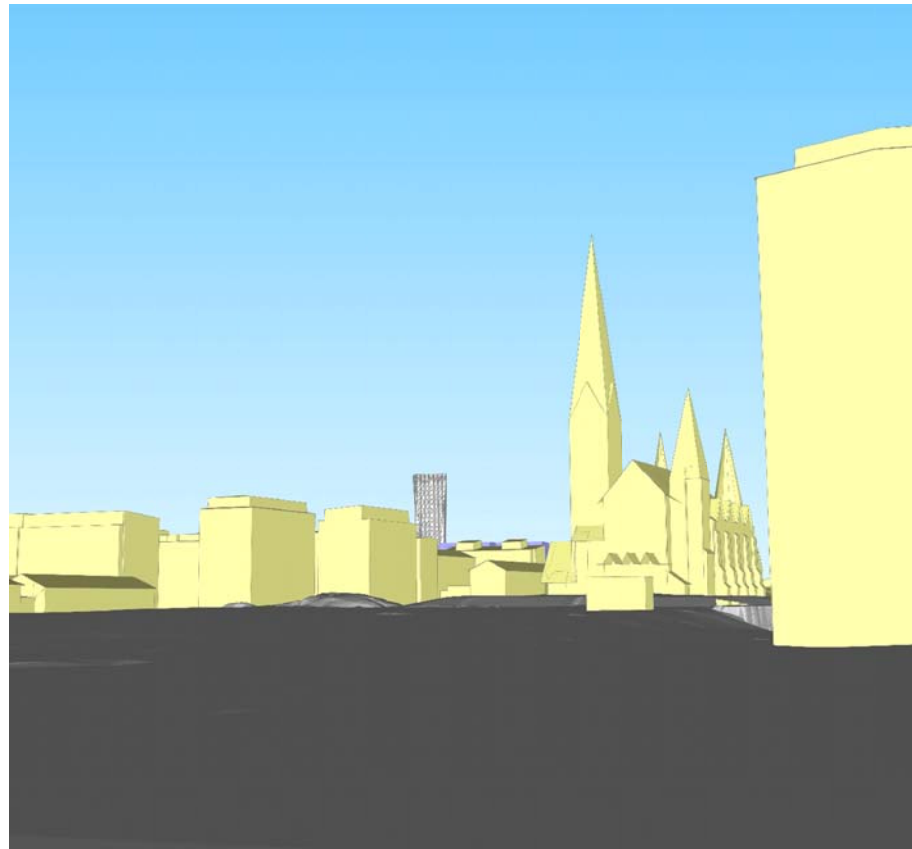
VE 3, EI TORNIA



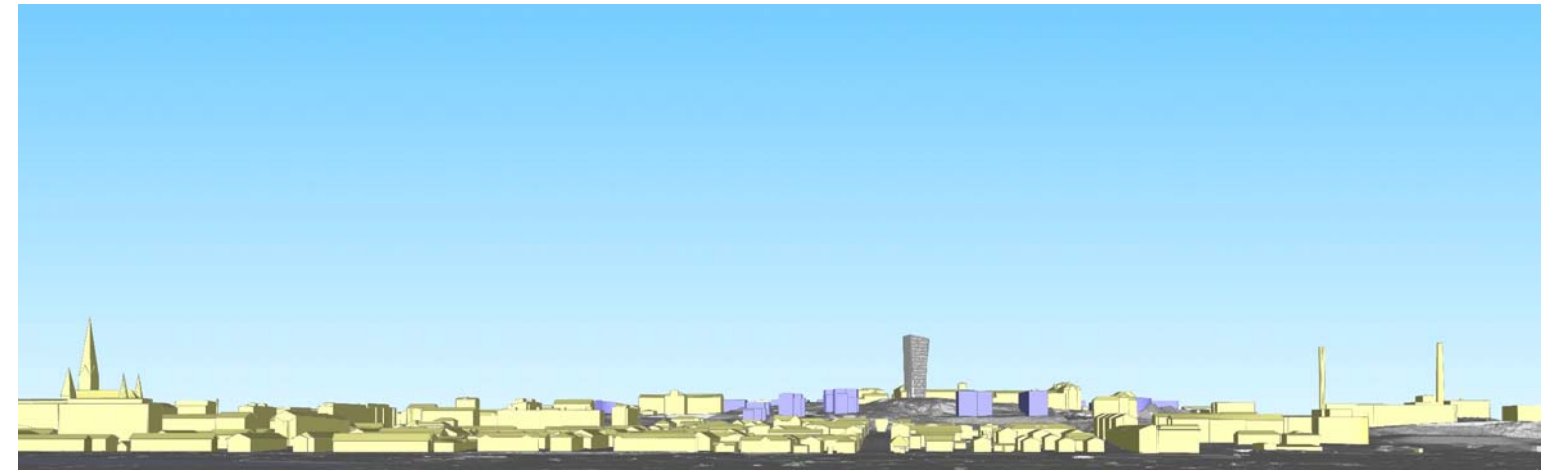
Havainnekuva (Kakolayhtiöt)



