

LISKOKORTTELI
Selostus

Diaarinumero: 13535-2021
Asemakaavatunnus: 3/2023

Asemakaavanmuutos

8.2.2024

Kaupunginosa: VII (7)

Osoite: Ratapihankatu 32-36, Läntinen Pitkäkatu 31



SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	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
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Maakuntakaava	8
3.2.2 Yleiskaava.....	9
3.2.3 Asemakaava	9
3.2.4 Rakennusjärjestys	10
3.2.5 Pohjakartta	10
3.2.6 Selvitykset.....	10
3.3 Maankäyttösopimus	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2 Osalliset	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana.....	11
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	11
4.4.1 Käynnistäminen.....	11
4.4.2 Vireille tulo.....	12
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	12
4.4.4 Lausunnot	15
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	15
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2 Aluevaraukset	16
5.2.1 Korttelialueet	16
5.2.2 Tekninen huolto.....	16
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.4 Kaavan vaikutukset	17
5.4.1 Yleistä	17
5.4.2 Luonnonympäristö	17
5.4.3 Rakennettu ympäristö.....	17
5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	18
5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
5.4.6 Liikenne.....	18

5.4.7 Tekninen huolto.....	18
5.4.8 Ympäristön häiriötekijät	18
5.4.9 Ilmastovaikutukset.....	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	21
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	22

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 8. päivänä helmikuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Liskokortteli (3/2023)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos:

Kaupunginosa:	007	VII	VII
Kortteli:		31 (osa)	31 (del)
Tontit:		16 ja 19	16 och 19

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle Ratapihanka-
dun ja Läntisen Pitkätien väliselle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.1.2023
2. Asemakaavakartta 8.2.2024
3. Tilastolomake 8.2.2024
4. Melu-, värinä- ja ilmanlaatuselvitys 8.6.2023

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavanmuutos ”Turku ratapiha”, ehdotus hyväksytty kaupunginvaltuustossa
17.4.2023. Ratapihan kaavan massoittelua hyödynnetty meluselvitystä laadittaessa.
Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	14.2.2023 § 47
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	23.2.2023
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	25.2.2023
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	26.2 – 26.3.2024
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Alueelle sijoittuisi arviolta 250-300 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella olevat rakennukset on purettu. Rakentaminen voi alkaa heti kun kaava on tullut voimaan ja tarvittavat rakennusluvut on myönnetty. Kaavan toteuttaminen vaatii Turku Energian muuntajasiirtoa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on n. 4300 m².

Muutosalueelta on purettu Varsinais-Suomen liiton entinen toimistorakennus sekä pysäköintilaitos. Muutosalue sijaitsee Turun keskustan ruutukaava-alueen reunalla.

Etelässä kortteli rajautuu Läntiselle Pitkätalokadulle, jonka katukuva on varsin monimuotoinen. Kadun varrelta löytyy niin vanhoja puutaloja, jugend-kerrostaloja kuin uudempiakin rakennuksia. Kerrosluvut, räystäskorkeudet, rakennustyyli ja värikyvyt vaihtelevat suuresti. Katutasossa rakennuksissa on paljon liiketiloja, alueen palvelutarjonta on varsin monipuolinen.

Korttelin pohjoispuolella oleva Ratapihankatu on raskaasti liikennöity, luonteeltaan hyvin erilainen kuin Läntinen Pitkätalokatu. Ratapihankadulla ei ole katutasossa juurikaan liiketiloja. Korttelia vastapäätä sijaitsee Turun ratapiha, jolle on myös suunnitteilla suuria muutoksia tulevaisuudessa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on suurilta osin ennestään rakennettua ympäristöä. Ainoat maanvaraiset korttelinosat ovat purettuun toimistorakennukseen ja Ratapihankadun välinen, n. 5 metriä leveä istutuskaistale sekä saman levyinen piha-alue pysäköintihallin ja naapuritontin välissä. Nämäkin alueet eivät ole luonnontilassa, vaan istutettuja, rakennettuja piha-alueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijaitsee ruutukaava-alueen reunalla, Ratapihankadun varrella. Tämä kyseinen reuna on muuttunut / on muuttumassa voimakkaasti. Uusia asuinkerrostaloja on jo rakennettu, ja lisää on suunnitteilla, mukaan lukien nyt kyseessä olevat tontit.

Ratapihankadun keskustan puoleinen varsi voidaan kaupunkikuvallisesti karkeasti jakaa kahteen osaan. Rautatietorin lounaispuolta dominoi vanhat puutalokorttelit. Torin koillispuolella rakentaminen on monimuotoisempaa. Alueelta löytyy niin puutaloja, vanhoja kiverrostaloja kuin uudempiä toimisto- ja asuinkerrostaloja.

Muutosalueen kaakkoispuolella sijaitsevaa Läntistä Pitkätalokatua leimaa monimuotoisuus. Rakennukset edustavat miltei kaikkia rakennustyyliä ja aikakausia Turun palosta eteenpäin.

Alueen hulevesijärjestelmän kapasiteetti on rajallinen, uusissa hankkeissa on kiinnitettävä erityistä huolta hulevesien viivytykseen.

Lähin puisto on Puolalanmäen puisto. Ajurinkadun portaille, joista pääsee puistoon, on n. 100 metrin kävelymatka. Lähimmät laajemmat virkistysalueet sijaitsevat Raunistulassa sekä Kähärissä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualaue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Muutosalueella on sijainnut Varsinais-Suomen liiton toimisto. Rakennus ei ole enää käytössä, ja sitä tullaan purkamaan kevään / kesän 2023 aikana. Muutosalueella sijaitsee myös pysäköintilaitos, jota tullaan purkamaan. Keskustan kaikki palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

3.1.6 Liikenne

Muutosalue rajautuu kahteen katuun, Läntiseen Pitkätatuun ja Ratapihankatuun. Ratapihankatu on raskaasti liikennöity pääväylä. Ratapihankadun varteen on suunnitteilla pyöräilyn laatukäytävä. Läntinen Pitkätatu on liikenteellisesti rauhallisempi. Katutila on tyypillinen ruutukaava-alueen katutila, kaksisuuntainen ajoväylä, kadunvarsipysäköintiä sekä jalkakäytävä molemmin puolin. Joukkoliikenneyhteydet ovat alueella hyvät, Läntinen Pitkätatu on yhtenä vaihtoehtona tulevaisuudelle raitiovaunureitiksi.

