

LEMMINKÄISENKATU 1 Selostus

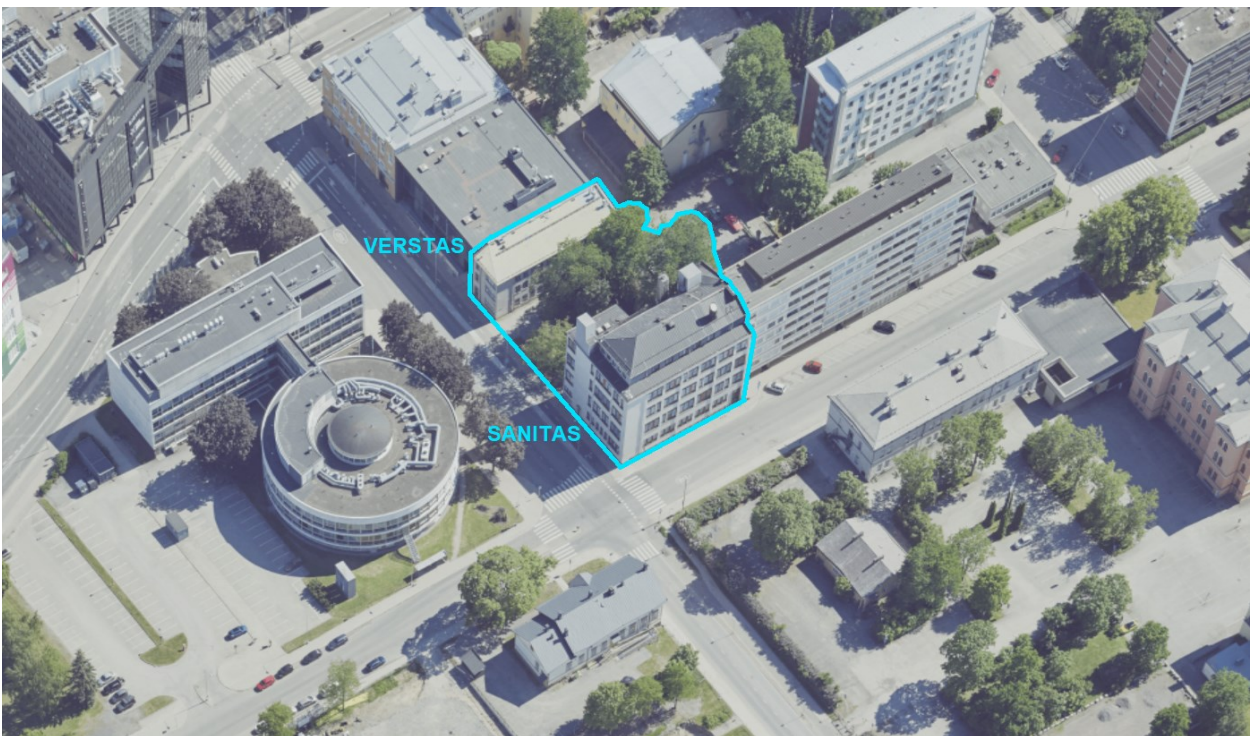
Diaarinumero: 4649-2022
Asemakaavatunnus: 3/2024

Asemakaavanmuutos

10.10.2024

Kaupunginosa: I

Osoite: Lemminkäisenkatu 1



© Turun kaupunki

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.....	8
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 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.3 Yleiskaava.....	9
3.2.4 Asemakaava	10
3.2.5 Rakennusjärjestys	11
3.2.6 Pohjakartta	11
3.2.7 Selvitykset.....	11
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	12
3.3 Maankäyttösopimus	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Osalliset	13
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	14
4.4.1 Käynnistäminen.....	14
4.4.2 Vireille tulo.....	14
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	14
4.4.4 Lausunnot	15
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	15
4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot	15
4.4.7 Ehdotuskäsittely	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.2. Kaavamutoksen tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset	16
5.3.1 Korttelialueet	16
5.3.2 Tekninen huolto.....	16
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	16
5.4.1 Vihertehokkuus.....	16
5.4.2 Ääneneristävyys.....	17

5.5 Kaavan vaikutukset	17
5.5.1 Yleistä	17
5.5.2 Luonnonympäristö	17
5.5.3 Rakennettu ympäristö.....	17
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	17
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
5.5.6 Liikenne.....	18
5.5.7 Tekninen huolto.....	18
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	18
5.5.9 Ilmastovaikutukset.....	18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3 Toteuttamisen seuranta.....	20

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä lokakuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Lemminkäisenkatu 1 (3/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos

Kaupunginosa:	001 I	I
Kortteli:	25 (osa)	25 (del)
Tontti:	2004	2004

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

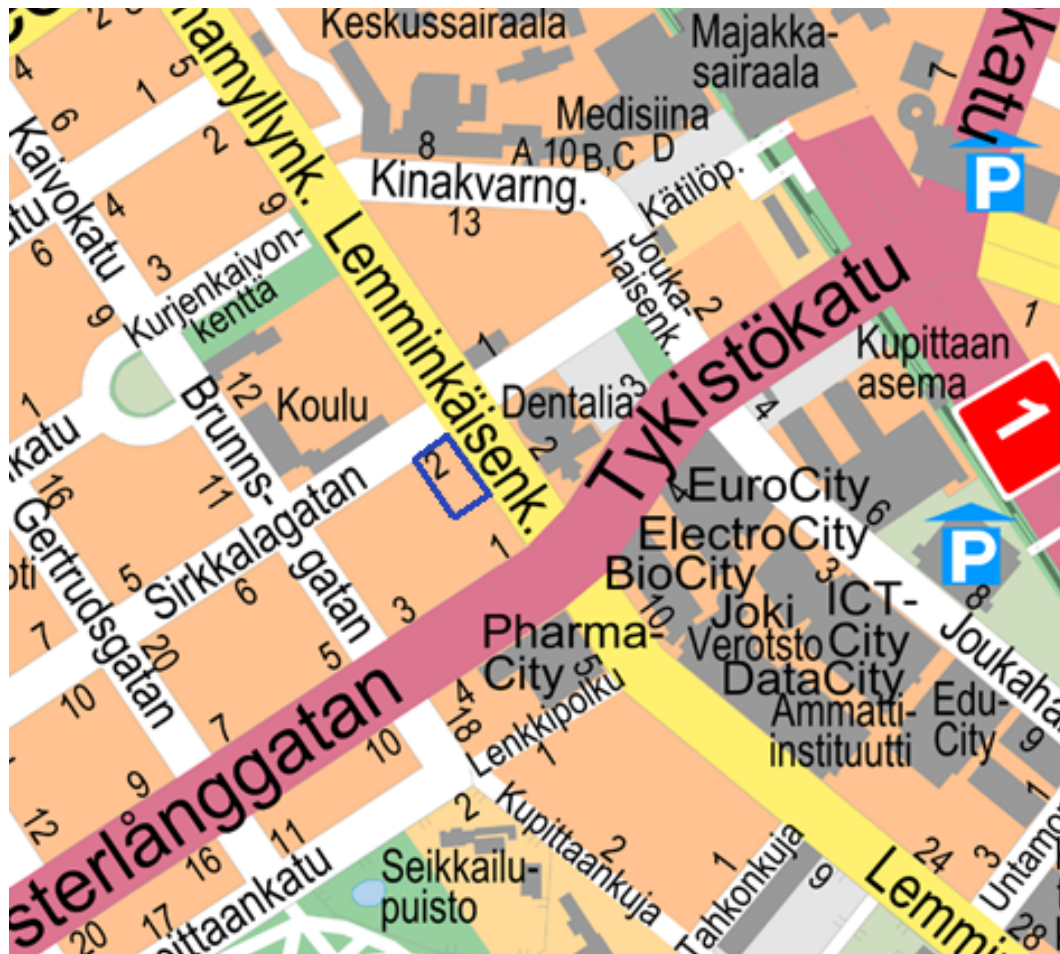
Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 2624 300.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson ([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 I kaupunginosan korttelin 25 tontille 2004 osoitteessa Lemminkäisenkatu 1. Tontti rajautuu Lemminkäisenkatuun, Sirkkalankatuun ja saman korttelin tontteihin. Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvassa 1.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. © Turun kaupunki

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.2.2024
2. Asemakaavakartta 10.10.2024
3. Tilastolomake 10.10.2024
4. Ilmastovaikutusten arviointi 4.9.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	5.3.2024 § 65
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	14.3.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	16.3.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla	28.10.-26.11.2024
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	28.10.-26.11.2024
Kaupunkiympäristölautakunnan / Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	--

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontin kehittämistä asuinpainotteiseksi. Alueelle sijoittuisi arviolta 85–145 uutta asukasta. Tontille tulee uutta rakennusoikeutta 1180 k-m² (vanhan lisäksi yhteensä 4580 k-m²). Vanhan tehdasrakennuksen rungon säästämiseksi myönnetään vielä lisärakennusoikeutta 410 k-m² (yhteensä 4990 k-m²).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Muutostyöt voivat alkaa heti, kun kaava on tullut voimaan ja tarvittavat rakennusluvut on myönnetty ja sähkökaapelien mahdollisesta siirtotarpeesta on oltu yhteydessä Turku Energia Sähköverkkoihin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on 1842 m².

Muutosalueella sijaitsee Turun yliopiston entinen kirjasto ja opetustiloja, jotka ovat olleet tyhjillään vuodesta 2016. Suunnittelualue on osa Turun keskustan ruutukorttelialuetta ja Turun Tiedepuiston kärkihankealuetta.

Muutosalue rajautuu Sirkkalankatuun pohjoisessa ja Lemminkäisenkatuun lännessä. Sirkkalankatu on kevyesti liikennöity, mutta Lemminkäisenkadulla on runsaasti polkupyörä-, henkilöauto- ja linja-autoliikennettä. Sirkkalankadun uuden linja-autojen vaihtopysäkkialueen eteläreuna osuu samaan Sirkkalankadun ja Lemminkäisenkadun risteykseen kuin suunnittelualan tontin pohjoisosa.

Ympäröivillä tonteilla on rakennuksia 1800-, 1900- ja 2000-luvuilta ja kaupunkikuvallinen ilme on kirjava. Muutosalueen 1940-luvun tehdasrakennukset ovat oma tyylikerrostumansa alueen historiassa. Suunnittelualan läpi kulki palokujanne, mutta se rakennettiin täyteen 1941. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Sirkkalan kasarmin RKY-alue ja itäpuolella suojeltu Dentalian hammaslääketieteellisen opetusrakennus.

Alueella on muutamia liiketiloja ja kortteli on pääosin asumiskäytössä. Lähin suunniteltu ratikkapysäkki sijaitsee noin 250 m päässä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on ennestään rakennettua ympäristöä, jonka merkittävimmät luontoarvot ovat kaksi isoa vuorijalavaa. Tontilla sijaitsee noin 82 m² verran maanvaraista istutus-alaa.