Kortteli 35,
kaavaluonnos,
maisemalliset
vaikutukset



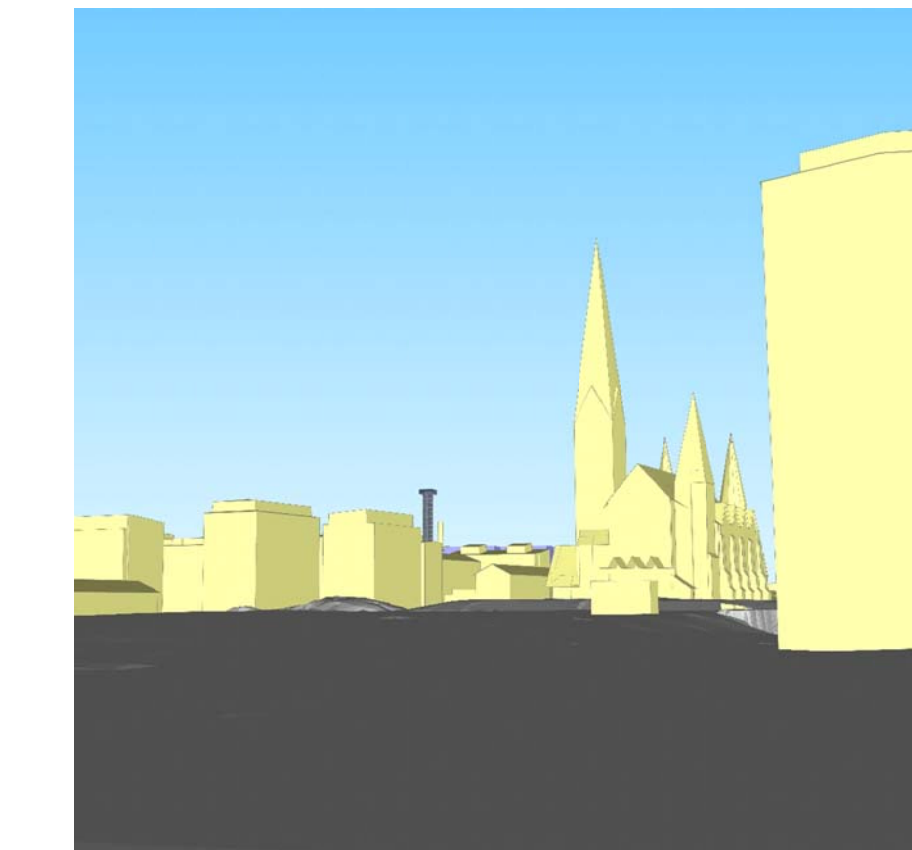
VE 1, PURJE



Näkymä Tukholmankadulta



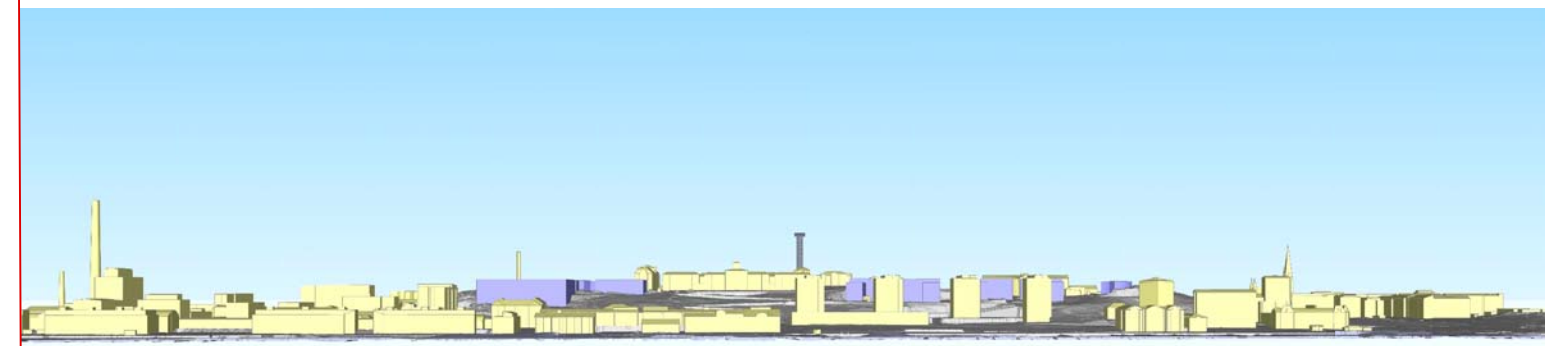
Näkymä Aurajoen suunnalta



VE 2, NÄKÖTORNI



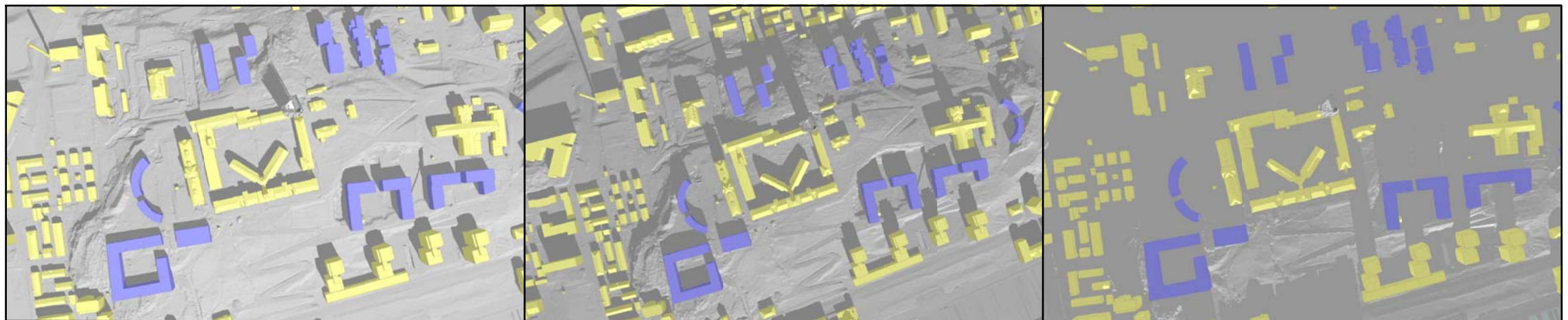
