

HERTTUANKULMAN LINNAKORTTELI Selostus

Diarinumero: 9433-2021
Asemakaavatunnus: 16/2022

Asemakaavanmuutos

11.11.2022

Kaupunginosa: Satama (061)

Osoite: Nosturinkatu



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	8
3.1.6 Liikenne.....	8
3.1.7 Tekninen huolto.....	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2 Maakuntakaava	10
3.2.4 Yleiskaava.....	11
3.2.5 Asemakaava	12
3.2.6 Rakennusjärjestys	12
3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	12
3.2.8 Pohjakartta	13
3.2.9 Selvitykset.....	13
3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	15
3.3 Maankäyttösopimus	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Osalliset	16
4.3 Asemakaavan tavoitteet	16
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	18
4.4.1 Käynnistäminen.....	18
4.4.2 Vireille tulo.....	18
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	18
4.4.4 Lausunnot	18
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	18
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	22
5.3.3 Katu- ja liikennealueet	22
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.5 Kaavan vaikutukset	25
5.5.1 Yleistä	25
5.5.2 Luonnonympäristö.....	25
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	25

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	25
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
5.5.6 Liikenne.....	26
5.5.7 Tekninen huolto.....	26
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	26
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	27

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 11. päivänä marraskuuta 2022 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Herttuankulman linnakortteli (16/2022)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Kortteli:	20	20
Kadut:	Amtmanninkatu (osa) Turnajaispolku (osa)	Amtmansgatan (del) Tornestigen (del)
Virkistysalue:	Hoviväenpuisto (osa)	Hovfolksparken (del)
Erityisalue:	Kreivinaukio (osa)	Greveplatsen (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	061 SATAMA	HAMNEN
Kortteli:	20	20
Kadut:	Amtmanninkatu (osa) Turnajaispolku (osa)	Amtmansgatan (del) Tornestigen (del)
Virkistysalue:	Hoviväenpuisto (osa)	Hovfolksparken (del)
Erityisalue:	Kreivinaukio (osa)	Greveplatsen (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
SATAMA 20.-2-10

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

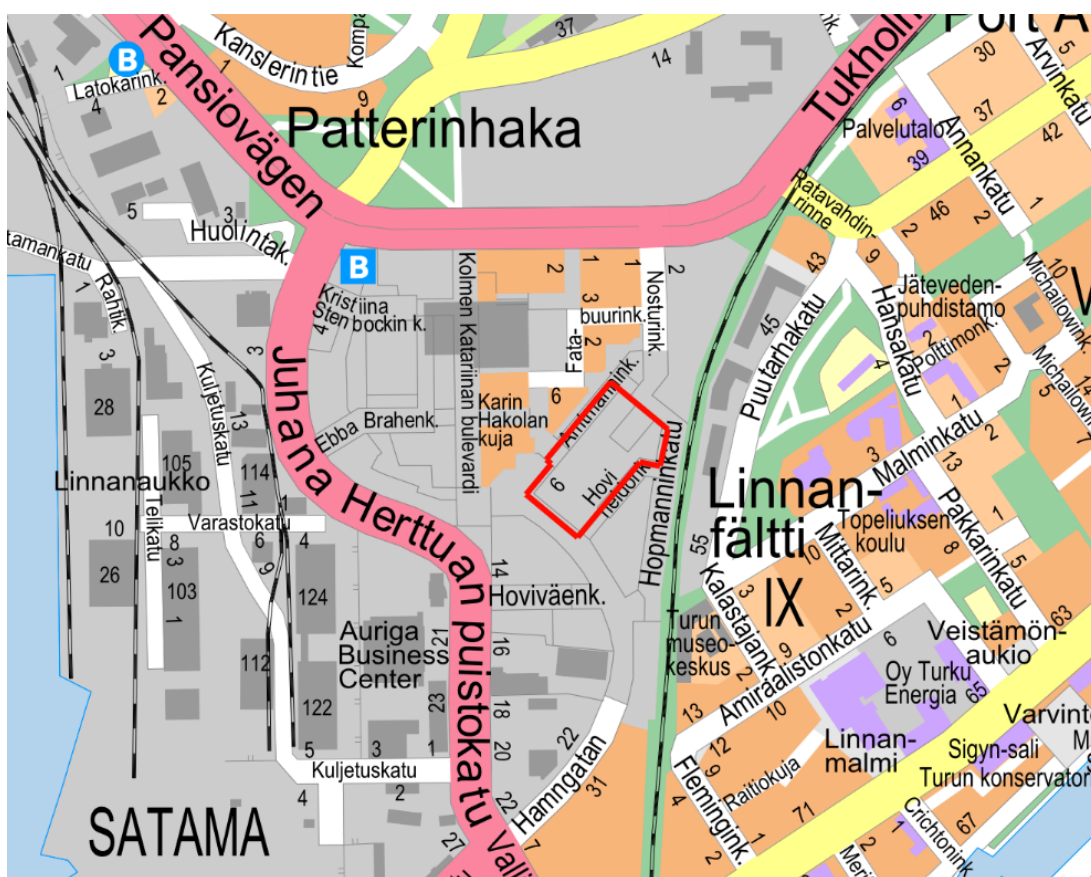
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Iiris Talvitie ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi))

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan Sataman kaupunginosaan (061) Herttuankulman asemakaava-alueelle osoitteeseen Nosturinkatu 6. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Suunnittelualueen korttelin kiinteistönrajaus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja sijoittuu korttelin 20 tonteille (1, 2,) 3, 4, 5, 6 ja 14. Suunnittelualueeseen on lisäksi sisällytetty osa Amtmanninkadusta ja Kreivinaukiosta sekä Turnajaispolun osa korttelin eteläpuolella. Alue rajautuu lännessä Amtmanninpuistoon ja Narrinpolkuun, pohjoisessa Nosturinkatuun ja Hopmanninkatuun ja idässä Hovineidonkatuun ja Hovineidonkujaan. Eteläpuolella alue rajautuu Hovi-väenpuistoon.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.5.2022
2. Asemakaavakartta 11.11.2022
3. Tilastolomake 11.11.2022
4. Poikkeuslupapäätös 30.12.2020 § 118
5. Poikkeuslupaselostus 26.6.2020
6. Tie- ja raideliikennemeluserveys, Promethor 27.9.2017, Herttuankulman asemakaavaa (27/2013) varten
7. Tärinäselvitys, Promethor 22.6.2017, Herttuankulman asemakaavaa (27/2013) varten
8. Katujen- ja puistojen toteutussuunnitelmat, Ramboll 4.6.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	17.5.2022 § 193
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	25.5.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	28.5.2022
Kaavaehdotus nähtävillä ja lausunnoilla	28.11.– 27.12.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	xx.xx.2023 § xxx
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutos on tarkoitus tehdä 30.12.2020 § 118 myönnetyn poikkeamisluvan mukaiseksi. Suunnittelualan kortteli täydennetään tonttijaolla.

Asemakaavanmuutoksen tavoite perustuu maanomistajan suunnitelmaan, jossa pysäköinti on sijoitettu pääosin pihakannen alle. Siten kortteli voidaan toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ilman voimassa olevan asemakaavan mukaista nelikerroksista pysäköintitaloa korttelin pohjoisreunalla. Pysäköinnin vienti suurimmalta osin kannen alle mahdollistaa yhtenäisemmän virkistystoimille osoitetun sisäpihan korttelin asukkaiden käyttöön.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista niin, että koko kortteli muodostaa yhden korttelialueen ajantasa-asemakaavan neljän korttelialueen sijaan. Tämä korttelialue jaetaan sitten hakijan toiveiden mukaisesti tontteihin.

Rakennusoikeus ei muutu ja sitä ei kasvateta ajantasaisesta asemakaavasta.

Asemakaavanmuutoksen mukainen rakentaminen on aloitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti korttelin kolmelle tontille.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan Sataman kaupunginosaan (061) Linnakaupungin osayleiskaavan (11/2007) itäpuoliselle Herttuankulman asemakaava-alueelle. Osittain jo rakentunut tiivis Linnakaupungin alue tulee sisältämään asunnot n. 9200 asukkaalle sekä kivijalkaliikkeitä ja palveluita. Herttuankulman itäpuolen rakennukset ovat jo osittain valmistuneet ja muodostavat tiivistä ja omaleimaista aluetta.