3.1.7 Tekninen huolto

Muutosalueen kaakkoiskulmassa sijaitsee Turku Energian muuntaja. Muuntaja sekä kaapeloinnit alueella tulee huomioida alueen suunnittelussa, ja varata niille alueet myös uudessa asemakaavassa (kts luku 4.4.3 alkuvaiheen kuuleminen / Turku Energia Sähköverkot Oy). Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaupungin vesi- ja viemäri-verkostoon.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

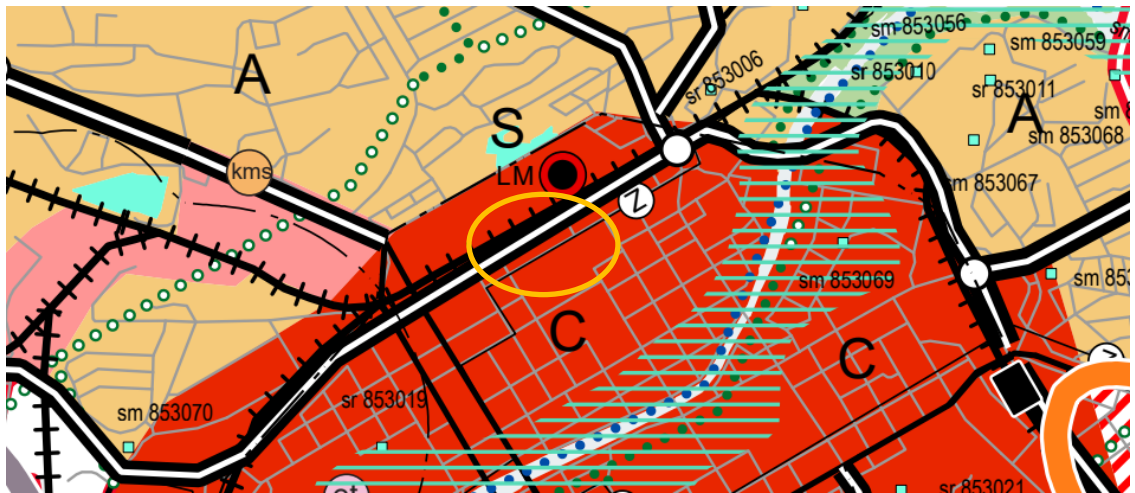
Liikenne Ratapihankadulla aiheuttaa sekä melu- että värinähaittaa alueelle. Myös ratapihailta tuleva melu ja värinä tulee selvittää kaavan yhteydessä. Lisäksi ratapihan VAK-ratapihastatus aiheuttaa rajoituksia ja vaatimuksia lähialueen rakennuksille.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihe-
maakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.



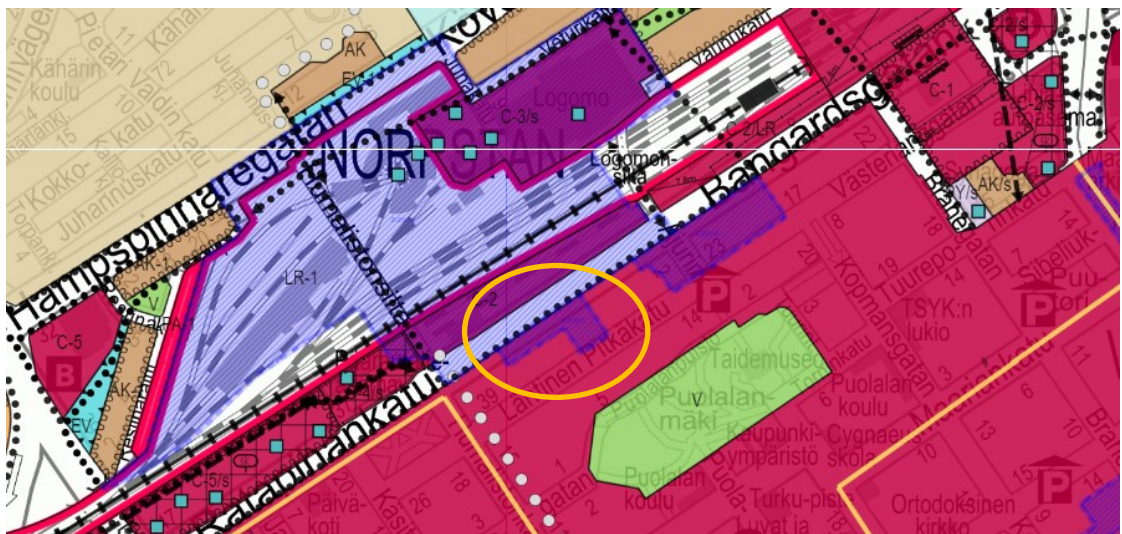
Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssä alue on niin ikään osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Yleiskaavaehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.2.2023 § 27. Kaava ei ole vielä lainvoimainen, hyväksymispäätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