Näkymä Tukholmankadulta



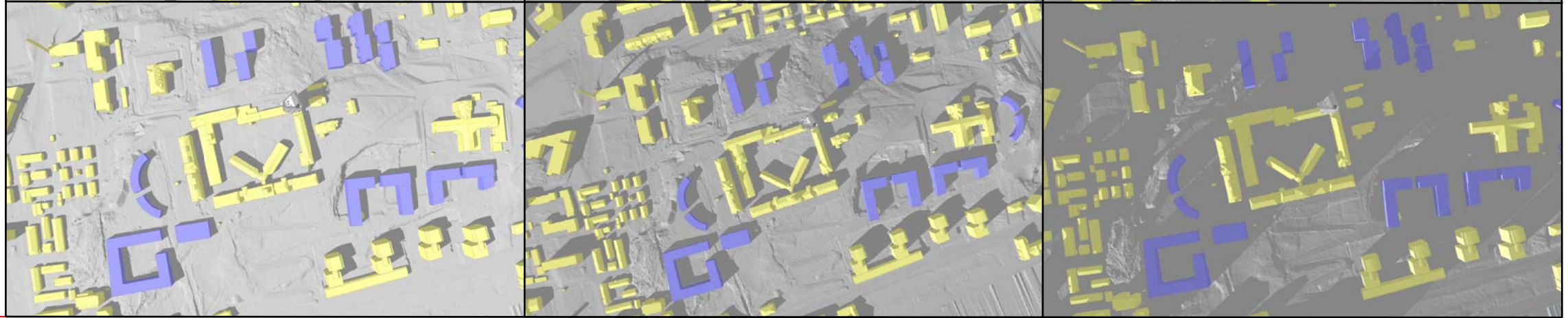
Näkymä Aurajoen suunnalta

Kortteli 35,
kaavaluonnos,
varjotutkielmat

9.00



13.00



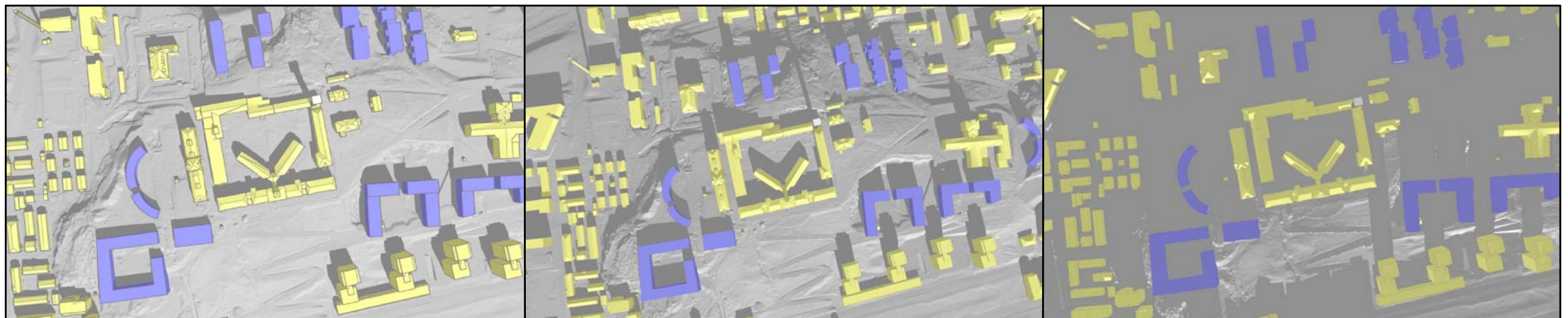
VE 1, PURJE

Juhannus

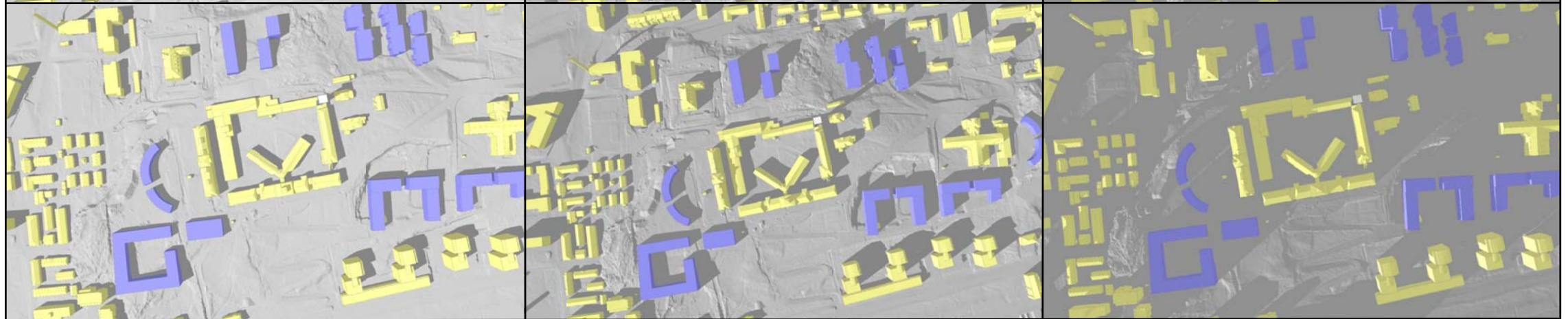
Syyspäivän tasaus

Joulu