Asemakaavanmuutosalueen kortteliin on osoitettu asemakaavassa maksimissaan 26 800 m² kerrosalaa asumista ja vähintään 600 m² kerrosalaa liiketilaa sekä nelikerroksinen pysäköintitalo. Suunnittelualan pinta-ala on 1,536 ha ja korttelin aluetehokkuus $e = 1,98$.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala on käytännössä kauttaaltaan ihmisen voimakkaasti muovaamaa rakennettua ympäristöä. Suurin osa alueesta on nykytilassaan vettä läpäisemätöntä asfaltoitua pysäköinti- ja katualuetta, sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Maaperässä on paikoittain entisestä maankäytöstä johtuvaa pilaantunutta maata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Valtaosa alueen alkuperäisestä rakennuskannasta on yksikerroksisia teollisuus- ja varastohalleja.

Voimakkaasti rakentuva Herttuankulman ympäristö suunnittelualan länsipuolella on Turun mittakaavassa korkeaa ja tiivistä sekä julkisivuiltaan laadukasta asuinrakentamista. Tulevat palvelut alueella muokkaavat alueesta keskustamaisempaa erityisesti hyvien liikenneyhteyksien vuoksi. Alueen ympäristössä painottuu myös kevyen liikenteen liikkumismuodot ja ulkona oleskeluun on panostettu viihtyisillä puistomaisilla väylillä sekä aktiivisilla aukioilla. Autosäilytys hoituu pysäköintirakennusten kautta vapauttaen maantasossa tilaa viherrakentamiselle.

Voimassa olevassa Herttuankulman asemakaavassa suunnittelualaella painotetaan vahvasti hulevesien viivytystä viherrakentein ja vehreän kaupunkiympäristön luomista rakentaen. Sataman kaupunginosa on alavaa maata meren läheisyydessä ja alueelle suunniteltu, ja rakenteilla oleva, viherrakenne parantaa alueen kestävyä rankkasateita ja merenpinnan nousua vastaan.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan kortteli 1,381 ha (90 %) on yksityisessä omistuksessa, ja sen maanomistajina on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto ja Asunto Oy Turun Herttuatar. Asemakaavamuutokseen liitetyt katualueet 0,154 ha (10 %) ovat kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alue toimii yksinomaan teollisuus- ja logistiikkatyöpaikka-alueena, eikä siellä ole asuntoja. Työpaikat ovat poistuneet teollisuuden siirtyessä.

Matkaa suunnittelualueelta kaupungin keskustaan on 2,5 km. Lähin terveysasema on keskustassa. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat alle 500 m päässä.

Rakentuneen Herttuankulman rakennuksien kivijaloissa on liiketiloja, mikä tuo työpaikkoja ja kevyttä palvelua alueella. Läheisessä Harppuunakorttelissa on kivijalassa päivittäistavara-kauppa. Nosturinkatu 4:n liikerakennuksien myötä lähipalvelut paranevat entisestään.

3.1.6 Liikenne

Nykytilanteessa Juhana Herttuan puistokatu on satamaan suuntautuvan liikenteen pääväylä. Satamasta tultaessa E18 sekä valtateille 1, 8, 9 ja 10 suuntautuva liikenne viitoitetaan Juhana Herttuan puistokatua pitkin edelleen Suikkilantien suuntaan. Alueella on kuljetusyhtiöitä ja pienteollisuutta, mikä lisää raskasta liikennettä sekä työmatkaliikennettä. Satamaliikenne painottuu aamuun ja iltaan matkustajalaivojen aikataulujen mukaisesti.

Tällä hetkellä Juhana Herttuan puistokatu on 2+2 -kaistainen. Sataman puolella on Nosturinkadulta lähtien jalkakäytävä ja keskustan puolella kapea jalkakäytävä sekä kapea pyörätie. Juhana Herttuan puistokatu on yksi pyöräilyn pääreiteistä. Nosturinkadulla on jalankulkuyhteys sataman puolella ja keskustan puolella yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Alueelle liikennöivät joukkoliikennelinjat nro 12 ja 221. Linja 12 on Härkämäen ja Varissuon välinen linja, joka kulkee Tukholmankatua pitkin keskustaan ja samaa reittiä takaisin. Linja 221 palvelee Juhana Herttuan puistokatua ja Nosturinkatua.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä liikennöivät linjat 8, 32, 42 ja 220 Iso-Heikkilän kautta Tukholmankadun pohjoispuolella sekä linja 1 Linnankatua pitkin suunnittelun alueen eteläpuolella. Lisäksi linja 100 liikennöi Iso-Heikkilän kautta Kauppatorilta Messukeskukseen ja Turkuhallille yleisötapahtumiin tarpeen mukaan.

Kaava-alueen itäreunassa kulkee Satamaraide, jota käyttävät ainoastaan sataman ja päärautatieaseman välillä kulkevat henkilöjunat. Junan ohituksia alueella on noin 11 kertaa päivässä, ajoittuen aamu- ja iltalaivojen satama-aikatauluihin.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on Turku Energian sähköverkon, kaukolämmön ja kaukokylmän sekä Turun Vesihuolto Oy:n talous-, hule- ja jätevesiverkoston piirissä.

Aluetta sivuaa entisen Nosturinkadun, nykyisen Amtmanninkadun suuntaisena tärkeä, halkaisijaltaan 1500 mm oleva hulevesiviemäri. Insinööritoimisto Sito Oy:n 6.3.2014 laatimassa Linnakaupungin ja Linnanfältin hulevesisuunnitelmassa esitetään mm.:

- Hulevesien hallinta toteutetaan uusilla kaava-alueilla sekä kiinteistökohtaisena hulevesien hallintana, että yleisille alueille osoitettavina hallintatoimenpiteinä.

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:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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 rakentamiseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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.

3.2.2 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) kaavanmuutosalue on osoitettu kuuluvaksi

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEESEEN (TPLMK),

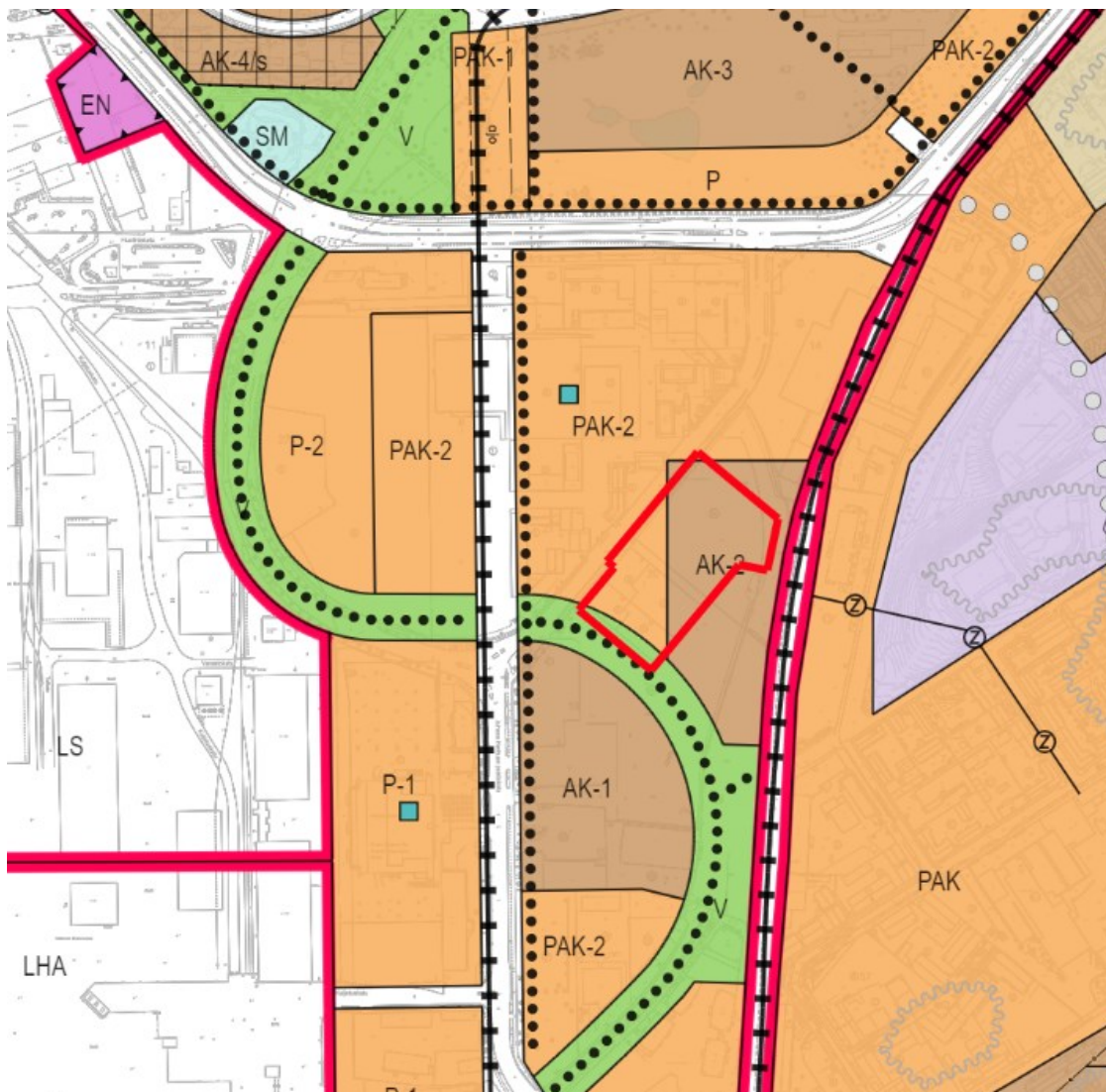
jolla maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.



Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.4 Yleiskaava

Linnakaupungin osayleiskaava (11/2007) on laadittu Turun linnan, sataman ja VR:n satamaradan välisen alueen, Iso-Heikkilän entisen puhdistamoalueen, Iso-Heikkilän teollisuusalueen ja asuinalueiden sekä VR:n radan ja Naantalin pikatien välisen teollisuusalueen ympäristön kehittämiseksi ja alueella vireillä olevien hankkeiden yhteensovittamiseksi. Osayleiskaavassa suunnittelualue on työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alue (PAK-2) ja kerrostalovaltainen asuntoalue (AK-2).



Kuva 3. Ote Linnakaupungin osayleiskaavasta.

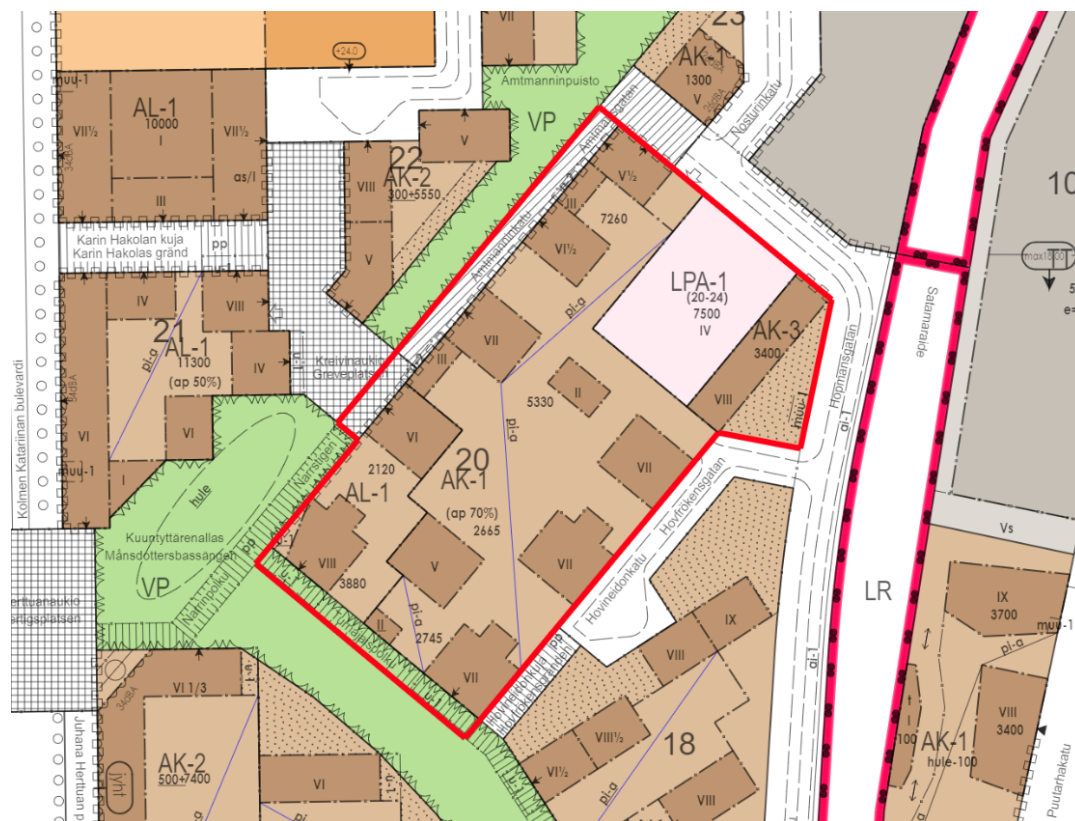
Vireillä olevassa, 1.12.2020 uudelleen valmisteltavaksi palautetussa koko kaupunkia koskevassa Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on osoitettu

keskustatoimintojen alueeksi C:

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.

3.2.5 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (Herttuankulma 27/2013) suunnittelualueelle on sijoitettu lounaisnurkkaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1) ja korttelin pohjoispuolelle autopaikkojen korttelialue (LPA-1) sekä asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3). Korttelin rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta kahdeksaan ja pysäköintialueelle on mahdollista sijoittaa nelikerroksinen pysäköintirakennus. Rakennusoikeutta korttelissa on 27 400 kem² ja lisäksi pysäköintirakennuksella rakennusoikeutta on 7500 m².



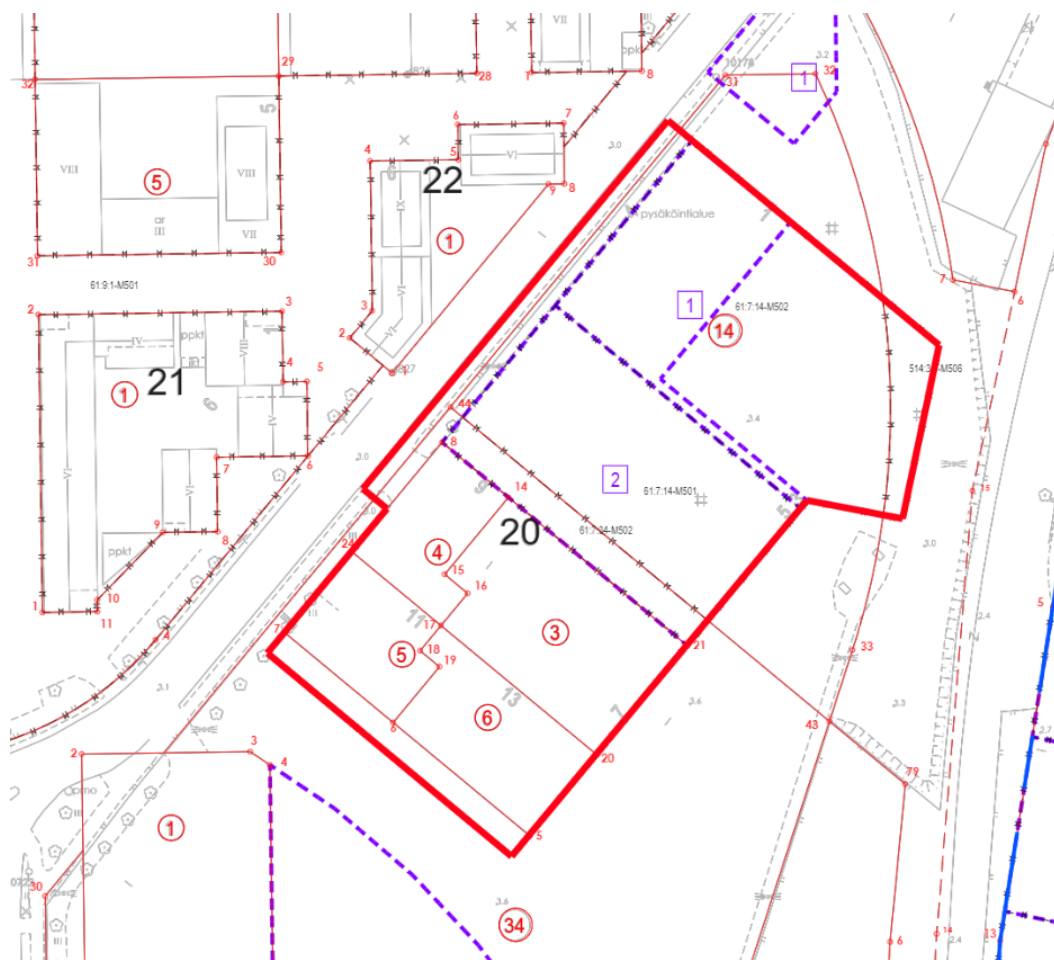
Kuva 4. Ote ajantasa-aseamakaavasta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 15.2.2021. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2021.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavanmuutos tehdään Sataman kaupunginosan (061) kortteliin 20, sisältäen tontit 14 ja 34. Kaavaselostusta tehdessä poikkeusluvan vuoksi kortteli on jo jaettu hakijan toiveesta tontteihin 3, 4, 5, 6 ja 14. Tämän asemakaavanmuutoksen yhteydessä jaetaan kortteliin tontti 14 vielä rakennuskohtaisiin tontteihin 2, 7, 8, 9, ja 10.