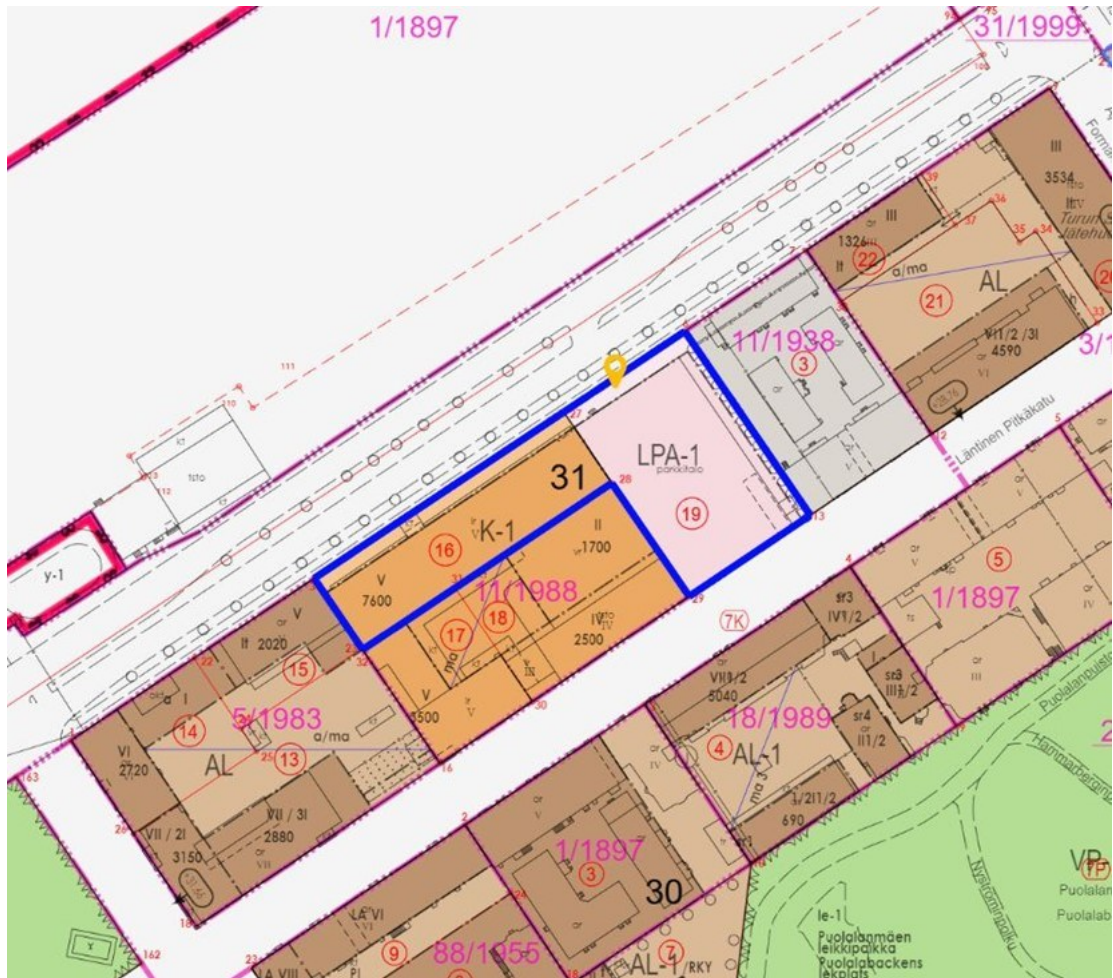


Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa (11/1988) tontti 16 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Korttelialueelle saa sijoittaa myös ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta. Korttelialuetta varten on osoitettava autopaikkoja vähintään 1/100 k-m². Autopaikat saadaan sijoittaa LPA-1 korttelialueelle. Piha-alueen saa kattaa pääosin läpinäkyvällä valokatolla suurimman kerrosalan ylittäen.

Samaisessa asemakaavassa tontti 19 on osoitettu Autopaikkojen korttelialueeksi K-1-korttelialueen tarpeisiin (LPA-1). Autopaikat saa sijoittaa kolmeen tasoon, joista alin on maan alla ja ylin kattamaton. Ylimmän tason korkeusasema ei saa ylittää tasoa +11.76 (N2000).



Kuva 4. Ote ajantasa-asetmakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 16.1.2024.

3.2.6 Selvitykset

Melu-, värinä- ja ilmanlaatuselvitys, Sitovise Oy 8.6.2023.

3.3 Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen perustuu aloitteeseen, jossa esitettiin, että alue kaavoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Aloitteen mukana on toimitettu tontinkäyttöluonnos, minkä pohjalta laaditaan asemakaavanmuutos. Alueelta on purettu toimistorakennus, muutosalueella sijaitseva pysäköintilaitos on myös tarkoitus purkaa.

4.2 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osalliseksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määriteltä seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesi- huolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueelta purettu toimistorakennus ja pysäköintilaitos on tarkoitus purkaa ja korvata uusilla asuinkerrostaloilla. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa pihakan- nen alle.

Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten liittymiseen viereisiin rakennuksiin, miellyttävän ulko-oleskelualueen mahdollistamiseen, pihan vehreyteen sekä hulevesien hallintaan.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Tavoitteena olevan asumisen lisäksi halutaan Lätisen Pitkätien puoleiseen katutasoon myös liiketiloja. Lisäksi tulee olla mahdollista sijoittaa esim. toimistotiloja rakennuksiin, varsinkin Ratapihankadun puoleisten rakennusten alimpiin kerroksiin. Näin ol- len alue osoitetaan AL-korttelialueeksi, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 14.2.2023 § 47.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 12.1.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 23.2.2023. Kaava kuulutettiin vireille 25.2.2023.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 23.3.2023 mennessä. Näitä saatiin 1 kapale. Lisäksi Turun kaupungin ympäristönsuojelu antoi omat kommenttinsa kaavaan.

Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida Turku Energia Sähköverkot Oy:n (TESV Oy) näkökulmasta seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueen koillislaidalla, Läntisen Pitkäkadun ja Ratapihankadun välillä on 4 m leveä, kaapeleiden sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamista varten osoitettu rasitealue, josta on voimassa oleva, Läntinen Pitkäkatu 3 kiinteistön ja TESV Oy:n välinen rasitesopimus. Rasitealue ehtoineen on esitetty erillisessä liitteessä sekä rasitesopimuksessa. Rasitealuetta vastaava alue tulee merkitä yhtäläisillä ehdoilla kaavakarttaan.