9.00

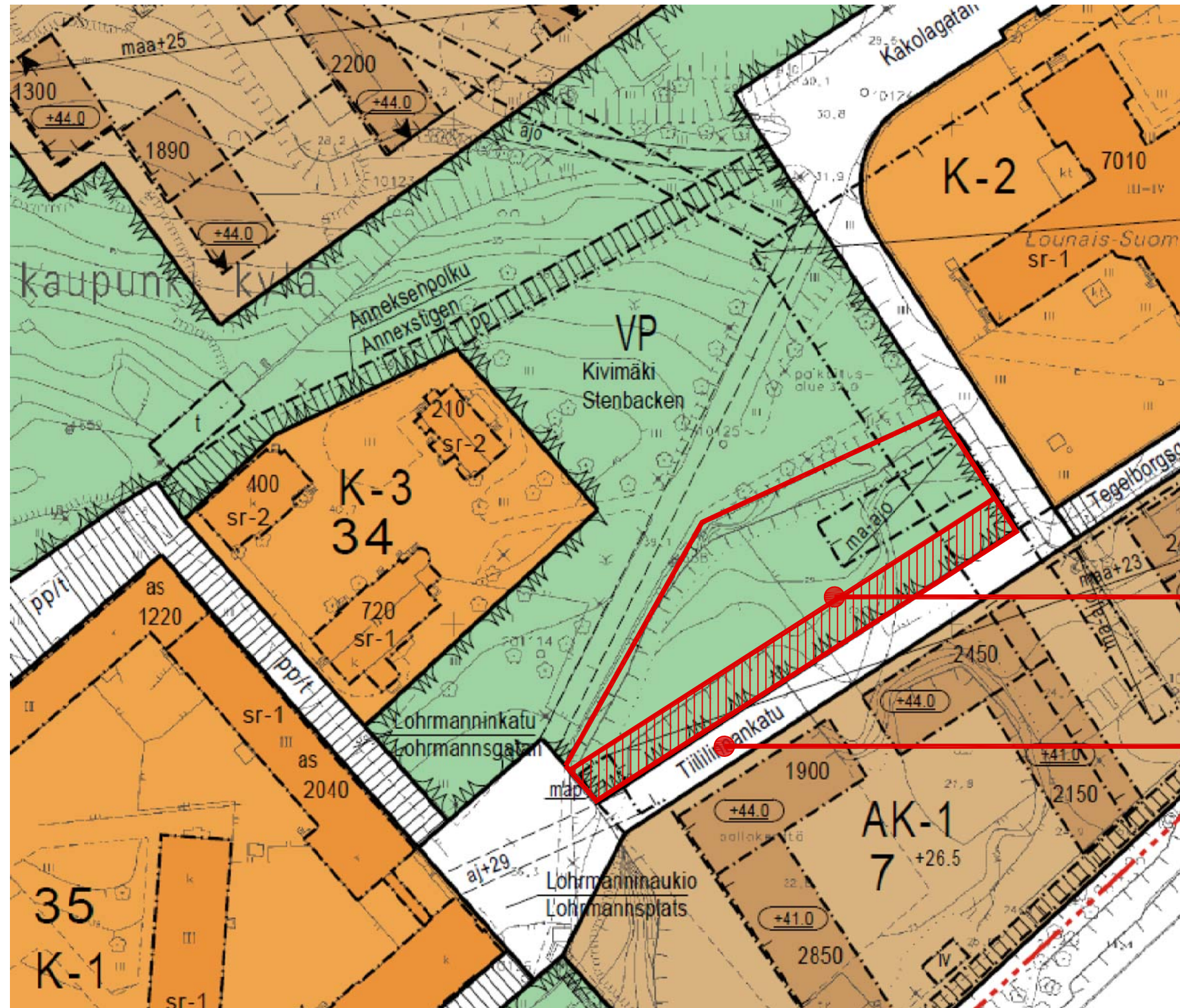


13.00

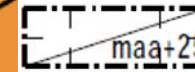


VE 2, NÄKÖTORNI

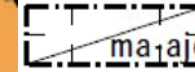
Kivimäen puistoalue, voimassa oleva asemakaava ja haetut muutokset



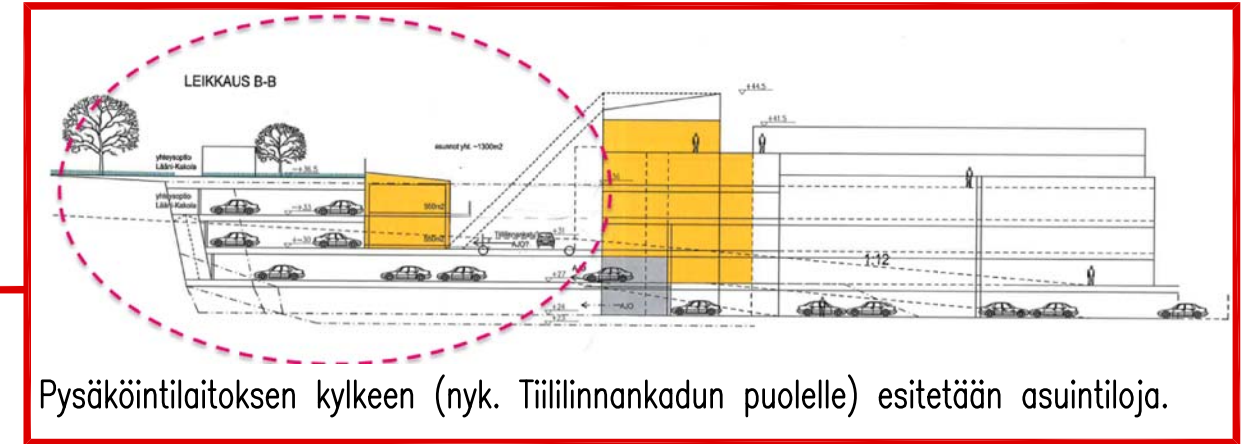
Puisto.