Pääosa tontin pinnasta on nykyisen paikoitusalueen sorakenttää. Hulevedet ohjataan sekä Sirkkalankadun hulevesiputkea pitkin Aurajokeen että Lemminkäisenkadun putkea pitkin Pihlajaniemeen. Suunnittelualue sijaitsee HK-Ruokatalon pohjavesialueella, joka on osa Kupittaaan pohjavesialuetta.

Tontilla on aikaisemmin ollut teollisuustoimintaa ja yliopistokäytön aikana esimerkiksi pimiö. Ympäristönsuojelu epäilee täten, että maaperässä voi olla haitta-aineita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue on kohtalaisen tiivistä rakentamista pääosin asumisesta koostuvan korttelinsa sisällä. Verrattuna voimakkaasti muuttuneeseen Turun Tiedepuiston alueeseen, tontti on sen sijaan jäänyt väljäksi.

Turun Museokeskus on arvottanut tontin paikallisesti historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi. Tontilla sijaitsee kaksi vanhaa tehdasrakennusta sekä ulkokuone. Pienempi tehdasrakennus nimeltään Verstaas on valmistunut vuonna 1941. Suurempi tehdasrakennus Sanitas valmistui 1949. Rakennukset ovat alkuun rakennettu tehdas- ja konttorirakennuksiksi. Niissä sijaitsi Turun yliopiston opetustiloja vuosien 1976–2016 välillä ja nyt opetustoiminta on tiloissa lakannut. Turun museokeskus on inventoinut rakennukset taloushistoriallisesti arvokkaiksi.

Muutosalue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueen reunalla. 1940-luvun tehdasrakennukset ovat ainutlaatuinen rakentamisen aikakerrostuma verrattuna ympäristöönsä, joka sisältää rakennuksia lähes joka vuosikymmeneltä 1840-luvulta 2020-luvulle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Turun Yliopistosäätiö.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä työmaatoimisto. Tontilla ei ole muita työpaikkoja tai asuimista. Lähimmät päivittäistavarapalvelut löytyvät noin 200 m päästä. Kupittaanpuisto on noin 300 m päässä ja Kupittaan juna-asema noin 400 m päässä.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Lemminkäisenkatuun ja Sirkkalankatuun. Sirkkalankatu on kohtalaisesti liikennöity katu ja Lemminkäisenkatu kohtalaisen raskaasti liikennöity katu. Lemminkäisenkadulla kulkee myös pyörätie. Katutilat ovat tyypillisiä ruutukaava-alueen katutiloja, kaksisuuntaisilla ajoväylillä, kadunvarsipysäköinnillä sekä jalkakäytävillä molemmin puolin. Joukkoliikenneyhteydet ovat alueella hyvät, Joukahaisenkadulle on suunnitteilla raitiotie. Sirkkalankadulle on suunnitteilla runkolinjaston vaihtopysäkit busseille. Nykyisin alueella on liian vähän pysäköintitilaa polkupyörille ja sähköpotkulaudoille.

Suunnittelualueen tontilla on nykyisin autopaikkoja työmaatoimintaa varten. Vanhassa Versta-rakennuksessa on roskakatos, joka tyhjenetään pihalta käsin.

Lemminkäisenkadulle on hyväksytty hankesuunnitelma, jossa mm. kadunvarsipysäköintiä poistetaan ja pyörätiet yksisuuntaistetaan.

3.1.7 Tekninen huolto

Kaava-alue sijaitsee valmiiden yhdyskuntateknisten verkostojen äärellä.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Tontin maassa on pieniä määriä haitta-aineita aiemman käytön seurauksena.

Alue on vilkas, koska Lemminkäisenkadulla kulkee paljon liikennettä. Erityisesti julkinen liikenne tuottaa matalataajuista melua.

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: *Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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 rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

3.2.2 Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavanmuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Ote maakuntakaavasta näkyy kuvassa 2.

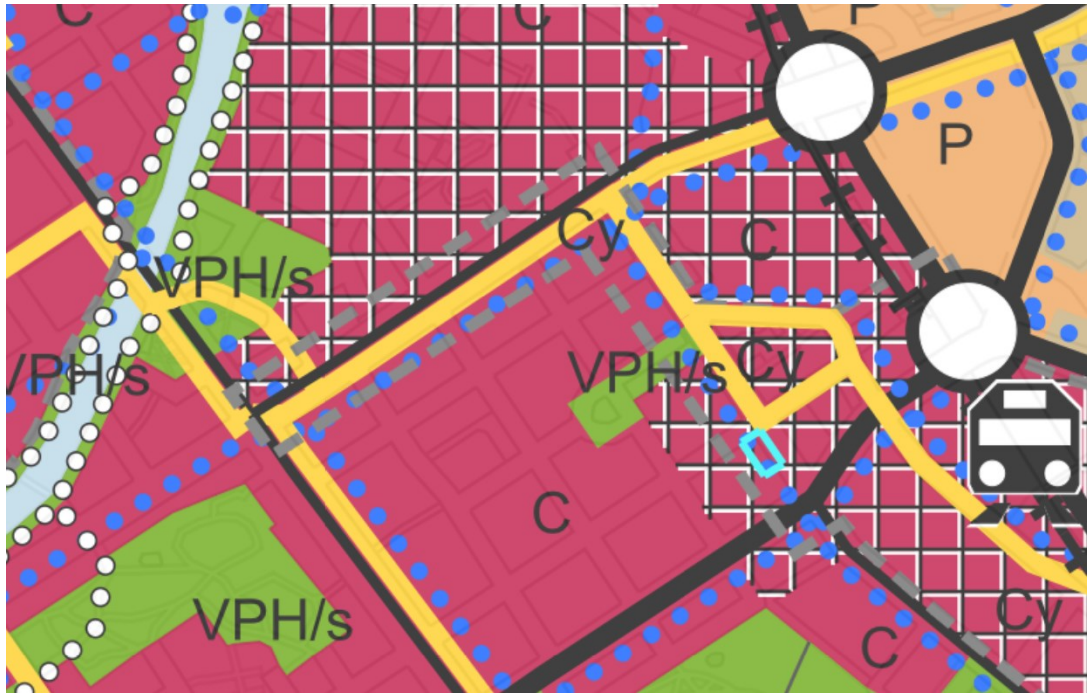
Suunnittelumääräyksen mukaan keskustatoimintojen alueella tulee edistää maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.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