- Kaavamuutosalueen rasitealueelle, lähelle Läntistä Pitkäkatua on sijoitettu (rasitesopimuksen antama oikeus) kaavamuutosalueen ja lähialueen sähkönjakelua palveleva jakelumuuntamo. Muuntamo on esitetty erillisessä liitteessä 1. Se on huomioitava siten, että se voi sijaita nykyisellä sijoituspaikallaan ja sille on merkittävä ET-alue kaavakarttaan. Mikäli kaavamuutos vaatii nykyinen muuntamon poistamisen, on muuntamolle osoitettava korvaava sijoituspaikka kaavamuutosalueelta, Läntisen Pitkäkadun läheisyydestä. Nykyinen muuntamo voidaan purkaa vasta sen jälkeen, kun korvaava muuntamo on rakennettu.

Mahdollisen muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon on oltava korvaavan muuntamon suunnittelusta ja rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta yhteydessä TESV Oy:ön heti, kun nykyisen rakennuksen purkamisen suunnittelu ja uudisrakennuksen suunnittelu käynnistyy ja vähintään 24 kk ennen nykyisen rakennuksen purkutöiden aloittamista. Korvaavan muuntamon rakentamisesta sekä nykyisen muuntamon purkamisesta koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti.

Muuntamomuutoksen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 24 kk ennen nykyisen rakennuksen purkutöiden aloittamista ja uuden muuntamon rakentamisen aloittamista. Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

- Kaavamuutosalueen rasitealueelle, Läntisen Pitkäkadun ja Ratapihankadun välille on sijoitettu kaavamuutosalueen ja lähialueen sähkönjakelua palvelevia 10 kV ja 0,4 kV kaapeleita ja jakokaappi. Edellä mainitut kaapelit ja jakokaappi on esitetty erillisessä liitteessä 1 ja ne on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden ja jakokaappin siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla ja jakokaapilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen. Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Kaapelisiirron aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta. Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

- Kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen, Ratapihankadun jalkakäytävälle sekä Läntisen Pitkätkadun jalkakäytävälle on sijoitettu lähialueen sähköjakelua palvelevia 10 kV ja 0,4 kV kaapeleita. Edellä mainitut kaapelit on esitetty erillisessä liitteessä 1 ja ne on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan. Mikäli kaavamuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituviin kustannuksiin liittyen. Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähköturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai muuttaminen mukaisesti. Kaapelisiirron aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 6 kk ennen siirtotarvetta. Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.
- Kaavamuutosalueen pohjoisreunalle sekä eteläreunalle on sijoitettu kaavamuutosalueen nykyisiä rakennusten sähköjakelua palvelevia 0,4 kV kaapeleita. Edellä mainitut kaapelit on esitetty erillisessä liitteessä 1 ja ne on huomioitava siten, että ne voivat sijaita nykyisillä sijoituspaikoillaan niin pitkään kuin kaavamuutosalueen nykyisten rakennusten sähkökäyttötarve säilyy. Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.
- Kaavamuutosalueen läheisyyteen, Läntisen Pitkätkadun ajoradalle on sijoitettu 110 kV kaapeli, jolla on merkittävä osuus Turun sähköjakelussa. Edellä mainittu kaapeli on esitetty erillisessä liitteessä 1. Kaapeli tulee huomioida kaavamuutoksen mukaisessa rakentamisessa siten, että kaapelia ei voi siirtää tai poistaa. Rakentamisesta vastaavan tahon on oltava yhteydessä TESV Oy:ön viimeistään 2 kk ennen rakennustyön aloittamista. TESV Oy antaa tarvittavan perehdytyksen kaapelin lähellä työskentelyyn. Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

Muilta osin sähköjakeluverkolle asemakaavamuutoksen vuoksi koituvat kehitystarpeet selviävät kaavatyön edetessä.

Kaavoituksen vastine:

Neuvottelut Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa muuntaja- ja kaapelisiirroista on aloitettu huhtikuussa 2023. Neuvotteluihin on osallistunut kaavoituksen edustaja sekä rakentajan edustajat. Muuntamoa on tarkoitus sijoittaa uudisrakennuksen pohjakerrokseen (katutasossa). Muuntamon tilatarpeet sekä kaapelireitit huomioidaan kaavaehdotuksessa. Kustannuksista rakentaja ja Turku Energia Sähköverkot Oy käyvät erillisiä neuvotteluja.

Ympäristönsuojelu:

PIMA

Kaava-alueella on merkintä myönnetystä ympäristöluvasta koskien perustusten boori-käsittelyä, mutta kohteesta ei ole jatkoseurantatietoja. Jos jostakin rakennuksen tai kiinteistön tiedoista tms. kuitenkin löytyy tieto, että käsittely olisi tehty mutta seuranta ei ole raportoitu ympäristönsuojelulle, tulee mahdollinen pilaantuneisuus tarkistaa ja ottaa huomioon kaivutöissä ja kaivumassojen sijoituksissa.

Liikenne: melu ja ilmanlaatu

Ratapihankadulla 24 000 – 30 000 autoa / arkivuorokausi

(Liikenne-ennusteen 2030 mukaan jopa 38 000 autoa -> kasvaa Elämyseskusken myötä vielä tästä)

Läntisellä Pitkätkadulla 3000 – 6000 autoa / arkivuorokausi

Ratapihankatu melu Lvrk yli 75 dB, Läntinen Pitkätkatu 65-70 dB (2017 -> kasvaa tästä)

Turun Ratapihakorttelin kaavoituksen yhteydessä (2020) teetetyistä ilmanlaatu- ja meluselvityksistä saa viitteitä kohteen meluolosuhteista ja ilmanlaadusta.