Maanalainen tai osittain maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala, jota saadaan käyttää väestönsuojana. Vanhan louhimon jyrkkä seinä Kivimäki-nimisellä puistoalueella tulee jättää näkyviin yhtenäisenä maanalaisen pysäköintitilan pysäköintitasojen sivulle. Luku osoittaa louhinnan alarajan korkeustason metreinä meren pinnasta. Alueelle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintitilan ilmanvaihtoehormoja. Hormin on ulotuttava viereisen rakennuksen räystääskorkeuden yläpuolelle.



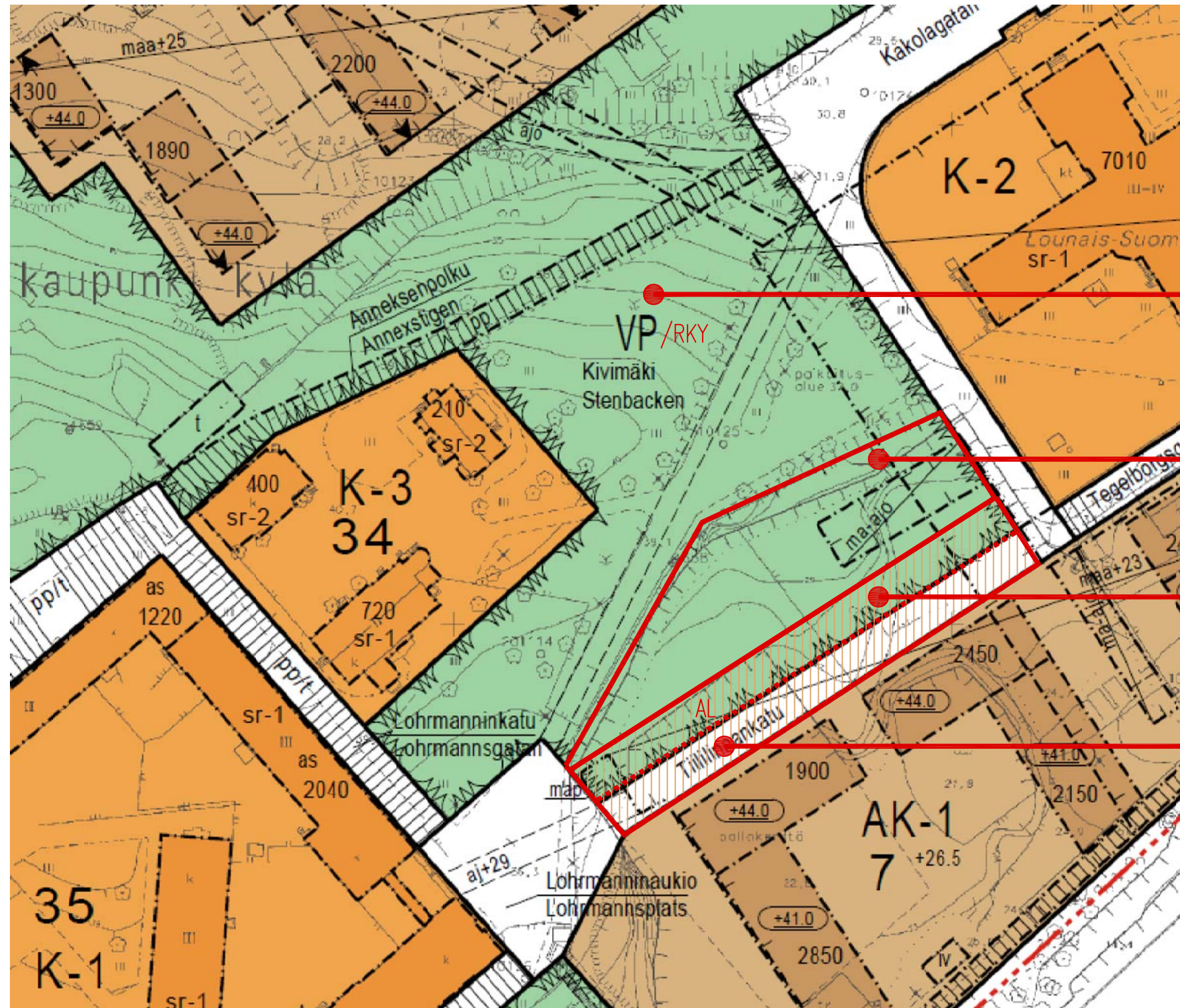
Alueen osa, jolle saa sijoittaa maanalaiseen tilaan johtavan ajoyhteyden, maanalaisen tilan ilmanvaihtoehormoja sekä sisäänkäynnin.



Pysäköintilaitoksen kylkeen (nyk. Tiililinnankadun puolelle) esitetään asuintiloja.

Tiililinnankadun katualue muutettaisiin osittain piha-alueeksi, ajoyhteys Lohrmanninaukiolle katkaistaan.

Kivimäen puistoalue, kaavaluonnos



Kivimäenpuisto säilyy virkistysalueena. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (/RKY).

Pysäköintilaitoksen rakentamismahdollisuus säilytetään, samoin ajoyhteys maanalaisiin pysäköintitiloihin. Puisto rakennetaan pysäköintitalon päälle.

Pysäköintilaitoksen Tiililinnankadun puoleinen sivu muutetaan AL-korttelialueeksi. Yhtenäisen puistoalueen toteuttamiseksi tulee rakennuksen katto integroida osaksi Kivimäenpuistoa viereisen maanalaisen pysäköintilaitoksen tapaan.

Tiililinnankadun katualue muutetaan AL-korttelialueen piha-alueeksi, ajoyhteys Lohrmanninaukiolle katkaistaan. Mahdollinen jalankulkuyhteys ratkaistaan ehdotusvaiheessa.