Kuva 2. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

10.8.2024 voimaan tulleessa Turun yleiskaavassa 2029 alue on keskustatoimintojen aluetta (C) sekä osa Turun innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

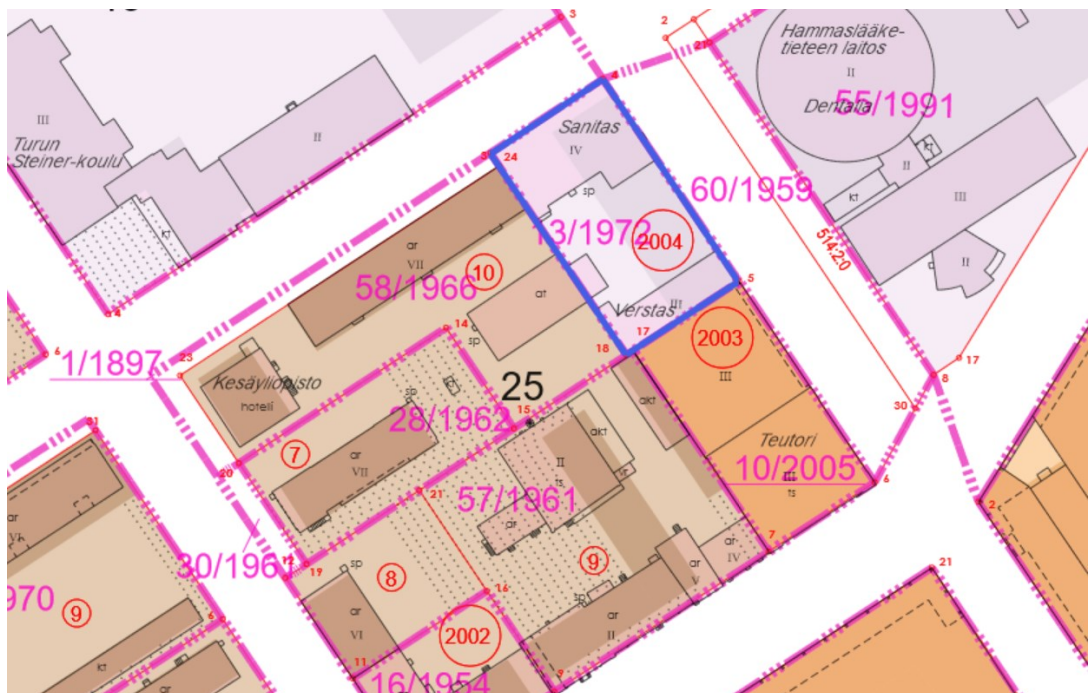


Kuva 3. Ote ajantasayleiskaavasta. © Turun kaupunki

3.2.4 Asemakaava

Asemakaavanmuutosalueella voimassa oleva asemakaava 13/1972 on tullut voimaan 12.8.1972. Asemakaavassa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Nykyinen asemakaava näytetään kuvassa 4.

Tontille on kaavassa sallittu Lemminkäisenkadun suuntainen nelikerroksinen rakennusmassa, jota ei ole koskaan toteutettu.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. © Turun kaupunki

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 22.1.2024. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2024.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 16.9.2024.

3.2.7 Selvitykset

3.2.7.1 Rakennushistoriallinen selvitys

Tontilla sijaitsee kolme rakennusta; vuonna 1949 valmistunut viisikerroksinen Sanitas-tehdasrakennus, vuonna 1941 valmistunut kolmikerroksinen Versta-tehdasrakennus ja vuonna 1940 valmistunut pieni ulkokuone. Rakennushistoriaselvitys määritteli molemmat tyyppillisiksi 1900-luvun puolivälin käytännöllisiksi teollisuusarkkitehtuurin esimerkeiksi, mutta niiden myöhemmät saneeraukset ovat uudistaneet merkittävien osien rakennusten sisäarkkitehtuurin ja Sanitas-rakennuksen ikkunat.

-Turun Museokeskus on arvioinut, ettei kumpikaan rakennuksista edellytä suojelumerkintää saneerausten vuoksi.

3.2.7.2 Rakenneselvitys

Swecon toteuttaman rakenneselvityksen mukaan isompaa Sanitas-rakennusta on mahdollista korottaa enintään kahdella lisäkerroksella, mutta tämä vaatii lisätutkimuksia. Kantavien sisäpilarien kapasiteetti ei rajoita rakennuksen korottamista, vaan rajoittava tekijä on perustusten kapasiteetti.