Ratapihakorttelin suunnitelmissa kaava-alueetta vastapäätä Ratapihankadun toiselle puolelle tulisi pitkä toimistorakennus, joka yhdessä nyt suunniteltujen korkeiden rakennusmassojen kanssa muodostaa katukuilun, jossa pitoisuudet saattavat hyvinkin nousta asumisterveydelle määritellyjä raja-arvoja korkeammiksi, ainakin asuinrakennuksen alimmissa kerroksissa.

Kohteeseen on tarpeen tilata melu- ja ilmanlaatuselvitykset, jossa määritellään melutaso, meluntorjunnan tarve, ääneneristävyys- ja ilmansuodatusvaatimukset ym. Ilmanlaatuselvityksessä olisi syytä ottaa myös huomioon Ratapihankadun molemmiin puolin suunniteltujen uusien rakennusten yhteisvaikutukset liikenteen päästöjen leviämiseen.?).

Muita asioita

Varsinaista luonnonympäristöä alueella ei ole, mutta vaikka tontti on nykyin tehokkaasti rakennettu, on Ratapihankadun puoleinen toimistorakennus noin neljän metrin etäisyydellä tontin reunasta, ja sen edustalla on katukuvaa vehreyttäviä ja hulevesien hallintaa tukevia maanvaraisia istutuksia. Viitesuunnitelmassa uudet, Ratapihankadun varteen tulevat kerrostalot on vedetty aivan jalkakäytävän reunaan kiinni. Vaikka muurimainen ratkaisu on perusteltu melun ja ilmansaasteiden torjunnan kannalta, vaikuttaa se heikentävästi jalankulku- ja pyöräily-ympäristön miellyttävyyteen ja melumaisemaan, kaupunkivihreän määrään ja hulevesien imeytymiseen.

Kaava-alue sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle, jossa on korostunut tarve laadukkaalle ja riittävälle pyöräpysäköinnille.

Tontti on tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä, jonka välittömässä läheisyydessä ei ole viheralueita. Ulko-oleskelualueiden riittävyys ja laatu on turvattava, samoin niiden luonnonvalon saanti korkeiden rakennusmassojen välissä. Kansipiha-alueille riittävä kasvualusta ja runsasta kasvillisuutta.

Korkeiden uudisrakennusten vaikutus koillispuolen matalan puutalokorttelin valo-olosuhteisiin arvioitava.

Tulisiko VAK-Ratapihamääräykset olla määräaikaikaisia?

Kaavoituksen vastine:

Kaavamääräyksiin tulee maininta, että maa-aineisten mahdollinen pilaantuneisuus tulee tarkistaa.

Kaavanmuutoksen yhteydessä on tilattu melu- ja ilmanlaatuselvitykset. Selvitysten tulokset huomioidaan kaavamääräyksissä.

Viherkertoimella varmistetaan, että kaavan mukainen rakentaminen täyttää viherkerrotoimen mukaiset minimivaatimukset alueen vehreydestä. Hulevesistä tulee erilliset kaavamääräykset.

Rakentamisen vaikutukset naapurirakennuksiin (mm. varjostus) arvioidaan kaavan valmistelun yhteydessä.

VAK-ratapihamääräykset merkitään määräaikaikaisiksi.

4.4.4 Lausunnot

8.2.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri.

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

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 26.2 – 26.3.2024.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotus perustuu maanomistajan laatimaan tontinkäyttösuunnitelmaan. Suunnitelmaa on valmistelutyön alkuvaiheessa tarkennettu ja tutkittu mm. liittymien ja teknisten ratkaisujen osalta.

Ehdotuksessa osoitetaan rakennusalat kolmelle kerrostalolle. Ratapihankadun varrelle tulisi tontille 16 yksi kolmen porrashuoneen lamellitalo sekä tontille 19 lyhyempi lamellitalo. Läntiselle Pitkädulle tulisi yksi pistetalo.

Rakennukset ovat asuinkerrostaloja, joihin on mahdollista sijoittaa myös liike- ja toimitiloja. Läntisen Pitkädun puolelle tulee maantasokerrokseen sijoittaa liiketiloja.

Ajoliittymä sijoitetaan Läntisen Pitkädun puolelle. Ratapihankadulle tulee jalkakäytävältä sisäänkäynnit porrashuoneisiin.

Korttelialueen autopaikat sijoitetaan pihakannen alle olevaan pysäköintihalliin. Pihakannelle sijoitetaan kulkuteiden ja jätehuollon lisäksi myös asukkaiden oleskelutiloja sekä istutuksia.

Valmisteluvaiheessa on tutkittu myös rakennusmassojen, ja erityisesti räystääslinjojen korkeutta ja vaihtelevuutta. Vaihtelevuutta on päädytty mahdollistamaan Ratapihankadun puolella räystäskorkeusmääräyksellä, joka mahdollistaa räystääslinjan korkeuden vaihtelua, kuitenkin niin että kerrosluku pysyy samana.

Ratapihankadun suuntaan kaikki porrashuoneet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja mahdollisimman lasisina. Tämä itsessään antaa jo selkeän rytmin ja rikkoo pitkää julkisivua. Lisäksi kaavamääräyksissä määrätään julkisivujen osalta, että rakennusmassat tulee Ratapihankadun puolella erottaa toisistaan esim. värein, julkisivumateriaalein tai vaihtelevin ikkuna-aukotuksin. Näin rakennusmassa ei tule olemaan liian yhtenäisen ja monotoninen.

Läntisen Pitkädun puolella rakennuksen korkotaso on määritelty niin, että se eroaa naapurikiinteistön korkeudesta ja jatkaa näin Läntiselle Pitkädulle ominaisen, erikorkuisten rakennusten sarjan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Rakennusoikeutta on osoitettu kaava-alueelle yhteensä 14 400 k-m². Rakennusoikeutta ylittäen saa piha-alueella rakentaa maanalaista tilaa pysäköintiä, ajoluiskaa sekä teknisiä- varasto- ja yhteistiloja varten kahteen tasoon. Pihakannen päälle rakennettavat huolto-, tekniset- ja monikäyttötilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 50 m².