Kuva 5. Tontinjako asemakaavanmuutosvaiheessa.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 9.9.2022

3.2.9 Selvitykset

Melu

Suunnittelualue liittyy Herttuankulman alueeseen, josta on tehty meluselvitys Herttuankulman asemakaavaa (27/2013) varten (Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Promethor 27.9.2017).

Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja vuoden 2030/2035 ennusteliikenteellä. Laskennalla on määritetty oleskelupiha-alueille aiheutuvan melun keskiäänitasot ja rakennusten julkisivujen sekä parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset.

Selvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2017 (MR1) käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1–2]. Laskentatuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin.

Satamatoimintojen vaikutus kokonaismelutasoon kaava-alueella on verraten pieni (alle 1 dB).

Laskennallisen mallinnuksen perusteella melutason päivä- ja yöajan ohjearvojen saavuttaminen oleskelupiha-alueilla ei edellytä erityistä meluntorjuntaa, vaan piha-alueiden melutasot täyttävät vaatimukset oleellisoin osin jo ilman lisämeluntorjuntaa. Esitetyn kaltaisella meluntorjunnalla saadaan kuitenkin muutamien piha-alueiden melutasoa alennettua ja ohjearvot täyttäviä alueita laajennettua. Näin ollen esitetyn meluntorjunnan toteuttamisen harkitseminen on suositeltavaa.

Julkisivujen laskennallinen ääneneristävyystarve on suurimmillaan 35 dB(A). Vaatimus on keskikorkea ja edellyttää julkisivun ääneneristävyys selvityksen laadintaa rakennussuunnittelun yhteydessä.

Toteutuksessa tulee varautua rakennusten julkisivujen ja pihojen melusuojaukseen kaikissa tilanteissa kortteleiden rakennusten rakentamisjärjestyksestä riippumatta.

27.9.2017 päivätty meluselvitys johtopäätöksineen ja suosituksineen on tämän selostuksen liitteenä (liite 6).

Tärinä

Promethor Oy mittasi 31.5.–1.6.2017 raideliikenteen aiheuttamaa tärinää Herttuan-kulman asemakaavaa (27/2013) varten. Mittauksilla selvitettiin tärinän voimakkuus alueelle lähimmäksi rataa suunniteltavien rakennusten rakenteiden vaurioitumisriskin, tilojen asumis- ja käyttöviihtyvyyden sekä runkomelun kannalta.

Mittausten ja arviointitulosten perusteella raideliikenteen aiheuttama tärinä ei estä kaavamuutoksen mukaista maankäyttöä, mutta tärinä on kuitenkin huomioitava rakennussuunnittelussa lähimpänä Satamaraidetta olevien korttelien osalta. Lisäksi mahdollisen tulevan raitiotielinjan tärinä- ja runkomeluvaikutukset tulee ottaa erikseen huomioon raitiotien suunnittelussa.

22.6.2017 päivätty tärinäselvitys johtopäätöksineen ja suosituksineen on tämän selostuksen liitteenä (liite 7).

Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä on ollut toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantuneisuutta.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi kohdetta, jotka edellyttävät maaperän tutkimista ja mahdollisesti sen kunnostamista (Lähde: Ympäristötoimiala/Ympäristönsuojelu).

Kohde 71216 (kuvassa 100312389):

Sataman vanha kaatopaikka, Hankkijan ja Rettigin välinen tiealue.

Toimialan perusteella pilaantunut yhdyskuntakaatopaikka.

Yhdyskuntajätteen läjitys - Mahdollinen toiminta

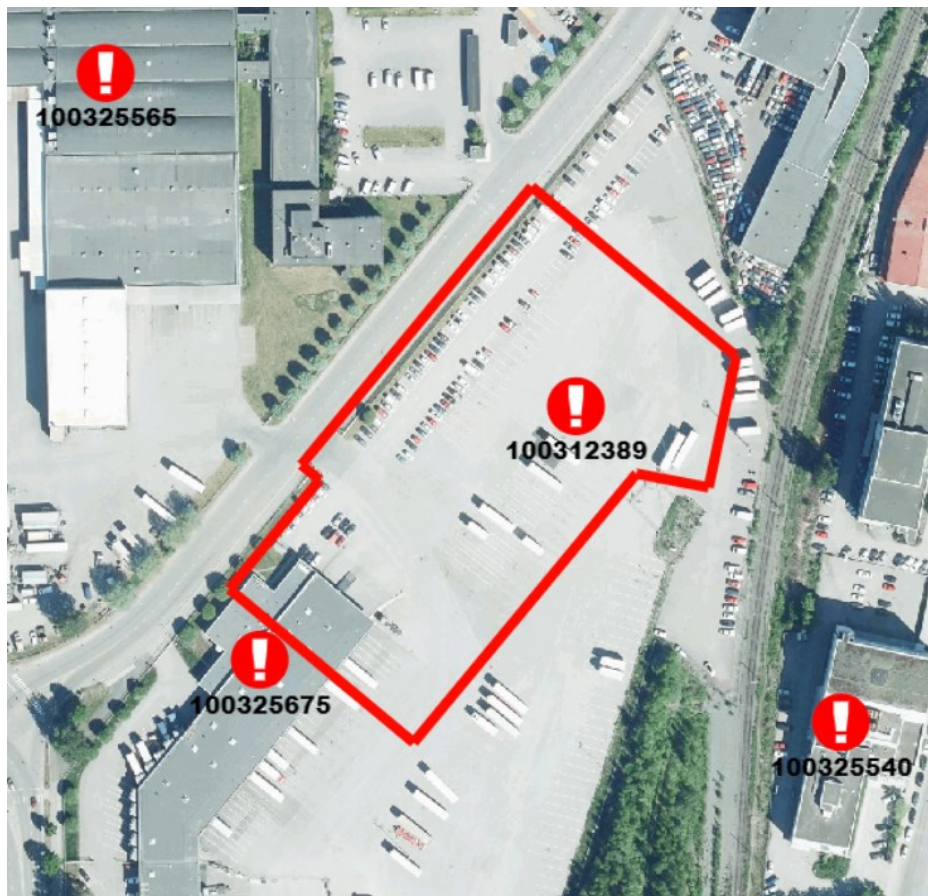
Teollisuusjätteen läjitys - Mahdollinen toiminta

Kohde 218875 (kuvassa 100325675):

Neste, D-asema, Nosturinkatu 6

Polttonesteiden jakeluasema. Asemalla on 50 m³ dieselsäiliö ja 16 m³ polttoöljysäiliö. Säiliöt ovat maanalaisia 2-vaippasäiliöitä. (Ympäristötark. 2002.) Lisäksi on toi-

minut/toimii: autokorjaamo/maalaamo, konekorjaamo 1947->; Trailer-huolto (korjaamo); Schenker Cargo Oy / Kiitolinja, joka harjoittaa kuljetus- ja varastointipalveluja (Ympäristötark. 2002).