Kortteli 33, voimassa oleva asemakaava

K-2

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös opetus- ja ravintolatiloja sekä erityisasumista. Uudisrakennettaessa rakennusten julkisivuverhouksena tulee käyttää paikallismuurattua punatiiltä.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopimiseen ympäristön rakennuksiin ja Kakolanmäen kokonaisuuteen. Uudisrakentamisessa edellytetään kaupunkikuvaviranomaisen lausuntoa.

Sr-1 rakennuksen sisätilan mahdolliset muutokset tulee toteuttaa vankilahistoriasta kertovaa kiinteää sisustusta vaalien. Vanhojen tilakokonaisuuksien palauttaminen on mahdollista. Kirkkotilan kiinteässä sisustuksessa saa suorittaa säilyttäviä tai tilan ominaispiirteisien sopivia toimenpiteitä.

Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin liike-, majoitus- ja toimistotilan 60 m² kohti, ja yksi kutakin erityisasumiseen osoitetun tilan 200 m² kohti (retkeilymaja, opiskelija-asuntola, vanhusten asuminen). Kokous- ja salitiloille niihin liittyvine aulatiloineen on osoitettava 1ap/4 salipaikkaa. Autopaikat saadaan osoittaa enintään 50 metrin etäisyydeltä korttelialueesta.



AK-1

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

Rakennuksen ylin kerros saa olla enintään 70% alemman kerroksen kerrosalasta.

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

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

Rakennusten pääasiallisena julkisivuverhouksena tulee kortteleissa 7 ja 33 käyttää paikallismuurattua punatiiltä ja kortteleissa 13,38, 40 ja 42 luonnonkiveä tai rappausta. Sokkeleissa tulee käyttää luonnonkiviverhousa.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten arkkitehtonisesti korkeaan laatuun ja sopeutumiseen Kakolanmäen kokonaisuuteen. Uudisrakentamisessa ja muutostoissa edellytetään kaupunkikuvaviranomaisen lausuntoa.

Pysäköintitasojen julkisivut ja rakennusten sokkelit tulee aukottaa ja käsitellä julkisivumaisesti siten, ettei muodostu suuria umpinaisia sokkelipintoja. Kortteleissa 13 ja 42 paikoituskansien luoteisjulkisivuille tulee istuttaa köynnöskasveja.

Kortteleissa 13 ja 42, Korkeavuori-puiston puoleisilla reunoilla sekä korttelissa 38, Linnalehto-puiston reunalla rakentaminen on sovitettava tontin ulkopuolella olevaan luonnolliseen maaston pintaan.

Korttelin 13 läntisimmässä rakennuksessa, korttelin 13 itäosan rakennuksessa ja korttelin 38 eteläreunassa on asuntojen oltava läpitalon avautuvia, koska pelastusreitit ei voida järjestää rakennuksen molemmille puolille.

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

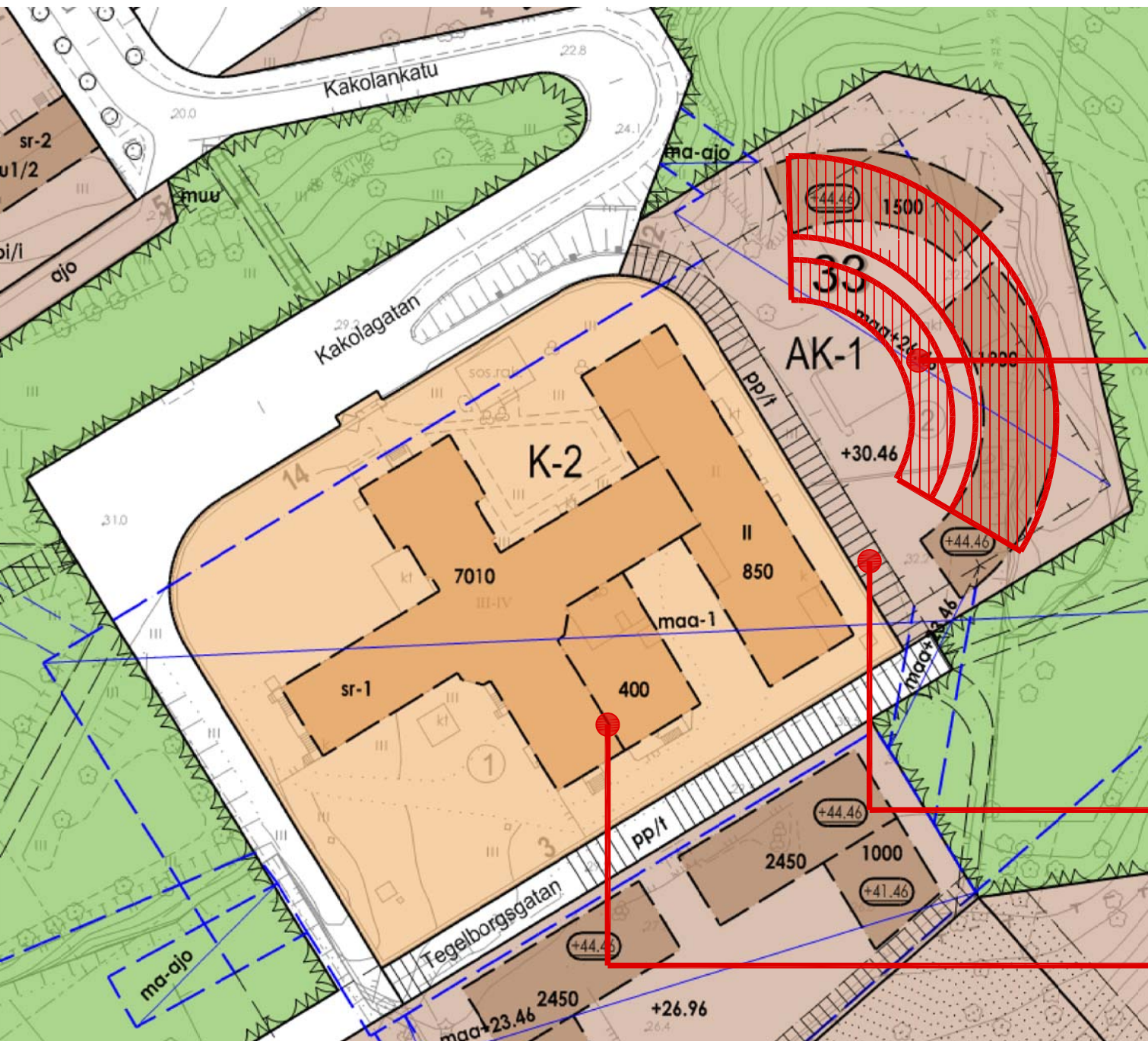
Autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi kutakin kerrosalan 80 m² kohti.