Ensimmäisen kerroksen jokaisen porrassaulan yhteyteen saa kerrosalaa ylittäen rakentaa 10 k-m² sisääntulon viihtyisyyttä lisäävää tilaa edellyttäen, että porrashuoneesta on läpikulku rakennuksen läpi.

Liiketilaa tulee sijoittaa Läntisen Pitkädun puoleisen rakennuksen katutasoon vähintään 80 k-m². Rakennusoikeutta ylittäen saa rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten kerrosmäärä on Ratapihankadun puolella kahdeksan ja Läntisen Pitkädun puolella seitsemän, joista kaksi ylimmäistä tulee olla kadunpuoleisen räystäslinjan yläpuolella, eräänlaisena mansardityyppisenä ratkaisuna.

Perheasuntojen osuuden tulee olla vähintään 25 % asuntojen määrästä. Perheasunnoksi katsotaan vähintään kahden makuuhuoneen asunto, jonka minimipinta-ala on 63 h-m².

Alueelle sijoittuisi arviolta 450-500 uutta asukasta. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle tulisi n. 240 uutta asuntoa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Alue varataan AL-korttelialueeksi, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

5.2.2 Tekninen huolto

Kaavakarttaan on tehty sähköjakelun vaatimat aluevaraukset (muuntamo sekä johto-alueet) yhteistyössä Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Korttelialue osoitetaan AL-korttelialueeksi (Asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialue).

Katutilan elävöittämiseksi Läntisen Pitkädun puolella katujulkisivujen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 40 % näyteikkunapintaa ja ensimmäisen kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,8 m.

VAK-ratapihaa koskevat määräykset on annettu määräaikaikaisina siten, että ne ohjaavat rakentamista alueella niin kauan kuin Turun ratapiha on Valtioneuvoston asetuksen 195/2002 (muutos 267/2009) mukainen Liikenteen turvallisuusviraston nimeämä järjestelyratapiha.

Kaavamääräykset on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartassa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen vertailukohtana on nykytilanne, jossa tontilla 16 sijaitsee viisi-kerroksinen toimistorakennus ja tontilla 19 pysäköintilaitos.

5.4.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole varsinaisia luonnontilassa olevia alueita. Eniten luonnontilaisena voidaan pitää kapeaa piha-aluetta muutosalueen koillisreunalla, joka on rakentamaton ja jossa kasvaa isohkojakin puita. Lisäksi Ratapihankadun varrella olevan rakennuksen edessä on istutuksia. Näistä koillisreuna jää kaavanmuutoksen myötä rakentamattomaksi, mutta Ratapihankadun varrella olevat uudisrakennukset tulevat katurajaan kiinni.



Kuva 5. Nykytilanne. Muutosalueen maanvaraiset alueet.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Ratapihankadun varsi ja sen lähiympäristö on muuttunut ja tulee muuttumaan vielä voimakkaammin lähivuosina. Ratapihankadun eteläpuolelle on nousemassa uusia kerrostaloja, ja koko ratapiha-alueelle ollaan laatimassa uutta asemakaavaa, joka muuttaa sen luonnetta totaalaisesti. Alue tiivistyy ja muuttuu osaksi laajenevaa keskustaa palveluneen ja rakennuksineen.

Ratapihankadulle muodostuu samankaltainen muurimainen rakennusmassa kuin nykytilanteessa, joskin uudisrakennus tulee katurajaan kiinni ja ulottuu tontille 19 saakka. Massaa on kevennetty sisäänvedoilla sekä väri- ja materiaalivalinnoilla.

Läntisen Pitkäkadun puoleinen uudisrakennus korvaa nykyisen pysäköintilaitoksen. Katutasoon tulee liiketiloja, jatkaen Läntiselle Pitkäkadulle tyyppillistä rakennetta.

5.4.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueelta poistuu kaavanmuutoksen myötä paljon toimistotilaa.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Alue sijoittuu kävelymatkan päähän Turun ydinkeskustasta, ja etäisyys rautatie- ja linja-autotermille on myös lyhyt. Tämän lisäksi alueen välittömään läheisyyteen ollaan suunnittelemaan uutta areenakokonaisuutta, johon tulee uusi monitoimiareena, liike- ja toimistotiloja sekä majoitustiloja. Myös Logomo sijaitsee näkö- / kävelyetäisyydellä.

Muutosalueelle tulee pääosin asuntoja. Läntisen Pitkäkadun puoleisen rakennuksen katutasoon tulee rakentaa liiketiloja, ja Ratapihankadun puoleisten rakennusten alimpiin kerroksiin voidaan sijoittaa esim. toimistotiloja.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavanmuutos ei aiheuta suuria muutoksia ihmisten elinympäristöön. Suurin vaikutus uudisrakentamisella on muutosalueen itäpuolella olevaan puutaloyhtiöön. Ratapihankadunpuoleinen uudisrakennus tulee varjostamaan puutaloyhtiön oleskelupihaa enemmän kuin nykyinen pysäköintilaitos.

Toinen muutos puutaloyhtiön piha-alueen käyttöön liittyy muutosalueen itäreunan käyttöön. Nykytilanteessa kyseinen alue liittyy saumattomasti puutaloyhtiön piha-alueeseen, ja maastokäynnin yhteydessä oli todettavissa, että kyseinen alue toimii tällä hetkellä puutaloyhtiön oleskelupihan osana, vaikka se on Koy Turun Autopihan tonttia. Muutoksen jälkeen tilanne tulee luonnollisesti muuttamaan siten, että kyseinen alue tullaan aitaamaan ja ottamaan käyttöön uusien asuinkerrostalojen pihana.

5.4.6 Liikenne

Kaavaa varten ei rakenneta uusia teitä tai muuteta merkittävästi liikennejärjestelyjä. Ajoliittymä uudisrakennuksille osoitetaan Läntisen Pitkäkadun puolelta.