Perustusten kapasiteetin varmistamiseksi tarvitaan tarkempia tutkimuksia niiden mitoista, raudoituksesta ja betonin puristuslujuudesta. Vanhoilla perustuksilla tulisi olla vähintään noin 20 % ylimääräistä kapasiteettia lisäkerrosta kohden, mutta rakentamisajankohta huomioiden on epätodennäköistä, että perustuksille olisi suunniteltu ylimääräistä kapasiteettia.

- Kaava mahdollistaa yhden kevytrakenteisen lisäkerroksen toteuttamisen Sanitas-rakennukseen.

3.2.7.3 Puuston kuntotutkimus

Kuntotutkimus tutki tontin kaksi suurta vuorijalavaa, joista pienempi (korkeus 20-25 m) on hyväkuntoinen ja vaatii vain hoitoleikkausta 2-4 vuoden kuluessa. Suurempi jalava (korkeus 25-30 m) on erittäin suurikokoinen, mutta sen tyvellä on laaja onkalo ja lahoa, mikä tekee puusta riskialttiin. Arboristin suositus on poistaa suurempi jalava vuoden kuluessa mahdollisten omaisuus- ja henkilövahinkojen välttämiseksi.

- Kaavassa vaaditaan uudelleenistutettavaksi toinen jalopuista.

3.2.7.4 Meluselvitys

WSP Finland Oy:n toteuttamassa Turun raitiotien yleissuunnitelma satama-Varissuo -meluselvityksessä (16.11.2022) selvitettiin suunnittelualan melutasot sen aikaisten liikennemäärien kanssa sekä mahdollisen raitiotien myötä kohoavat melutasot. Selvityksessä laskettiin, että Lemminkäisenkatu 1. tontilla on päiväajan keskiäänitaso yli 55 dB, mutta alle 60 dB. Mahdollisen raitiotien rakentaminen ei johda suunnittelualueella melutason kasvuun.

Suunnitteilla olevan joukkoliikenteen runkolinjaston tasauspysäkit Sirkkalankadulla ei-

vät olleet mukana meluselvityksessä. Laskennallisesti yli 50 m päässä olevasta bussipysäkistä lähtee kovimmillaan vain 56 dB ääni, joka ei ylitä muuta alueen taustamelun määrää.

3.2.7.5 Pilaantuneiden maiden selvitys

Pilaantuneiden maiden selvityksessä ilmeni, että alueella on muutamissa haitta-aineissa raja-arvot ylittävät pitoisuudet. Määrät eivät kuitenkaan ylittäneet muuta kuin fluorateenin osalta ylimmät ohjearvot. Pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon maanalaista pysäköintiä ja kellareita rakennettaessa.

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavamuutosaluetta ympäröivällä alueella on vireillä kaksi kaavoitushanketta: Kiinamylynkatu, 14-2018 ja Lemminkäisenkatu 2, 13/2024.

Suunnittelualue kuuluu osaltaan Turun Tiedepuiston kärkihankealueeseen.

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

Turun kaupunki laatii asemakaavanmuutoksen Turun Yliopistosäätiön aloitteesta. Turun kaupunki ja hakija ovat tehneet sopimuksen kaavan valmistelutyöstä.

Aloitteessa esitettiin, että nykyinen korkeakoulutoimintaa palveleva korttelialue muutettaisiin asuintoimintojen alueeksi. Aloitteen liitteenä esitettiin kaksi suunnitelmaa, joissa tontille sijoitettaisiin asuntoja ja maanalaista pysäköintiä. Ensimmäisessä suunnitelmassa molemmat tehdasrakennukset purettaisiin, toisessa Verstas purettaisiin ja Sanitas säästettäisiin.

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 määritelty seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Asukasyhdistys Kerttuli, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun yliopiston ylioppilaskunta.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontin kehittämistä asuinpainotteiseksi. Tavoitteena on selvittää rakennusten suojelun tarve ja mahdollinen uudelleenkäyttö sekä tutkia tontin täydennysrakentamista.

Uudisrakentamisen korkeuden ja kaupunkikuvallisen ilmeen tulee sopia olemassa olevaan lähiympäristön arvokkaaseen rakennuskantaan, erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohteen naapuriin. Suunnittelussa tulee pyrkiä puiden säilymiseen ja tavoitteeseen toteuttaa asumisen ja keskustatoimintojen alueen vihertehokkuusvaatimus.

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Viranomaisten aloituskokouksessa nostettiin tarve tutkia maaperän pilaantuneisuus, puiden kunto ja uuden rakentamisen suhdetta viereiseen Sirkkalan kasarmin RKY-alueeseen. Lisäksi toivottiin, että Sanitaksen runko voitaisiin säilyttää hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi. Rungon purkaminen ja uudelleenrakentaminen on saastuttava toimenpide. Turun kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2029 mennessä ilmastosyistä.

Ympäristönsuojelu toivoi, että Verstaan kohdalla oleva palokujanne entisöitäisiin. Verstaan julkisivun suojelu sekä maanalaisten pysäköinnin rakentaminen palokujanteen alueelle estävät palokujanteen entisöinnin. Palokujannetta ei entisöidä.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 5.3.2024 § 65.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 26.2.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 14.3.2024. Kaava kuulutettiin vireille 16.3.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 19.4.2024 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta.

Mielipide 1, As Oy Talikkala:

”Toivomme, että asemakaavaa muutettaessa huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja että rakentaminen tapahtuu mahdollisimman ekologisesti turhaa purkamista välttämällä. Sanitas-rakennuksen rungon säästämällä tämä toteutuisi. Uudisrakennuksen korkeus ja laajuus ei toivottavasti ylitä nykyistä rakennuskantaa, jolloin alue säilyy avarampana ja pihan puille jää tilaa.”

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavanmuutosta laadittaessa otetaan huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja ekologiset näkökohdat. Kaavoitus on perehtynyt tontin rakennushistorialliseen selvitykseen ja saanut lausunnot rakennusten arvoista niin Turun Museokeskuksesta kuin ELY-keskukseltakin. Kaavassa on tarkoitus suojella Sanitas-rakennuksen runko. Uudisrakentamisen koot suhteutetaan naapurirakennuksiin.

Ekologisesta näkökulmasta kaavoitus on selvittänyt tontin pohjavesitilanteen ja puiden kunnot. Kaavassa edellytetään pohjaveden tason tarkkailua ja Turun viherkertoimen täyttymistä.

Mielipide 2, Turku Energia Sähköverkot Oy:

Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida seuraavat asiat:

- Kaavamuutosalueen tuleva rakennusmassa saattaa vaatia sähkönjakeluverkon laajennusta. Mahdollisen jakelumuuntamon tarve ja sijoittaminen tulee tarkastella kaavatyön ja suunnittelun edetessä
- Kaavanmuutosalueella olevan nykyisen Sanitas-rakennuksen seinustalle on sijoitettu alueen sähkönjakelua palveleva kaapelijakokaappi. Nykyinen jakokaappi ja siihen liittyvät pienjännitekaapelit tulee huomioida siten, että ne voivat sijaita nykyisessä sijoituspaikassaan toimintakykyisenä.

Mikäli kaavanmuutos aiheuttaa edellä mainittujen kaapeleiden tai jakokaappien siirtotarpeen, on niiden korvaaminen uusilla kaapeleilla tai jakokaapilla mahdollista vasta, kun uudet korvaavat kaapelit ja jakokaappi on rakennettu. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee olla vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta yhteydessä TESV:ön siirtojen toteuttamiseen ja niistä koituihin kustannuksiin liittyen.

Kaapelisiirroista koituvien kustannuksien kustannusvastuullisuus määrittyy sähöturvallisuuslain 113 § Rakennetun sähkölaitteiston siirtäminen tai

muuttaminen mukaisesti. Siirtotarpeen aiheuttavan tahon tulee sopia kustannusvastuusta TESV Oy:n kanssa vähintään 12 kk ennen siirtotarvetta.

Asia tulee mainita kaavaselostuksessa.

Kaavoituksen vastine:

Kaapelijakokaapin vaatimat toimenpiteet mainitaan kaavaselostuksessa. Jakelumuuntamon tarve selvitetään.

4.4.4 Lausunnot

10.10.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Digita Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta 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 28.10–26.11.2024.

4.4.6 Ehdotuksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Kaavaehdotus perustuu maanomistajan laatimaan tontinkäyttösuunnitelmaan ja aikaisempaan tontin kaavaan. Kaavoituksessa suunnitelmaa tutkittiin pysäköinnin ja teknisten ratkaisujen osalta.

Ehdotuksen perusratkaisussa Sanitas-rakennuksen massa säilytetään ja sen korottaminen 6-kerroksiseksi mahdollistetaan. Lemminkäisenkadun varteen osoitetaan viisi-kerroksinen massa. Sisäpihalle osoitetaan maanalaista pysäköintiä.

Sanitas-rakennuksen korottamisen ehtona ovat rungon säilyttäminen pääosin ja rakennuksen alkuperäisen ilmeen ottaminen huomioon suunnittelussa.

4.4.7 Ehdotuskäsittely

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, jonka jälkeen ehdotus etenee päätöksenteossa kaupunginhallitukseen ja -valtuustoon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus muuttuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-1).

Kaavanmuutoksen myötä tontille on osoitettu uutta rakennusoikeutta 1180 k-m² vanhan 3400 k-m² lisäksi. Rakentaminen on osoitettu Lemminkäisenkadun suuntaiselle rakennusalueelle. Suojeltua rakennusala ei ole, mutta mikäli Sanitaksen runko säilytetään, rakennusta saa korottaa vielä 410 k-m² edestä yhteen lisäkerrokseen. Yhteensä rakennusoikeutta on tontilla joko 4580 k-m² tai Sanitaksen rungon säilyttämisen myötä 4990 k-m².

Lemminkäisenkadun suunnaisen uudisrakennuksen kerroskorkeus on viisi (5). Sirkkalankadun suunnaisen rakennusalan korkeus kuusi kerrosta (6), mikäli Sanitaksen runko säilytetään.

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

Alueelle sijoittuisi arviolta 85–145 uutta asukasta. Alueelle syntyy noin 3–15 uutta työpaikkaa.

5.2. Kaavamuutoksen tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutos vastaa sille asetettuihin tavoitteisiin kehittämällä keskustaa ylempien kaavatasojen, Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:n ja Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen mukaisesti.

Kaavamuutos tuo uutta asumista ja työpaikkoja ja vastaa ilmastotavoitteisiin luomalla kannustimen Sanitas-rakennuksen rungon säilyttämiselle, asettamalla alueelle vihertehokkuusvaatimus ja luomalla hulevesille viivytyrakenteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alue muutetaan AL-korttelialueeksi eli asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

5.3.2 Tekninen huolto

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys sähkönjakelun vaatimista tilavarauksista.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

5.4.1 Vihertehokkuus

Kaava-alueelle osoitetaan viherkerroin, joka ohjaa alueiden vehreyttä ja vihertehokkuutta. Vihertehokkuus tarkoittaa kasvillisuuden ja vettä läpäisevien pintojen suhdetta rakennettuun pinta-alaan.

Lemminkäisenkatu 1. asemakaavaprosessissa kaavoitus on tehnyt tonttialueen koe-tarkastelu siniviherkertoimella, ja tontilla 2004 viherkertoimen tulee olla vähintään 0,8. Viherrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa.

5.4.2 Ääneneristävyys

Kaavassa asetetaan vähimmäisarvo kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyydelle liikenteen aiheuttamaa melua vastaan niissä kohdissa, joissa se liikennemeluselvityksen perusteella on tarpeellista Lemminkäisenkadun ja Sirkkalankadun varrelta.

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. Nykyinen asemakaava sallii uuden korkeakoulurakennuksen rakentamisen Lemminkäisenkadun varteen sekä Sanitaksen ja Verstaan purkamiset.

5.5.2 Luonnonympäristö

Kaavanmuutoksen myötä tontille asetetaan viherkerroinvaatimus, jonka myötä hyvin kaupunkimaiselle tontille asetetaan vehreysvaatimukset ja vaatimukset hulevesien viivytämisestä. Ilman muutosta tontin vehreydelle ei aseteta vaatimuksia.

Koska tontti sijaitsee Kupittaaan pohjavesialueella, maanalaisia tiloja rakennettaessa tulee ottaa huomioon, ettei alueen pohjavesi alene.

Uuden rakentamisen myötä kortteli 25 on hieman sulkeutuneempi.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksessa uusi rakentaminen on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakentamiseen. Kaavan mahdollistama uudisrakennus täydentää korttelin 25 täydeksi umpikortteliksi itäiseltä sivultaan siten, että rakennusten korkeus kasvaa Teutorin kulmasta kohti Sanitaksen kulmaa. Hämeenkadun suunnasta lähestyttäessä Sanitaksen lisärakentaminen korostaa rakennuksen roolia Tiedepuiston porttina.

Kaavanmuutos kannustaa Sanitaksen rungon säilyttämiseen. Näin alueen tehdashistoriasta jää muistuma alueen katukuvaan samalla sallien tontin kehittämisen ja rakentamisen.

Kaavanmuutos on taloudellista kaupunkikehittämistä, sillä kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan tekniikkaan, palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Samalla se lisää alueen tiiveyttä. Massoitelussa ja arkkitehtuurin laadussa tulee huomioida kaavan sijainnin edellyttämä erityisen laadukas lopputulema.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Kaavanmuutos tuo asumista ja kivijalkaliiketilaa Kupittaaan kärjen alueelle.

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Alue sijoittuu pyörämatkan päähän Turun keskustasta.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavanmuutoksen myötä alueelle syntyy uutta kivijalkamyymälätilaa, jonka tarjontaa voivat alueella työskentelevät ja asuvat hyödyntää.

5.5.6 Liikenne

Kaavanmuutoksen myötä rakennetaan ajoneuvoliittymä Lemminkäisenkadun varteen. Pihakannen alainen pysäköinti toteutetaan viereisen tontin ajoluiskan kautta rakennus-
rasitteena. Jätehuolto hoidetaan sisäpihan puolelta.

Kaavaa varten ei rakenneta uusia katuja tai muuteta merkittävästi liikennejärjestelyjä.

5.5.7 Tekninen huolto

Kaavanmuutoksen myötä joudutaan täydentämään teknisen huollon verkkoja.

Alueelle tulee hulevesien viivytysrakenne, joka kytketään Turun hulevesiverkkoon.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

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

Rakennettavuusselvitysten perusteella voidaan Sanitas-rakennusta korottaa 6-kerroksiseksi.

Vanhan teollisen toiminnan myötä tontilla epäillään pilaantuneita maita. Jos alueella tehdään kaivuutöitä, maa-aineksen laatua täytyy silmämääräisesti arvioida.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Myönteiset vaikutukset

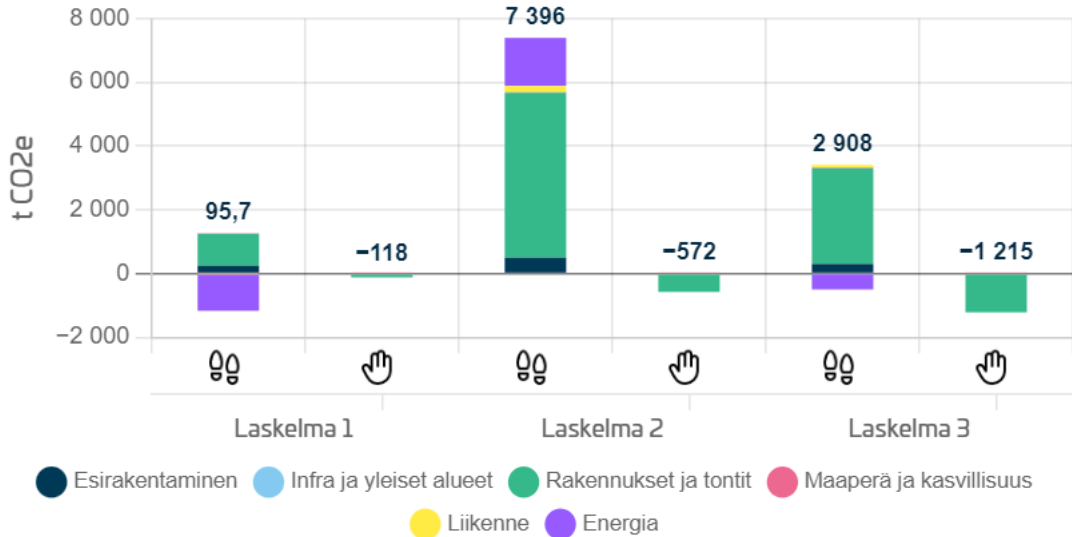
Alue sijaitsee valmiissa kaupunkirakenteessa lähellä keskustaa ja joukkoliikennettä. Tällöin kunnallistekniikkaa ei tarvitse rakentaa uusien asuntojen saamiseksi Turkuun. Nykyisen paikoitusalueen muuttaminen osittain istutetuksi alueeksi parantaa alueen vehreyttä.

Suojelemalla Sanitas-rakennuksen runko, on mahdollista vähentää merkittävästi hiilidioksidijalanjälkeä.

Kuvassa 5 esitetään hiilidioksidilaskelmia kolmella eri tontinkäyttösuunnitelmalla. Laskelma 1 kuvaa nykyisen kaavan ja toiminnan jatkumista tontilla, jolloin myös käytettävissä olemassa oleva 3000 k-m² oikeus asuinkerrostalon rakentamiseen. Tällöin hiilikädenjälki ja vähenevä energiankulutus kattaa kokonaan uudisrakentamisen päästöt seuraavan 50 vuoden aikana. Laskelma 2 osoittaa, että Verstaan ja Sanitaksen purkamisella ja kahden uudisrakennuksen pystyttämällä syntyy merkittävät päästöt, joita hiilikädenjälki ei kykene kompensoimaan. Laskelma 3 kuvaa tilannetta, jossa Sanitas sanerataan, sille rakennetaan kaksi lisäkerrosta, tontille rakennetaan uudisrakennus ja

Verstas puretaan. Sanitaksen rungon ja julkisivun säilyttäminen lähes puolittavat rakennusaikaiset päästöt ja vahvistavat kompensoivaa hiilikädenjälkeä. Laskelmat toteutettiin 20.8.2024 Sitowisen Planect-ohjelmistolla (versio 1.0).

Tulosten yhteenveto



Kuva 5. Planect-ohjelmiston hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskelmat.

Kielteiset vaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen ennen muuta purkamisen ja uuden rakentamisen myötä. Vanhojen rakenteiden korvaaminen uusilla tuottaa hiilidioksidipäästöjä sekä johtaa vanhojen puiden kaatamiseen. Koska piha-alue muuttuu kokonaisuudessaan pihakanneksi, puut korvataan pensaille ja matalilla puilla. Uusien istutusten viilentävä ja varjostava vaikutus alueeseen on heikompi. Tontti tulee olemaan tiiviisti rakennettu, joten lisävehreyden tuominen alueelle on hyvin vaikeaa.

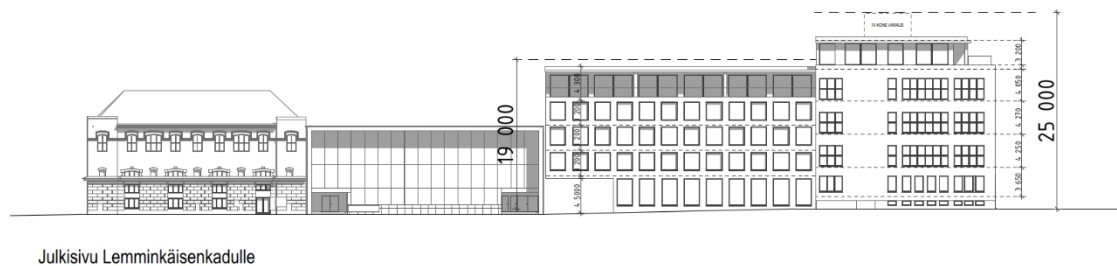
Ilmastovaikutuksia jäsennettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Lisäksi kortteille tehtiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, joka havainnollistaa kaavan mahdollistamaa muutosta alueella. Viitesuunnitelman on laatinut Sigge Arkkitehdit.

Viitesuunnitelman julkisivukuvat esittävät esimerkinomaisesti tulevan rakentamisen vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Korkeudet, julkisivusuunnittelu, -materiaalit ja -väritarkentuvat rakennussuunnittelun yhteydessä.



Kuva 6. Julkisivukuva Lemminkäisenkadun suunnasta näyttää uuden rakentamisen mittakaavan.

Rakennusten vesikattojen näkyvien osien ilmeikkyyden arvioinnissa tulee tarkastella niiden veistoksellisuutta ja miten katolla oleva tekniikka voidaan integroida katon arkkitehtuuriin tyylikkäästi. Sanitas-rakennuksen uudiskerrosten ei tarvitse noudattaa Sanitaksen teollisuusarkkitehtuurityyliä.

Kansipihan puut voivat olla tyyppillistä varsinaisuomalaisista lajista tai Turulle tyyppillisiä jalopuita.

Verstas-rakennuksen vanhoja tiiliä tulee käyttää sisäpihan istutuslaatikoissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Muutostyöt voivat alkaa heti, kun kaava on tullut voimaan ja tarvittavat rakennusluvut on myönnetty ja sähkökaapelien mahdollisesta siirtotarpeesta on oltu yhteydessä Turku Energia Sähköverkkoihin.

6.3 Toteuttamisen seuranta

Jos maata kaivetaan suunnittelualueella, maarakennustöiden yhteydessä tulee seurata ja tarkkailla mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Uudisrakennettaessa alueella tulee noudattaa viherkerrointa.

Turussa 10. päivänä lokakuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Mikael Tómasson