Kuva 6. Pilaantuneen maaperän kohteet suunnittelualueella, Suomen ympäristökeskus, Maaperän tilan tietojärjestelmä syyskuu 2021.

3.2.10 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella on vireillä muita asemakaavamuutoshankkeita. Herttuankulmassa suunnittelualueen lähellä sijaitseva Herttuankulman kaarihalli (7/2021), suunnittelualueen pohjoispuolella Nosturinkatu 2 (12/2022) ja junanradan toisella puolen Linnanfältin alueella Malminkatu (13/2022). Sen lisäksi Satamassa on vireillä FERRY Terminaali (8/2019) sekä Historian ja tulevaisuuden museo (6/2021). Suunnittelualueen viereisen satamaraiteen siirtyminen on suunnitteilla, mutta vielä selvitysten alla.

3.3 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muuttaminen ei edellytä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välistä maankäyttösopimusta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos laaditaan maanomistajan aloitteesta perustuen poikkeamis- päätökseen, joka vaatii asemakaavanmuutoksen. Maanomistajina on Ålandsban- ken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto ja Asunto Oy Turun Herttuatar.

4.2 Osalliset

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomai- set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympä- ristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kau- punkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Herttuankulman asemakaava-alueen kortteliin 20 asema- kaavaa 30.12.2020 myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiseksi täydennettynä tonttijaolla.

Asemakaavanmuutoksen tavoite perustuu maanomistajan suunnitelmaan, jossa pysäköinti on sijoitettu pääosin pihakannen alle. Siten kortteli voidaan toteuttaa yh- tenä kokonaisuutena ilman voimassa olevan asemakaavan mukaista nelikerroksista pysäköintitaloa korttelin pohjoisreunalla. Osa pysäköinnistä tuodaan pihakannen päälle autokatoksiin. Pysäköinnin vieni suurimmalta osin kannen alle mahdollistaa yhtenäisemmän virkistystoimille osoitetun sisäpihan korttelin asukkaiden käyttöön. Korttelin tasakokoisemmat rakennusmassat mahdollistavat Herttuankulmalle jo ominaiset rakennusten korkeusvaihtelut. Se helpottaa myös yhteistilojen rakenta- mista kattokerrokseen tai pihakannen kerrokseen yhteisen sisäpihan suuntaan. Kort- telikokonaisuuden yhtenäisyyttä rikotaan vaihtelevilla julkisivuilla sekä katutason elävöityksellä.

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen edellyttää asemakaavan muutta- mista niin, että koko kortteli muodostaa yhden korttelialueen ajantasa- asemakaavan neljän korttelialueen sijaan. Tämä korttelialue jaetaan sitten hakijan toiveiden mu- kaisiin tontteihin.

Rakennusoikeus ei muutu ja sitä ei kasvateta ajantasaisesta asemakaavasta.

Asemakaavanmuutoksen mukainen rakentaminen on aloitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti korttelin kolmelle tontille.



Kuva 7. Havainnekuva asemapiirroksesta.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualueesta on myönnetty poikkeuslupa 30.12.2020 § 118, joka velvoittaa asemakaavanmuutokseen niin, että asemakaavan muuttamista koskeva kaavoitus-sopimus hakijan ja kaupungin välillä tulee allekirjoittaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Poikkeusluvalla tavoiteltiin ominaisuuksia, kuten pihakansirakenne ja pysäköinnin uudestaan järjestäminen niin, ettei pysäköintirakennusta tarvita. Poikkeusluvassa myönnettiin myös muita kaavapoikkeamia, jotka vaativat kaavamuutoksen. Näihin kuuluvat rakennusaloilta poikkeamiset ja ½-kerroksisten ullakoiden rakentaminen kokonaisina kerroksina ja kerroslukujen muutokset, maantasoon sijoitetut asunnot sekä ulokkeiden rakentamatta jättäminen. Näiden poikkeamien tavoitteena ja perusteluna ovat se, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

Kunnan asettamat tavoitteet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sisältävät veloitteita yhdyskuntiin ja elinympäristöön liittyen. Suunnittelukortteliin yhdistettävissä olevat teemat, elinvoimainen aluerakenne, monipuolinen asuntotuotanto ja saavutettava sijainti, mahdollistavat eheää yhteiskuntarakennetta. Tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sisältää varautumisen ilmastomuutoksen vaikutuksiin, ja suunnittelualueella tämä liittyy erityisesti tulvariskien hallintaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet pitävät sisällään hulevesien erityistä hallintaa tulvariskialueen läheisyyden vuoksi. Alueen aiemman teollisuustoiminnan vuoksi ympäristö ei ole sellaisenaan asuinkelvollinen. Pilaantuneiden maiden parantaminen ja alueen viherryttäminen ja viihtyisyyteen panostaminen nousevat tärkeiksi teemoiksi paitsi koko asuinalueella, myös korttelitasolla.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 17.5.2022 § 193.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.5.2022. Ilmoitus vireilletulosta sekä 9.5.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 25.5.2022.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.6.2022 mennessä. Mielipiteitä ei jätetty.

4.4.4 Lausunnot

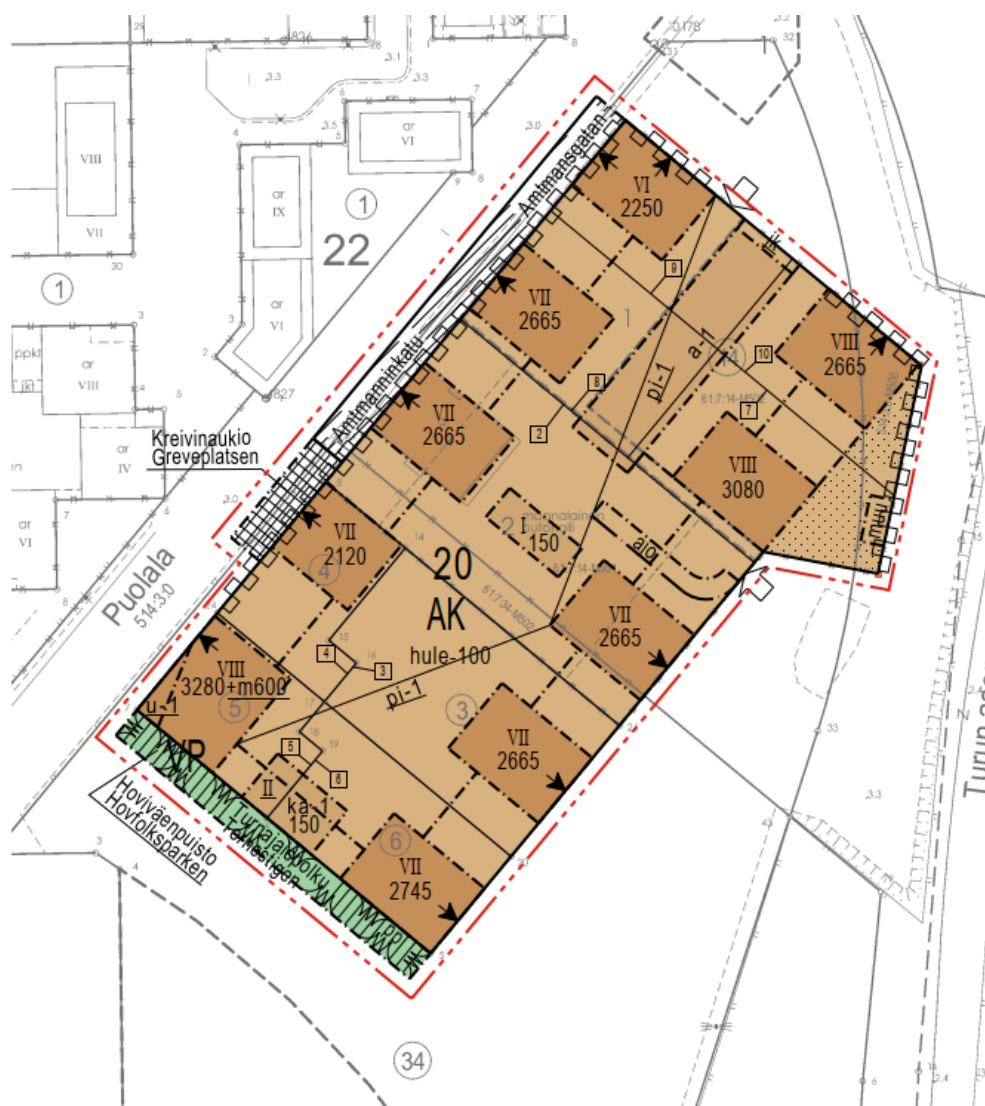
11.11.2022 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

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

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 28.11.–27.12.2022.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu



Kuva 8. Kuva 11.11.2022 päivätystä kaavakarttaehdotuksesta.