Korttelissa 7 rakennukseen tulee saada sijoittaa 5x5m sähkönjakelun muuntamotila Turku Energian hyväksymällä tavalla.

Korttelin 38 rakentaminen ei saa aiheuttaa alueen läpi kulkevalle viemäritunnelille vahinkoa tai haitata sen kunnossapitoa.

Kortteleissa 7,13 ja 33 on sallittava maanalaisen pysäköintitilan/ajotunnelin varauskäytön sijoittaminen rakennuksiin.

Kortteli 33, haetut muutokset

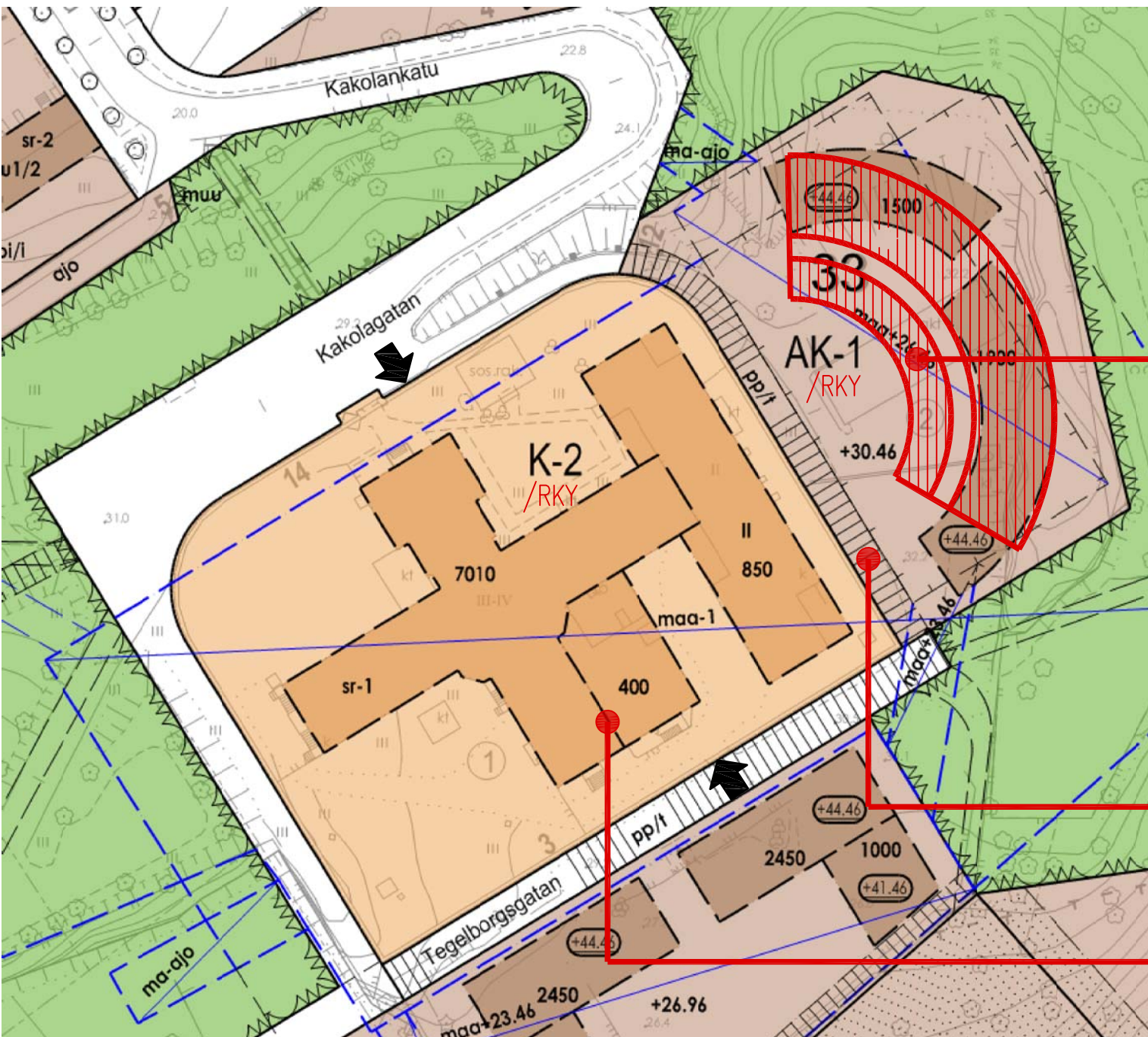


AK-1-korttelialueen rakennusalat yhdistetään yhdeksi rakennusalaksi. Rakennusoikeuden nostaminen 3400 k-m² > n. 4900 k-m². Rakennuksen korkeimman sallittun korkeuden nostaminen +44,46 > +45,5, rakennusten välisen pihakannen vastaavan korkeuden nostaminen +30,46 > +33,0.

Korttelin sisäinen pp/t-alue halutaan poistaa asemakaavasta.

K-2-alueen kaavamääräyksen muuttaminen siten, että myös tavallisten asuntojen rakentaminen sallitaan. Lisäksi anotaan että pihakannen alla olevia tiloja ei lueta sisältyväksi tontin rakennusoikeuteen.

Kortteli 33, kaavaluonnos

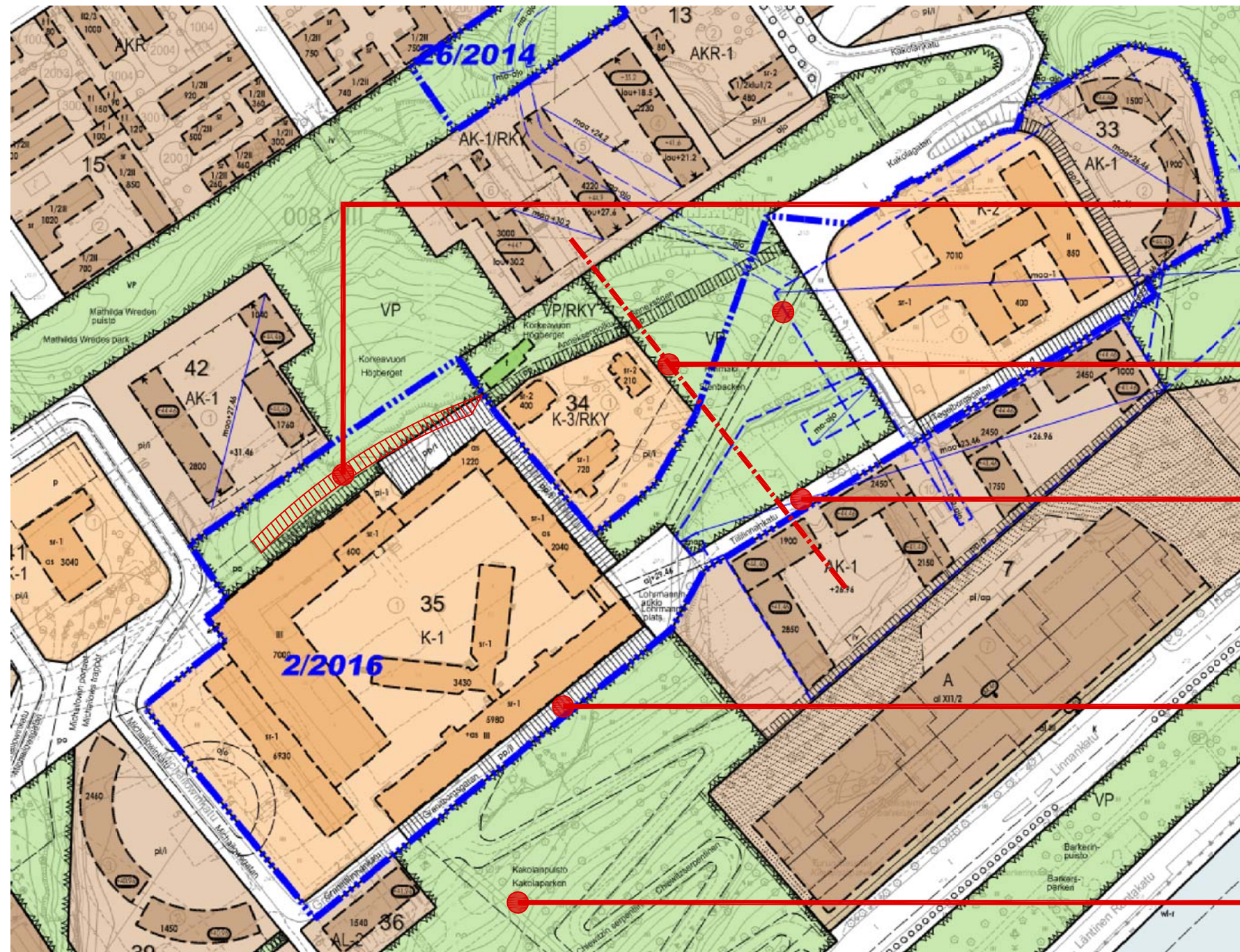


AK-1-korttelialueen rakennusalat yhdistetään yhdeksi rakennusalaksi. Rakennusoikeuden nostaminen 3400 k-m² > n. 4900 k-m². Rakennuksen korkeimman sallittu korkeuden nostaminen +44,46 > +45,5, rakennusten välisen pihakannen vastaavan korkeuden nostaminen +30,46 > +33,0.

Korttelin sisäinen pp/t-alue säilytetään tontilla.

K-2-alueen kaavamääräys muutetaan AL-korttelialueeksi. Mahdolliset maanalaiset pysäköinti- ja varastotilat saa toteuttaa tontilla sallittua rakennusoikeutta ylittäen.

Koko kaava-alue, muutokset liikennejärjestelyihin



Anneksenpolku siirretään kauemmas korttelista 35.

Liikenteen katkokohta siirretään Granittilinnankadulta Kivimäen puistoalueelle.

Tiililinnankadun katualue muutetaan AL-korttelialueen piha-alueeksi, ajoyhteys Lohrmanninaukiolle katkaistaan. Mahdollinen jalankulkuyhteys ratkaistaan ehdotusvaiheessa.

Granittilinnankadulla sallitaan läpiajoliikenne Lohrmanninaukiolle.

Funikulaarilla hoidetaan alueen joukkoliikennettä.