5.4.7 Tekninen huolto

Kaavaa muutettaessa joudutaan täydentämään / muuttamaan teknisen huollon verkkoja alueella. Turku Energian muuntamo Läntisen Pitkäkadun varrella uusitaan / siirretään uudisrakennuksen maantasokerrokseen.

5.4.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa asetetulla kokonaisääneneristävyydellä liikennemelua vastaan saadaan täytettyä valtioneuvoston asettamat melutasojen ohjearvot ja näin turvattua asuntojen sisätilojen riittävän alhainen melutaso.

Sitowise Oy on laatinut 8.6.2023 päivätyn melu-, tärinä- ja ilmanlaatuselvityksen.

Melu

Melun ohjearvot toteutuvat suunnitelluilla sisäpihan oleskelualueilla. Ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi ei ole tarpeen osoittaa meluntorjuntaa.

Parvekkeet ja asuinhuoneiden avautuminen

Päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai alle valtaosalla uusien asuinrakennusten julkisivuista. Keskiäänitaso ylittää 65 dB Ratapihankadun myötäisillä julkisivuilla. Näiden osalta suositellaan parvekkeiden sijaan viherhuoneita ja asuinhuoneiden avautumista myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

Muilla julkisivuilla parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin. Parvekkeilla melutaso on +1...3 dB suurempi kuin julkisivuun

kohdistuva melutaso, joten ohjearvo ylittyy parvekkeilla niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu päivällä yli 52 dB melutaso tai yöllä yli 42 dB melutaso. Tämä tarkoittaa Läntisen Pitkädun puolelle suunnitellun asuinrakennuksen osalta kaikkia julkisivuja ja lähes jokaista asuinkerrosta, joten sen osalta kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

Ratapihankadun myötäisten asuinrakennusten sisäpihan puoleiset parvekkeet voidaan melun näkökulmasta jättää lasittamatta, lukuun ottamatta rakennusten kulmissa olevia parvekkeita, jotka tulee Ratapihankadun melun vuoksi lasittaa. Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52–64 dB, tai yöaikainen melutasot 42–54 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla).

Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2–4 dB.

Julkisivujen äänitasoerovaatimukset

Ratapihankadun suuntaan avautuville julkisivuille suositellaan kaavassa annettavan äänitasoerovaatimus $\Delta L = 35$ dB ja Ratapihankadun myötäisten rakennusten koillis- ja lounaisjulkisivuille äänitasoerovaatimus 31 dB. Muilla seinustoilla äänitasoerovaatimukseksi riittää ääniympäristöasetuksen vähimmäisvaatimus 30 dB.

Äänitasoerovaatimukset määräytyvät kaavakohteessa tieliikenteen keskiäänitasosta, tarkastellusta ennustetilanteesta huolimatta (ilman Ratapihahanketta tai sen kanssa). Suunnitellun raitiotien aiheuttamalla melulla ei ole vaikutusta julkisivujen äänitasoerovaatimusten tasoon.

Liikennetärinä ja runkomelu

Liikennetärinän ja runkomelun osalta tilanne kaavan suunnittelualueella on suotuisa rautatien suhteen. Yli 55 metrin etäisyys lähimpään raiteeseen mahdollistaa sen, että tärinää ja runkomelua ei tarvitse erityisesti huomioida suunnittelussa. Mahdollisesti toteutettavan raitiotien osalta on varmistettava, että Läntisen Pitkädun raitiotieliikenne ei aiheuta tärinä- tai runkomeluhaittaa kaavan suunnittelualueelle. Mahdollinen vaikutusalue rajoittuu Läntisen Pitkädun läheisyyteen (rakennus C). Alueen teiden ja katu-ten kumipyöräliikenne ei aiheuta laskennallisesti arvioituna liikennetärinä- tai runkomeluongelmaa suunnittelualueella.

Ilmanlaatu

Ratapihankadun varren asuinrakennukset sijoittuvat kokonaan ilmanlaadun minimietäisyyttä lähemmäs katu. Läntisen Pitkädun varrella oleva asuinrakennus on minimietäisyyden ulkopuolella, mutta suositusetäisyyden sisäpuolella. Turun ratapihan alueelle tehdyn ilmanlaadun mallinnuksen mukaan nyt selvittävää korttelia vastaapäätä typpioksidin vuorokausiohjearvo voi ylittyä alimpien kerrosten kohdalla. Vuosiraja-arvo typpioksidille ei ylity.

Pienhiukkasten ohje- tai raja-arvot eivät ylity. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo voi ylittyä alimmissa kerroksissa, mutta raja-arvot eivät ylity. Tulokset ovat todennäköisesti vastaavat nyt selvittävässä korttelissa. Rakennusten koneellinen ilmanotto suositetaan tekemään kaikissa rakennuksissa mahdollisimman korkealta. Erityisesti Ratapihankadun puolelta ilmanottoa ei tulisi tehdä ollenkaan mahdollisten korkeiden pitoisuuksien vuoksi.

Ratapihankadun varren taloissa asuntoihin tulisi järjestää tuuletusmahdollisuus pihan puolelta, ja samoin parvekkeiden tulisi avautua pihan puolelle paremman ilmanlaadun varmistamiseksi. Parvekkeiden lasitus voi myös parantaa ilmanlaatua parvekkeilla.

Läntisen Pitkädun varren rakennuksissa tuuletusta voidaan tehdä myös kadun puolelta. Pihalle suunniteltu leikkialue on minimietäisyyttä kauempana kaduista. Suunnitellut rakennukset antavat jonkin verran suojaa piha-alueella, mutta rakennusten väleistä huonompi ilmanlaatu voi levitä piha-alueelle epäedullisilla tuulilla ja erityisesti

päivinä, jolloin ilmanlaatu on yleisesti heikompi. Ilmanlaatua pihalla voi jonkin verran parantaa kasvillisuudella, esimerkiksi puu- tai pensasriveillä.