Asemakaavaehdotuksen muutokset sijoittuvat AK korttelialueelle, ja viereiset yleiset alueet pysyvät aiemman kaavan mukaisina, pois lukien vanhan kaavan määräys rakennusten ulokkeista, jotka muutosten mukana poistuvat katualueilta. Suurin muutos kaavassa on pysäköintirakennuksen poistuminen ja pysäköinnin hoituminen koko korttelin kattavana kansipysäköintinä. Sen myötä aiemman kaavan korttelityypit AK-1, AK-3, LPA-1 ja AL-1 vaihtuvat kaikki AK korttelialueeksi. Korttelin rakennukset ryhmittyvät kaavamuutoksen hakijan suunnitelmien mukaisesti tasaisesti korttelia ympäröiden, mutta rakennusoikeus ja tonttitehokkuus pysyvät samoina. Tontin 5 rakennus pitää myös sisällään vaatimuksen myymälätilasta ja ulokkeesta aiemman kaavan mukaisesti, jotta yleisten alueiden kokonaissuunnitelmat pysyvät ennallaan.

AK kortteliin määrätään Turun rakennusjärjestyksen mukainen viherkerroin 0,8. Rakennusten oleskelu- ja leikkipihojen sijaitessa pihakannen päällä, tulee kasvillisuuden ja pihasuunnittelun olla laadukasta. Yhteys sisäpihalta Hoviväenpuistoon tulee suunnitella myös osaksi pihatoimintoja esimerkiksi istuskeluportaina, jotta pihatila ei ole ainoastaan porrashuoneista kuljettavissa. Yleiset kaavamääräykset ohjaavat myös hulevesien suunnittelua ja sadevesien paikalla imeytyksen tarvetta.

Pihakannet, I-kerroksiset rakennusosat sekä auto- ja pyöräsuojien katon on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Muut kattopinnat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytyksalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille.

Kaavaehdotuksessa on alkuperäisen Herttuankulman asemakaavaa mukailevia yleisiä kaupunkikuvaan liittyviä kaavamääräyksiä, kuten määräys julkisivujen eriävyydestä:

Yhdessä korttelissa ei saa olla kahta julkisivusommitelultaan samantyyppistä rakennusta. Rakennusten julkisivuissa sommitelmien erilaisuuden lisäksi pitää kiinnittää huomiota myös muuhun keskinäisiin vaihteluun, esimerkiksi julkisivumateriaalien, värityksen, aukotuksen ja yksityiskohtien osalta. Monotonisia julkisivuja, näkyviä elementtisaumoja, laajoja kattamattomia pysäköintialueita ja yhtenäisiä parveketorneja ei sallita.

Yleiset kaavamääräykset sisältävät myös vaatimuksen maantasokerroksen aukotuksen suuremmasta määrästä, jolla elävöitetään viereisiä katutiloja. Erityisesti korttelin länsi- ja eteläpuoli rajaa puistoa ja kävelykatua, ja sen viihtyisyys on alueelle tärkeää. AK korttelissa on sallittu laadukkaiden yleisten tilojen rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi, jolla kannustetaan hyödyntämään kattokerroksia ja maantasokerrosta saunatilojen ja muiden yhteiskäyttötilojen rakentamiseen. Korttelin Hovi-väenpuistoa reunustava päätyrakennus tontilla 5 pitää sisällään myös määräyksen vähintään 4 metrin korkuisesta maantasokerroksesta aiempaa kaavaa myötäillen, jolloin rakennus sijoittui AL-1 (asuin-, liike- ja toimistotilojen) korttelialueeksi. Kaavamääräys on ulotettu myös tontille 6, jotta puistoa reunustavat rakennukset muodostavat yhtenäisen ryhdikkään korttelijulkisivun.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosehdotukseen sisältyy nk. Linnakorttelin alue ja sen länsipuolinen Amtmanninkadun ja Kreivinaukion osat sekä eteläpuolinen Turnajaispolun osa. Asemakaavamuutoksessa poistetaan katualueilta määrätyt ulokkeet ja muokataan korttelirakennetta niin, että se koostuu kokonaan AK korttelialueesta. Pysäköintiratkaisu muuttuu koko korttelin kattavaksi pihakansipaikoitukseksi sekä kannen päälliseksi autosuojiksi. Korttelin kymmenen asuinkerrostaloa sijoittuvat tasaisesti korttelin reunoja myötäillen ja muodostavat yhteisen sisäpihan pihakannen päälle. Ajo kannen alle tapahtuu pohjoissuunnasta Nosturinkadun ja Amtmanninkadun risteyksestä ja ajo kannen päälle autosuojiiin tapahtuu Hovineidonkadulta. Pelastusajoneuvoille on varattu tila rakennusten väleistä maantasolta. Hoviväenpuiston ja Narrinpolun välinen nurkkaus määräytyy myymälätilan sekä ulokemaisen katoksen myötä julkiseksi kohtaamispaikaksi. Rakennusten luoma katutila ympäröiville kaduille luodaan laadukkaana kivijalkamaisena maantasokerroksena.

Suunnittelualueelle on osoitettu 8 kpl uutta tonttia, josta huolimatta rakennusoikeus pysyy samana. Alueelle jo ajantasaisessa kaavassa myönnetty rakennusoikeus ja otellaan tonteille uudestaan niin, että tonttikohdaiset kokonaisrakennusoikeudet vaihtelevat välillä 2120 k-m² – 3880 k-m², tonttien koot välillä 959 – 3654 m² ja tonttitehokkuudet e t välillä 1,25 – 3,93, keskiarvon ollessa 2,18.

Alueelle sijoittuisi arviolta 530-540 uutta asukasta (50 k-m²/asukas). Määrä vastaa aiemman kaavan väestömäärää. Liike- tai myymälätilaa alueelle on sijoitettu 600 m². Liiketiloja tai yhteistiloja tontille 5 tulee sijoittaa 280 k-m². Pysäköintiä kaava-alueelle on mitoitettu 1 ap/ 120 k-m² eli n. 224 kpl, ja vieraspaikkoja 1 ap /10 asuntoa eli n. 67 kpl.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksen tavoite toteutuu hakijan suunnitelman mukaisesti, jossa pysäköinti on sijoitettu pääosin pihakannen alle, ja kortteli voidaan toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ilman aiemman asemakaavan mukaista nelikerroksista pysäköintitaloa korttelin pohjoisreunalla. Korttelin yhtenäisyys parantuu yhteisellä pihakannella sijoittuvalla oleskelupihalla. Rakennuksiin on kulku kadulta pihan taskumaisten sisennysten kautta, jotka toimivat myös pelastuspaikkoina. Asemakaava tukee yhteistilojen rakentamista sallimalla sen rakennusoikeuden lisäksi, ja niiden sijoittelu yhteisen sisäpihan reunaan tai kattokerrokseen on suotavaa. Vaadittu yhteys sisäpihalta Hoviväenpuistoon istuskeluportaina tai muuna viihtyisänä kulkureittinä parantaa pihan käytettävyyttä asukkaiden puolijulkisena puiston jatkeena.

Asemakaavanmuutoksen tavoite laadukkaasta korttelikokonaisuudesta toteutuu, ja sen monotonista massoittelevaa vaihtelevilla julkisivuilla sekä katutason elävöityksellä.

Asemakaavanmuutoksen alueellinen tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sisältää varautumisen ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, ja suunnittelualueella tämä liittyy erityisesti tulvariskien hallintaan. Hulevesien entistä tiukempi hallinta vaikuttaa toteutuessaan suoraan kaavan tavoitteeseen. Myös viherkertoimen toteutuminen liittyy sadeveden käsittelyyn ja sen ohella alueen viihtyisyyteen ja kaupunkitilan laatuun.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan kaikki alueet, yleisiä alueita lukuun ottamatta, sijoittuvat korttelin 20 alueelle. Aiemmassa kaavassa kortteli sisälsi AK-1 ja AK-3 asuinkerrostalojen korttelialueet, AL-1 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen sekä LPA-1 auto-paikkojen korttelialueen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä nämä kaikki sisältyvät AK asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Korttelialueen yhdistyessä rakennusoikeus siirtyy kaikkinaan AK korttelialueelle, mutta on silti kaavassa eritelty tontinmuodostusten vuoksi tonteittain. Tontinmuodostus suoritetaan asemakaavamuutoksen yhteydessä.

5.3.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

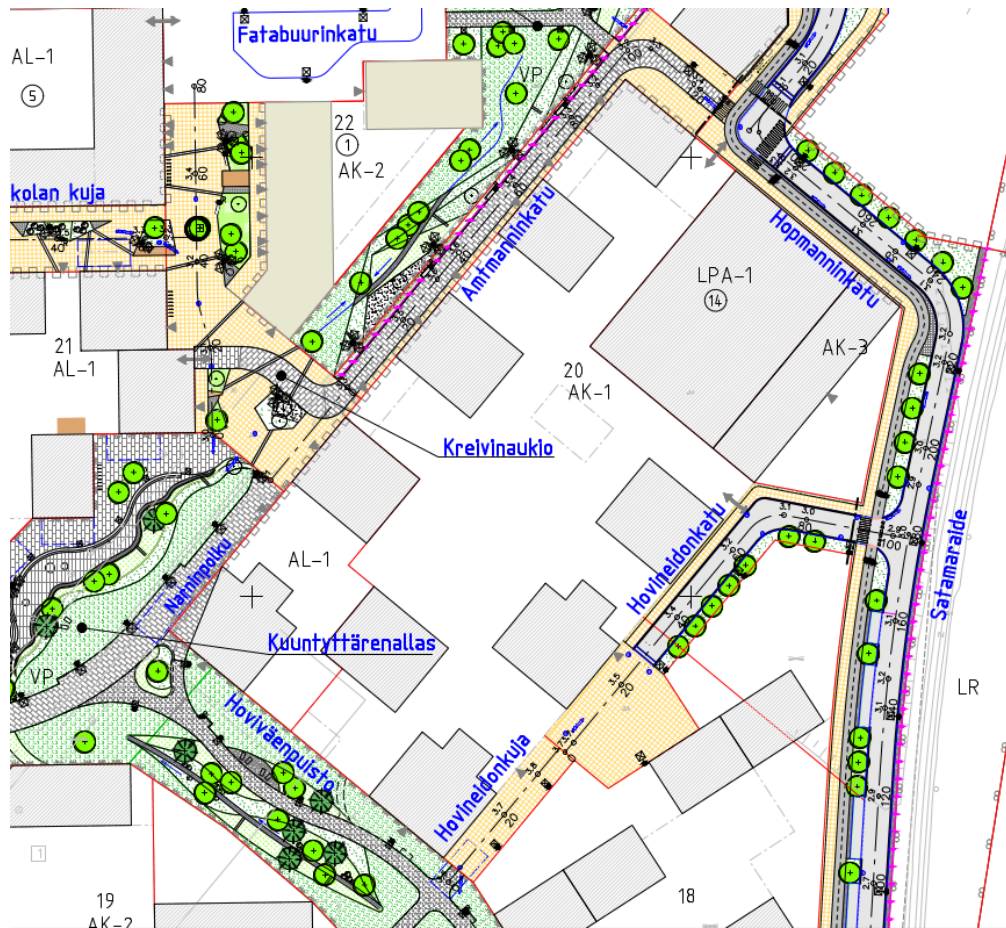
Asemakaavamuutoksen aluerajauksen Hoviväenpuiston osa Turnajaispolun osin on kaavatekninen osa, eikä vaikuta puiston suunnitteluun. Ainoastaan korttelialueeseen liittyvät määräykset muuttuvat.

Hopmanninkadun varteen korttelialueelle on merkitty istutettava alue suojaviheralueeksi, johon mahdollisuuksien mukaan suositellaan puita istutettavaksi. Aiemman kaavan AL-1 korttelialueelle suositeltiin puita huleveden imeyttämisen vuoksi, ja piha-alue oli jätetty maanvaraiseksi. Kaavamuutoksessa pihakansi kattaa koko pihatilan, joten puiden ja laadukkaiden viheristutusten sijainti tulee suunnitella tarkkaan. Korttelissa vaaditaan Turun rakennusjärjestyksen viherkerrointa 0,8.

5.3.3 Katu- ja liikennealueet

Asemakaavamuutokseen on rajattu mukaan Amtmanninkadun ja Kreivinaukion sekä Turnajaispolun suunnittelukorttelin viereiset osat kaavateknisistä syistä. Alkuperäinen kaava edellytti ulokkeita rakennuksiin kadunpuolelle, ja näiden merkinnät olisivat jääneet asemakaavamuutoksen ulkopuolelle, jos katualueita ei olisi rajattu mukaan.

Yleisten alueiden suunnitteluun kaavamuutos ei vaikuta. Puisto- ja katusuunnitelmat ovat jo toteutusvaiheessa. Kaavamuutoksen rajauksen vuoksi syntyy ristiriitoja yleisten alueiden toteutussuunnitelmien kanssa, jotka ovat kaavateknisistä syistä välttämättömiä. Esimerkiksi kaavanrajauksen sisäpuolinen Hoviväenpuiston osa, jolle sijoittuu kevyen liikenteen väylä Turnajaispolku, mikä toteutuessaan sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle puistoon. Kevyen liikenteen väylä tulee kuitenkin kaavan jatkuvuuden vuoksi merkitä kaavan rajauksen sisäpuolelle. Tästä syystä selostuksen liitteeksi on merkitty ympäröivät katu- ja puistosuunnitelmat, joista tulee tarkistaa yleisten alueiden viimeisimmät suunnitelmat. (Liite 8.)



Kuva 9. Ote yleisten alueiden toteutus suunnitelmista, jossa nähtävillä Turnajaispolun suunniteltu sijoittelu Hoviväenpuistossa (Ramboll 4.6.2021).

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on painotettu kaupunkikuvallisia teemoja sekä vaaditaan rakentamiselta viihtyisää ja elävää asuinympäristöä. Yleisissä määräyksissä mm. seuraavia:

Rakennusmateriaaleilta vaaditaan korkeatasoisia laatuominaisuuksia. Yhdessä korttelissa ei saa olla kahta julkisivusommittelultaan samantyyppistä rakennusta. Rakennusten julkisivuissa sommitelmien erilaisuuden lisäksi pitää kiinnittää huomiota myös muuhun keskenäiseen vaihteluun, esimerkiksi julkisivumateriaalien, värityksen, aukotuksen ja yksityiskohtien osalta. Monotonisia julkisivuja, näkyviä elementtisaumoja, laajoja kattamattomia pysäköintialueita ja yhtenäisiä parvekkeita ei sallita.

Ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettava kokonaisuudessaan vesikaton alapuolelle. Vesikaton läpäisevät hormit on koottava kokonaisuuksiksi ja toteutettava ulkonäöltään savupiipun kaltaisina.

Kadun varrella sijaitsevien rakennusten, tilojen ja pysäköintilaitosten katutaso julkisivuissa umpinaisten ulkoseinien osuus saa olla enintään 40%. Umpinaisia osuuksia on elävöitettävä esimerkiksi materiaalinvalinnoin, istutuksin ja taideteoksien avulla. Rakennusten maantasokerroksen kerrokorkeuden tulee olla yli 4,0 m korttelin tonteilla 5 ja 6.

Asukkaiden käyttöön on osoitettava viihtyisää ja laadukasta, leikkiin sekä oleskeluun soveltuvaa piha- tai kattoterassialuetta, jolle on suora esteetön yhteys asuinrakennusten porrashuoneista, ja jolla liikenteestä aiheutuva melutaso ei ylitä 55 dBA. Korttelin eteläosasta pihakannelta on rakennettava laadukas kulkuyhteys Hoviväenpuistoon portaina ja istuskeluportaina.

Suuri painotus kaavassa on myös ilmastonmuutokseen varautumisessa kohteen sijaitessa tulvariskialueen välittömässä läheisyydessä. Hulevesien tontilla imeytys ja siihen liittyvä viherkerroin ovat yleisiin määräyksiin kirjattuina. Kohteen pihatilasta suurin osa on rakenteellista pysäköintiä, jolloin viherkatot ja muut kaupunkivihreän muodot nousevat tärkeiksi tekijöiksi. Yleisissä määräyksissä mainitaan:

Pihakannet, I-kerroksiset rakennusosat sekä auto- ja pyöräsuojien katon on toteutettava niin, että kattopinta-alasta vähintään 2/3 on hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, jonka pidätyskerroksen paksuus on vähintään 70 mm. Muut kattopinnat suositellaan rakennettavaksi viherkattoisina siten, että ne toimivat hulevesijärjestelmän viivytyksalueina. Oleskelu- ja leikkitiloja voidaan sijoittaa viherkatoille.

Hulevesistä on myös erikseen määräyksensä koko alueelle:

Korttelialueille on laadittava korttelikohtainen hulevesien imeyttämistä ja viivytyssuunnitelma, joka on esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Kaikki korttelissa muodostuva hulevesi on kerättävä ja johdettava tämän järjestelmän kautta puisto- tai katualueella olevaan yleiseen järjestelmään. Ainoastaan perustusten kuivatusvedet ja viherkatoilta tulevat hulevedet saa kytkeä suoraan hulevesiviemäriin.

Kestävän liikkumisen teemoja on huomioitu pysäköintiin liittyvissä määräyksissä. Sähköautopaikkoihin tulee varautua autopysäköinnissä. Pyöräilyn pysäköinnin tulee olla laadukasta ja turvallista alueen sijainnin vuoksi. Pyöräilymatkat ovat parhaimmillaan lyhyitä ja käteviä, mutta keskustan läheisyys vaatii lukitun pyörien pysäköintimahdollisuuden sekä mieluiten runkolukituksen.

Polkupyörien pysäköintiä ja säilytystä varten on varattava tilaa seuraavasti: 2 pyöräpaikka/asunto, 1 pyöräpaikka/palveluasunto sekä 1 pyöräpaikka/150 k-m² liike- ja toimistotilojen osalta. Näistä vähintään 75% varten on kadun tasolla olevaan kerrokseen rakennettava säältä suojattu ja lukittava säilytystila. Lopuille 25% pyöräpaikoista tulee varata runkolukitusmahdollisuus. AK-kortteliin on lisäksi varattava säältä suojatut tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on ns. 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muuteta vaan aluetta täydennetään voimassa olevaa asemakaavaa toteuttaen. Tämä tarkoittaisi asemakaavan mukaisen pysäköintiratkaisun toteutumista, jossa pihakansi yltäisi vain osan korttelin alalle ja korttelin pohjoispäättyyn rakennettaisiin pysäköintirakennus. Korttelin asuntorakentamiskanta olisi alkuperäisen asemakaavan mukaisesti monimuotoisempaa, ja sen myötä myös sisäpiharatkaisu olisi pienempiin osiin jaoteltu. Alkuperäisen kaavan mukaisesti Amtmanninkadulta ajoliittymiä ei sallittaisi ja rakennusten pelastuspaikat olisi rakennettu pihakannen päälle, jolloin sen tulisi kantaa suurempi kuorma.

Alkuperäinen asemakaava ei vaadi viherkerrointa, joka uuden kaavan valmistelun aikana vaaditaan kaikilta uusilta asemakaavoilta, joten uuden kaavan mukainen ratkaisu voi luoda laadukkaampaa viherrakentamista. Jos viherrakentamisen laatu ei parane alkuperäisen asemakaavan rakentumiseen nähden, on mahdollista, että kaupunkikuva uuden kaavan myötä jopa köyhtyy uuden korttelirakenteen ollessa monotonisempi. Tämä vuoksi viherrakentaminen nousee tärkeäksi teemaksi uudessa asemakaavassa.

5.5.2 Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaavamerkinnoin ja -määräyksin liittyen kaupunkikuvaan ja rakennusten julkisivuihin. Rakennusten massoittelemisen monipuolisuuden heikentyessä aiempaan kaavaan nähden, on asemakaavassa painotettu pihatilan ja viherrakenteen laatuun. Kaavamuutos ottaa kaavamääräyksin huomioon tarkemmin huleveden viivytyksen tontilla suunnittelualueen sijaitessa tulvariskialueella. Tähän kuuluu myös viherkerrotoimen vaatimus korttelille kaava-alueella, joka voi monipuolistaa viherrakennetta alkuperäiseen kaavaan nähden.

Kaupunkikuvan laatutaso pidetään Herttuankulman tavoin korkeana sisältäen määräyksiä julkisivujen vaihtelevuudesta materiaalein, aukotuksin ja sommitteluin. Elementtisaumoja ei sallita julkisivuissa. Maantasokerroksen umpinaisen seinäpinnan ala saa olla maksimissaan 40 % ja Hoviväenpuiston viereisissä rakennuksissa ton-teilla 5 ja 6 maantasokerroksen korkeuden tulee olla yli 4 metriä.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Ei merkittävää vaikutusta. Asukasmäärä pysyy rakennusoikeuden tavoin samana. Vaikka AL-1 korttelialue muuttuu AK-1 korttelialueeksi, on päätyrakennukseen vaadittu asumisen lisäksi myymälätilaa. Näin korttelin maankäyttö pysyy jokseenkin samana.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Ei merkittävää vaikutusta.

5.5.6 Liikenne

Ei merkittävää vaikutusta liikenneverkolle tai liikenneturvallisuudelle. Kaava sallii pelastusliittymät pihatien ja puistotien puolelta, mutta muutoin liikenneverkkoon ei tule muutoksia. Jalankulku alueella paranee, sillä pihakannelle tulee järjestää laadukas kulkuyhteys Hoviväenpuistosta esimerkiksi istuskeluportaina ja pihakannelle johtavan ajoluiskan yhteyteen. Tämä parantaa alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä verrattuna aiempaan kaavan ratkaisuun.

5.5.7 Tekninen huolto

Ei merkittävää vaikutusta.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittävää vaikutusta aiempaan kaavaan verrattuna. Kaavassa asetetulla kokonaisuääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Suunnittelualueen sijaitessa tulvariskialueella, on ilmastovaikutukset huomioitu erityisesti hulevesien käsittelyssä. Jos hulevesien imeytystä ei huomioitaisi, voisivat ilmastovaikutukset olla negatiiviset ja osaltaan aiheuttaa alueen tulvimista rankkasateiden aikana. Aiemmassa kaavassa osa tontista oli maanvaraista, joka helpottaa puiden ja imeyttävän pinnan suunnittelua. Uuden kaavan ollessa valtaosin pihakantta, tulee huleveden viivytys imeyttämällä suunnitella tarkemmin. Vaaditun viherkertoimen toteutuessa ja hulevesi huomioituna, tulevat ilmastovaikutukset olemaan joko neutraalit tai hieman positiiviset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualan korttelia 20 ympäröivien yleisten alueiden suunnitelmat on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 22.6.2021 § 259. Katualueiden ja yleisten alueiden toteuttamisen urakka-aika on suunniteltu alkavaksi toukokuussa 2022 ja päättyvän syyskuussa 2025 niin, että vuonna 2022 rakentuu korttelia ympäröivät Amtmanninkatu, Kreivin aukio ja Amtmannipuisto ja Turnajaispolku. Vuonna 2023 rakentuvat Hopmanninkatu, Hovineidonkatu ja Hovineidonkuja sekä Kuuntyttärenallas ja vuonna 2024 Hoviväenpuisto. Puisto- ja katusuunnitelmat selostuksen liitteenä (liite 8).

Suunnittelualan korttelin poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista niin, että koko kortteli muodostaa yhden korttelialueen ajantasa-asemakaavan neljän korttelialueen sijaan. Tämä korttelialue jaetaan tonteiksi asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

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

Rakentaminen tonteille 2, 3 ja 4 on aloitettu poikkeamisluvalla 30.12.2020 § 118 keväällä 2022.

Turussa 11. päivänä marraskuuta 2022

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Iiris Talvitie