Suosituks^{et} kaavamääräyksiin

Ratapihankadun myötäisten uusien asuinkerrostalojen kadun puoleisille julkisivuille suositellaan kaavaan äänitasoerovaatimukseksi vähintään 35 dB ja niiden koillis- ja lounaisjulkisivuille vähintään 31 dB.

Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan rakennusten ja/tai melusteiden suojaan liikennemelulta.

Liikennetärinän ja runkomelun osalta ei ole tarvetta kaavamääräyksiin. Koneellinen ilmanotto suositetaan tekemään rakennusten katoilta mahdollisimman kaukana Ratapihankadusta. Ilmanlaadun vuoksi asunnoille tulisi järjestää tuuletusmahdollisuus muualta kuin Ratapihankadun suunnasta. Myöskään parvekkeiden ei tulisi avautua Ratapihankadun suuntaan.

Suosituks^{et} alueen jatkosuunnittelulle

Rakennuslupavaiheessa suositellaan tarkistamaan meluselvityksessä käytetyt liikenne-ennusteet, ja mikäli ne ovat merkittävästi muuttuneet, päivittämään melulaskennat niiden mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa laskennallisesti, että valitaan kullekin parvekkeelle riittävästi eristävä parvekelasitus ja suunnitellaan tarvittaessa muu parvekkeen akustointi ohjearvojen saavuttamiseksi. Suunnittelun edetessä tulee varmistaa, että Turun raitiotien toteutuessa sen aiheuttama tärinä- ja runkomeluvaikutus huomioidaan. Taloudellisinta on toteuttaa mahdollisesti tarvittava värähtelyntorjunta raitiotien ratarakenteessa, jolloin tärinäsuojaus kattaa automaattisesti kaikki vaikutusalueen rakennukset.

5.4.9 Ilmastovaikutukset

Myönteiset vaikutukset

Alue sijaitsee valmiissa kaupunkirakenteessa lähellä keskustaa hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Olemassa olevia, ennestään rakentamattomia alueita säilytetään ja osoitetaan istutettaviksi alueiksi.

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä keskustasta, kaikki palvelut löytyvät lähietäisyydeltä.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen palvelut, paikallisliikenteen lisäksi sekä linja-aut asema että rautatieasema sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä.

Kielteiset vaikutukset

Uudisrakentamisen laajat teräsbetonirakenteet tuottavat huomattavat hetkelliset CO₂-päästöt.

Vanhan rakennuksen purkaminen aiheuttaa myös hetkellisiä CO₂-päästöjä (purkaminen on tapahtunut ennen kaavan vireilletuloa, mutta purkaminen on tässä hankkeessa uudisrakentamisen edellytys, mistä syystä se lasketaan kaavan vaikutuksiin).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

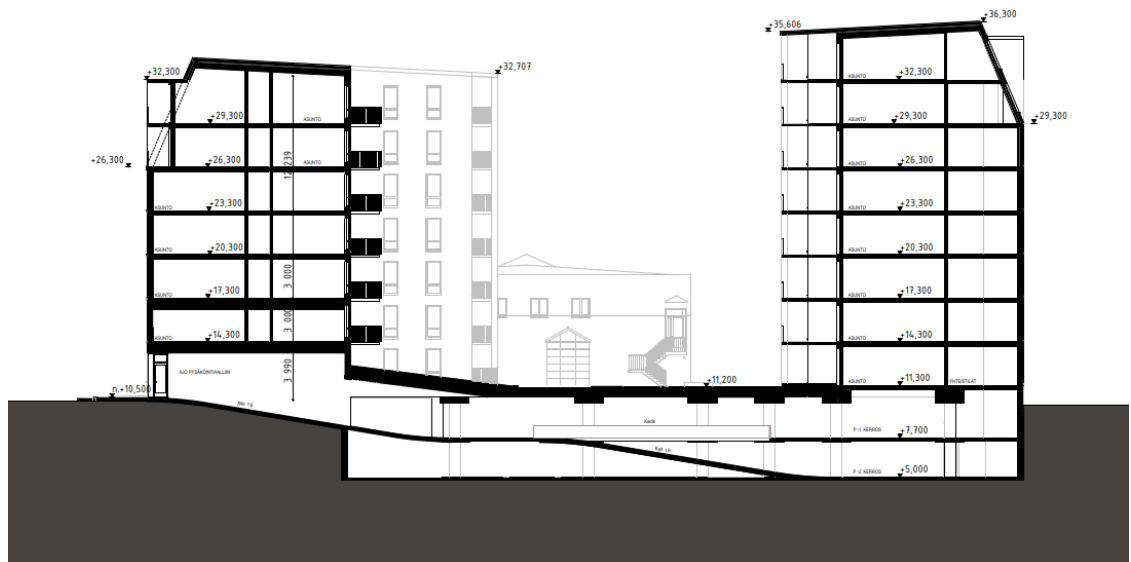
Tontinomistaja on kaavan laatimisen tueksi laatinut tontinkäyttösuunnitelmia kaavoituksen tueksi. Suunnitelmia on yhteistyössä kaavoituksen kanssa kehitetty ja muunnettu.



Näkymä Ratapihankadulta (Sigge Arkkitechdit Oy)



Näkymä Lätiseltä Pitkädulta (Sigge Arkkitechdit Oy)



Leikkaus Läntinen Pitkätatu – Ratapihankatu (Sigge Arkkitehdit Oy)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on tullut voimaan, ja rakentamisen muut edellytykset täyttyvät. Rakentaminen tulee yhteensovittaa Turku Energia Sähköverkot Oy:n kanssa niin, että muuntamo- ja kaapelisiirrot voidaan tehdä ilman katkoa sähköjälkessä.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Kaavan toteutusvaiheessa tulee maarakennustöiden yhteydessä seurata ja tarkkailla mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Rakennusvaiheessa tulee myös varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa vieressä olevien puutalojen perustuksiin / pohjaolosuhteisiin. Rakennusvalvonta valvoo rakennuslupiin liittyvät seikat.

Turussa 8. päivänä helmikuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström