

JUNGMANNINKATU 4
Selostus

Diaarinumero: 3270-2023
Asemakaavatunnus: 2/2024

Asemakaavanmuutos

13.11.2024

Kaupunginosa: V

Osoite: Jungmanninkatu 4



Suunnittelualan rajaus viistoilmakuva 2022.

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	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	13
3.1.6 Liikenne.....	13
3.1.7 Tekninen huolto.....	13
3.1.8 Ympäristön häiriötekijät	14
3.2 Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1 Maakuntakaava	15
3.2.2 Yleiskaava.....	16
3.2.3 Asemakaava	17
3.2.4 Rakennusjärjestys	18
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	18
3.2.6 Pohjakartta	18
3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	18
3.3 Maankäytösopimus	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Osalliset	19
4.3 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus	19
4.4.1 Käynnistäminen.....	19
4.4.2 Vireille tulo.....	19
4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen.....	20
4.4.4 Lausunnot	20
4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	21
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.4.1 sr-1/RKY.....	23
5.4.2 sr-2.....	23
5.4.3 Melu	24
5.5 Nimistö	24
5.6 Kaavan vaikutukset	24
5.6.1 Yleistä	24
5.6.2 Luonnonympäristö.....	24
5.6.3 Rakennettu ympäristö.....	24

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	25
5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
5.6.6 Liikenne.....	25
5.6.7 Tekninen huolto.....	25
5.6.8 Ympäristön häiriötekijät	25
5.6.9 Ilmastovaikutukset.....	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	26

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 13. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostarttia **Jungmanninkatu 4 (2/2024)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	005 V	V
Kortteli:	39 (osa)	39 (del)
Tontit:	5, 8 ja 9	5, 8 och 9

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	005 V	V
Kortteli:	39 (osa)	39 (del)
Katu:	Tähystäjänkuja	Utkiksgränden

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset:
V-39.-14-15

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Christa Björklund ([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 kartassa rajauksella osoitetulle alueelle.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2024
2. Asemakaavakartta 13.11.2024
3. Tilastolomake 13.11.2024
4. Ilmastovaikutusten arviointi 13.11.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy
2. MIP, Museon informaatioportaali
3. Ympäristömeludirektiivin mukainen ympäristömeluselvitys Turussa, Promethor, Turun kaupunki, Liikennevirasto 1.6.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	19.3.2024 § 80
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	19.3.2024
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	30.03.2024
Kaavaehdotus lausunnoilla ja julkisesti nähtävillä	2.12.2024-9.1.2025
Tulevat vaiheet	
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen	
Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että asuntojen rakentaminen kaarihalliin on mahdollista huomioiden rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Samalla tutkitaan palveluasumisen määrää kaava-alueella. Suojellun rakennuksen uusiokäyttö palvelee myös kaupungin ilmastotavoitteita.

Asumisen yhteyteen tarvittavat pysäköintipaikat sekä muut ulkotoiminnot on tarkoitus suunnitella kaarihallin koillisivulle siten, että ne sopivat vanhaan tehdashalliympäristöön. Osan autopaikoista saa sijoittaa kaarihallin sisään. Lisäksi huomioidaan vihertehokkuuden toteuttamisen tavoitteet sekä asumisviihtyvyys. Tontin 9 kaavamääräykset päivitetään.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa. Toteuttamisessa huomioon otettavista asioista on selostettu kohdassa 6.2.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu tontista 5 ja kahdesta tonttijaon mukaisesta tontista 8 ja 9. Alueella sijaitsee kaksi vanhaa tyhjillään olevaa Wärtsilä Oy:n rakennusta sekä pysäköintialue.

Pitkänmallinen suunnittelualue rajautuu koillisessa Laivurinkadun päätyyn, Kaasukeltonmäen asuinrakennuksiin sekä Jungmanninkatuun, kaakossa Stålarinkadun varressa olevaan pysäköintialueeseen, lounaassa Häkkisen konepajaan sekä Unioninkatuun ja luoteessa entiseen tehdastilaan rakennettuun asuinrakennukseen, nimeltään Jokirannan Loft-tehdas.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,5919 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue jää Aurajoen rannan ja Kaasukellonmäen väliin. Suunnittelualueella ei ole merkittävää luonnonympäristöä, lukuun ottamatta pylväshaapojen puuriviä vasten Unioninkatua. Suunnittelualueella on vanhoja palokujanteen alueita, mutta niissä ei sijaitse puustoa. Maanpinnan korkeus vaihtelee kaava-alueella hieman. Korkein kohta on Kaasukellonmäen reunassa noin 4,7 m merenpinnan yläpuolella ja matalin kohta on Unioninkadun reunassa noin 2,3 m merenpinnan yläpuolella.



Kuva 2. Kuva Unioninkadulta Aurajoen suuntaan, 23.8.2024, Christa Björklund. Kuvassa kauempana korkea asennushalli, etualalla matala kaarihalli ja vasten sen julkisivua pylväshaavat.

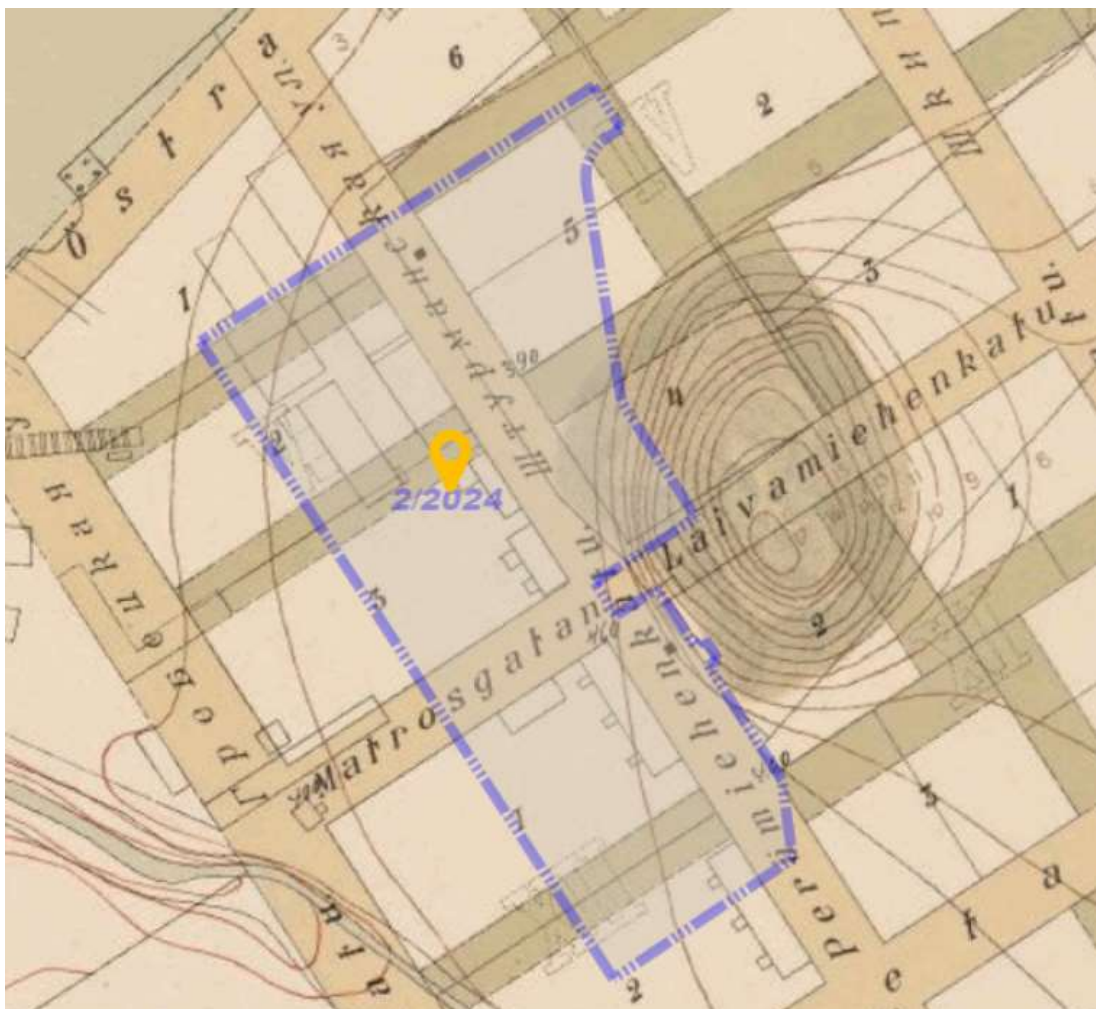
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on teollisuusmenneisyyteen pohjautuvaa aluetta Aurajokirannan ja Kaasukellonmäen välissä. Suunnittelualueella on kaksi Wärtsilä Oy:n vanhaa rakennusta. Kaarihalli on rakennettu vuonna 1938-1939. Toimistorakennus on rakennettu vuonna 1947 puusepänverstaaksi ja vuonna 1962 muutettu konttoriksi. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä Aurajoen varressa oleva korkea asennushalli, rakennettu vuosina 1957-58, on rakennettu kiinni matalaan kaarihalliin, niiden muodostaessa nykyinen L-muotonsa.

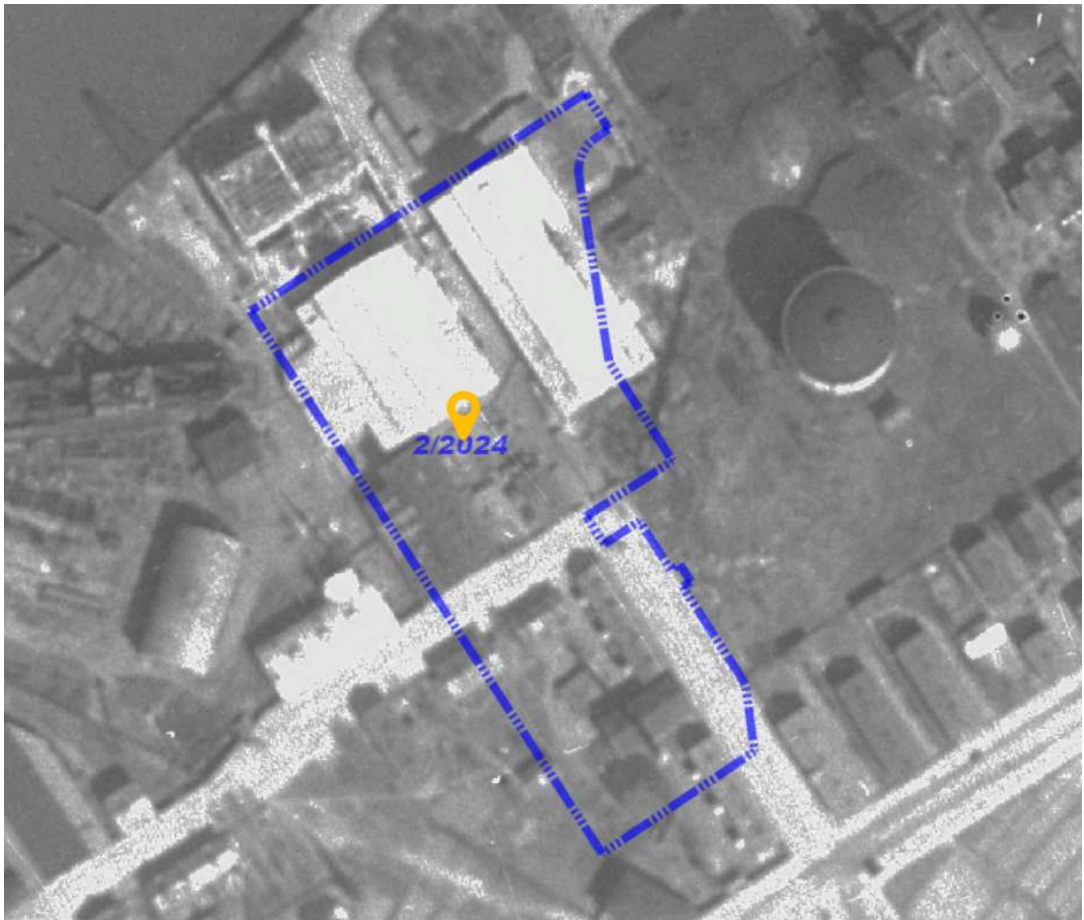
Nykyisen asemakaavan mukaan molemmilla suunnittelualueen rakennuksilla on jo suojelumerkintä.



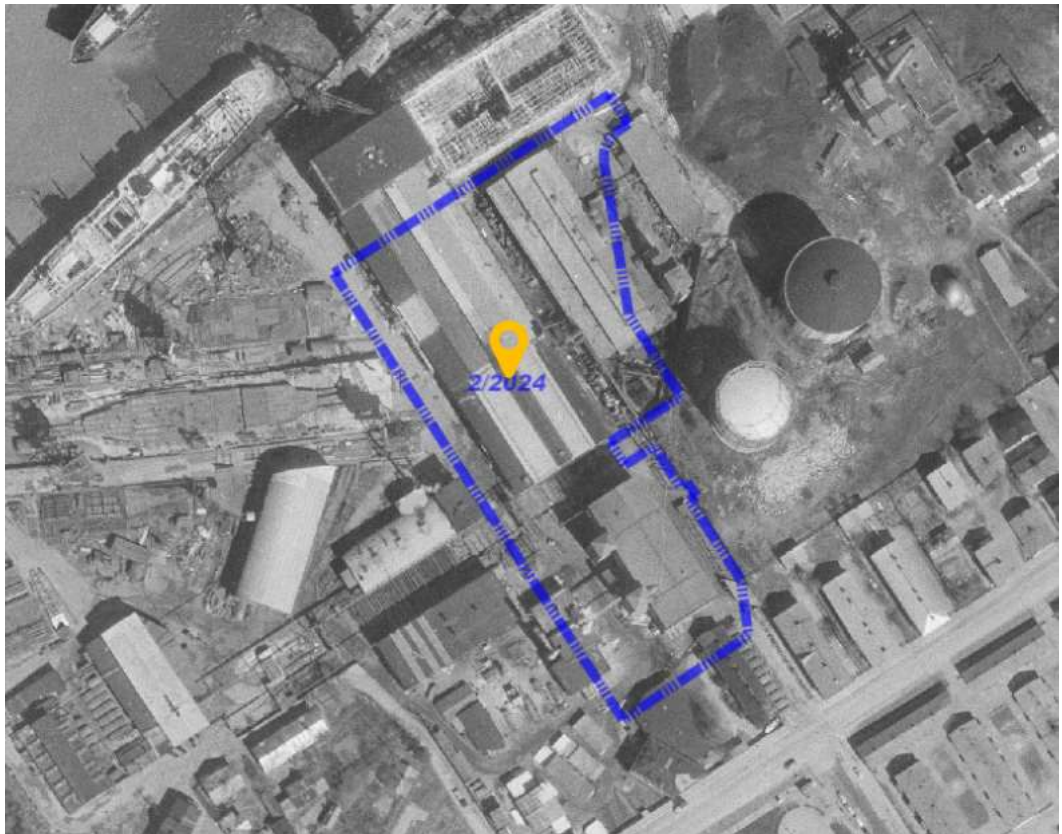
Kuva 3. Ote Carl Ludwig Engelin asemakaavasta vuodelta 1828, jonka ruutukaavaan Turun keskusta-alueen kaupunkirakenne edelleen perustuu. Karttaan on merkitty mäkiä, julkisia rakennuksia ja puuistutukset.



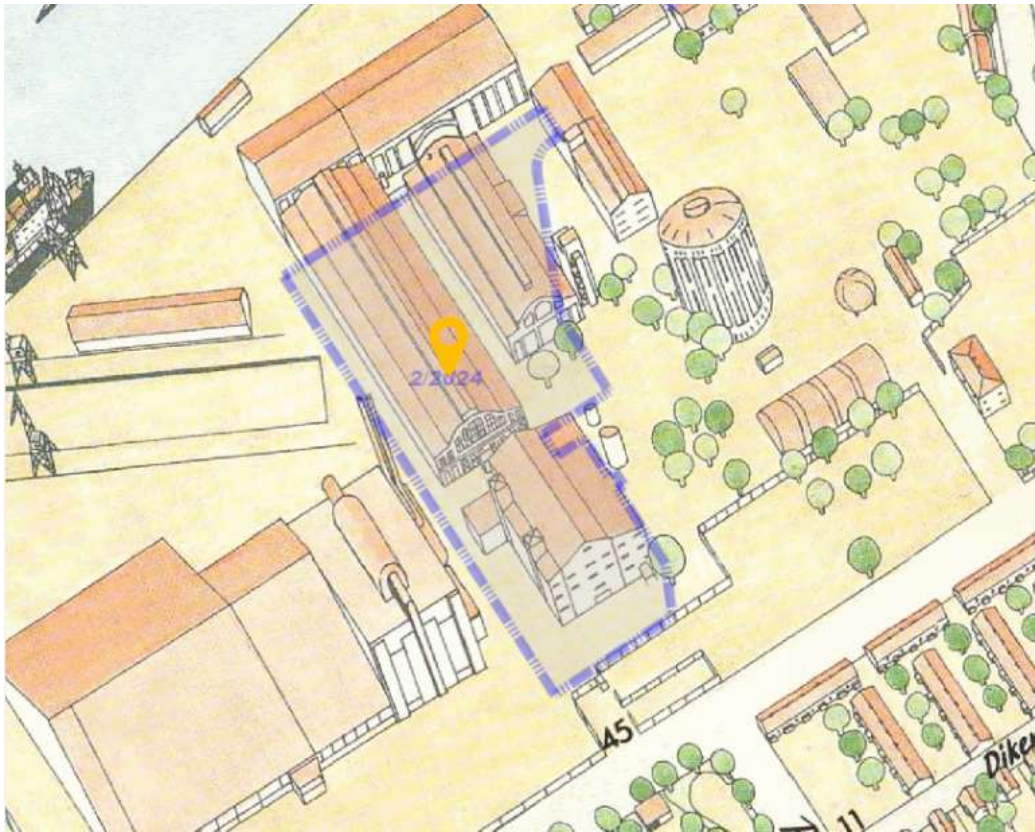
Kuva 4. Ote kivipainonkartasta (Åbo Stentryckeri Aktiebolagins Turun ruutukaava-alueen mittauskartta) vuodelta 1894, johon on merkitty vihreällä palokujannealueet.



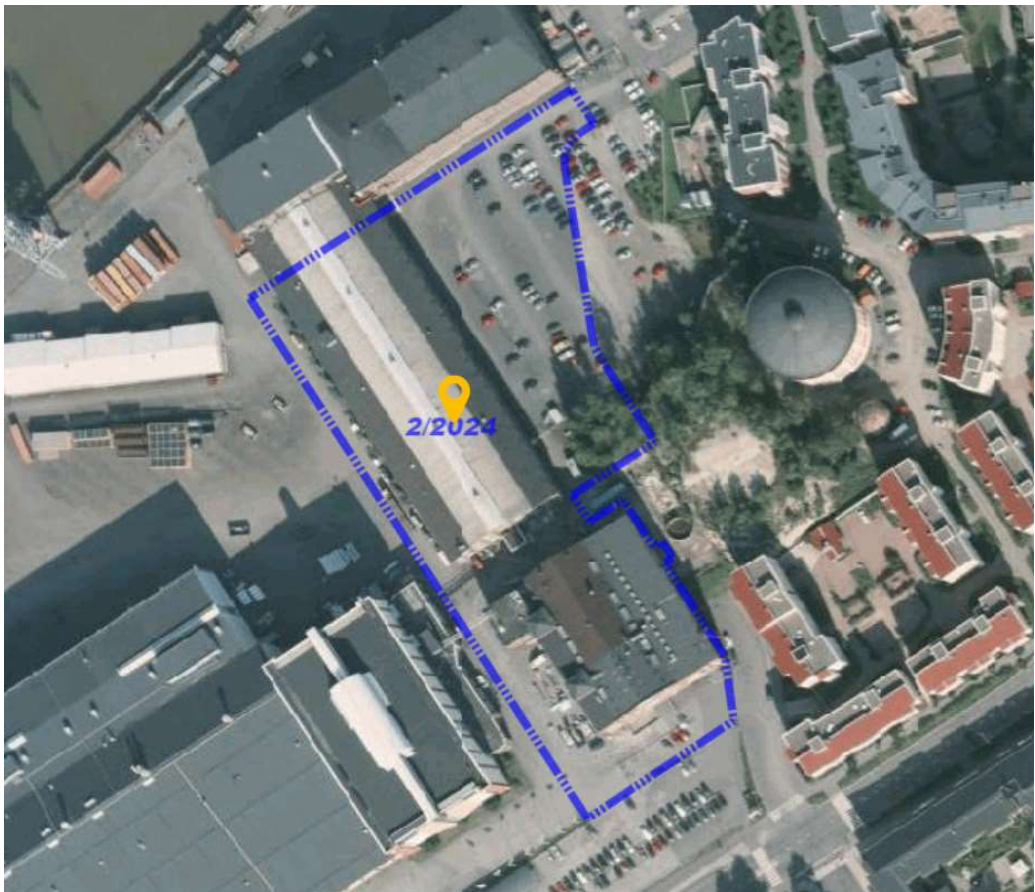
Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 1939.



Kuva 6. Ilmakuva vuodelta 1958.



Kuva 7. Ote kuvakartasta vuodelta 1992.



Kuva 8. Ilmakuva vuodelta 2005.



Kuva 9. Kuva kaarihallin päädyistä, 10.10.2006, Kaarin Kurri.



Kuva 10. Kuva kaarihallista ja asennushallista ja niiden edessä olevasta pysäköintialueesta, 13.04.2018, Kaarin Kurri.



Kuva 11. Sisäkuva kaarihallista toimistorakennuksen suuntaan, 30.08.2005, Kaarin Kurri.



Kuva 12. Kuva kaarihallin ja toimistorakennuksen välistä Kaasukellon suuntaan, 30.08.2005, Kaarin Kurri.



Kuva 13. Kuva Wärtsilän konttorirakennuksesta, kuva otettu Stålarmin kadun varresta olevalta pysäköintialueelta, 23.8.2024, Christa Björklund.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueella on kaksi kulkuyhteysrasitetta. Kulkuyhteysrasitteet sijaitsevat suunnittelualueen koillis- ja lounaisreunalla.

3.1.5 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Suunnittelualueelta on alle kilometrin etäisyys lähimpään kahteen päivittäistavarakauppaan ja keskustan palvelut sekä keskustan työpaikat ovat alle 3 kilometrin etäisyydellä. Päiväkoti ja ala-aste ovat noin 500 metrin päässä suunnittelualueelta. Lähimmät virkistyspuistot sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä ja lähin leikkipaikka 300 metrin päässä.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee hyvien pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alueen vierestä kulkeva Stålarminkatu on vilkasliikenteinen. Suunnittelualueella sijaitsee laaja pysäköintialue. Varsinaista jalankulku- tai pyöräily-yhteyttä ei ole alueen kautta.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä. Suunnittelualueella on useampia johto- ja kaapelirasitteita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

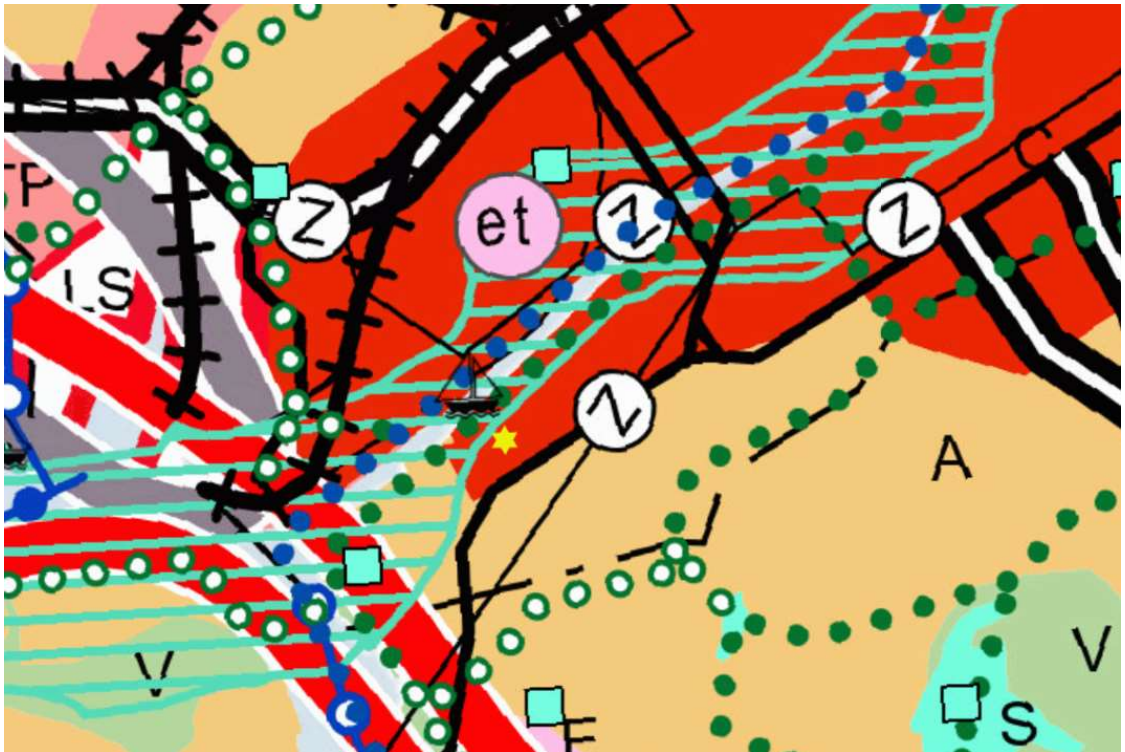
Melu ja ilmanlaatu

Aluetta koskien tunnistettu ympäristön häiriötekijä on Stålminkadunkadun vilkas autoliikenne. Autoliikenne aiheuttaa melua sekä ilmanlaadun heikentymistä. Liikennemellun arvioinnissa on käytetty lähtötietona ympäristömeludirektiivin mukaista meluselvitystä Turussa (Promethor Oy, Turun kaupunki ja liikennevirasto, 2017).



- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Kuva 14. Turun kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2022. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. Ote kartasta keskusta-Skanssi-Uittamo-Lauste-Varissuo, nykyinen tilanne. 26.09.2017, Turun kaupunki, Liikennevirasto, Promethor Oy.



Kuva 16. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.

3.2.2 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on C, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Yleiskaava 2029:ssä, kartassa 8, arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, rakennukset on merkitty arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi ja kohteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi kaarihalli kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle. Toimenpiteet on toteutettava rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen siten, että myös alueen paikallisesti ja alueellisesti merkittävät arvot säilyvät. Täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.

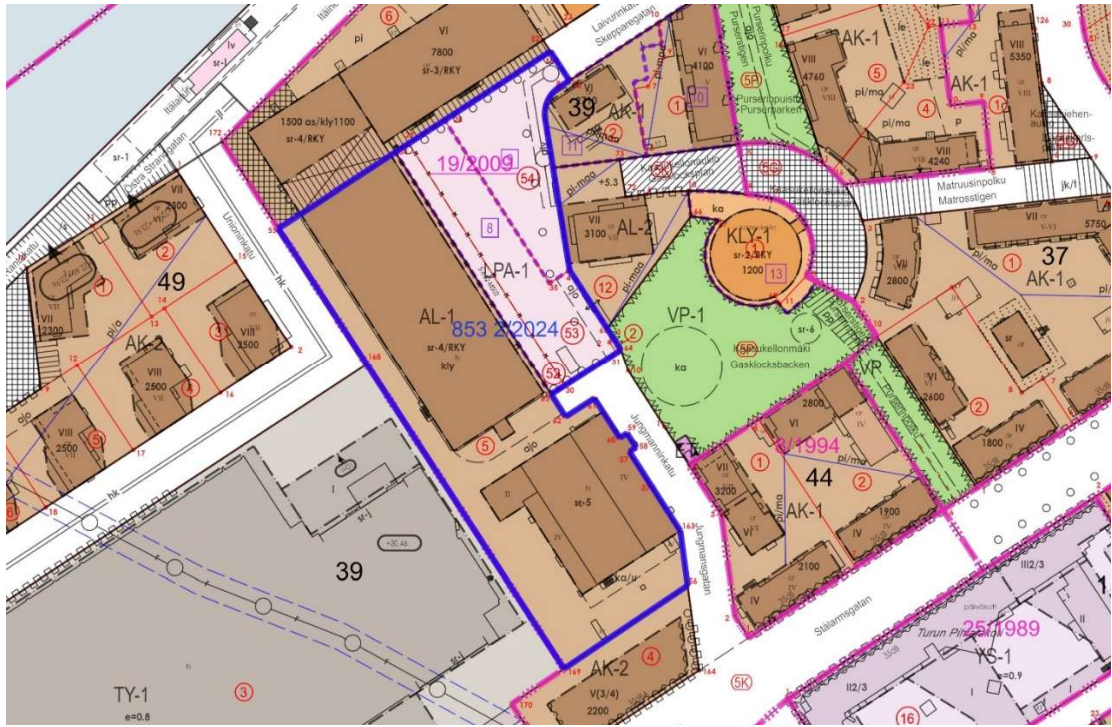


Kuva 17. Ote ajantasayleiskaavasta. Yhdistelmäkartta, kartta 1 yhdyskuntarakenne ja kartta 8 arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa asemakaava 19/2009. Suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1 sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1 korttelin 39 tarpeisiin. AL-1 -korttelialueelle saa sijoittaa myös yksityisiä ja/tai julkisia palvelutiloja, vapaa-aikatoimintoja palvelevia tiloja ja palveluasuntoja sekä ympäristövaikutuksiltaan toimistoon verrattavia tuotannollisia työpaikkatiloja.

Kaarihalli on merkitty valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvaksi kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, sr4-RKY. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista arvoa saa tärvellä. Rakennuksen muuhun kuin joen puoleiseen julkisivuun saadaan tehdä teollisuushistorialliseen tyyliin ja mittakaavaan sovittaen vähäisessä määrin portaita, parvekkeita tai katoksia. Rakennuksen alle saadaan kellarin tasolle rakentaa auton säilytystiloja tontin raja ylittäen. Uuden kulkuaukot tulee rakentaa rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon mukaisesti rakennuksen eteläiseen pätyyn. Rakennusluvasta on kuultava museoviranomaista. Lisäksi kaarihallin rakennusalalla on merkintä kly, jolle saa sijoittaa vain liike-, toimisto- ja työpaikkatiloja. Kaarihallin eteläpuolella oleva rakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi sr-5. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuihin tehtävät muutokset tulee tehdä sen teollisuushistorialliseen tyyliin ja mittakaavaan sovittaen.



Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Asemakaavanmuutos laaditaan V kaupunginosaan kortteliin 39, tontille 5 ja tonttijaon mukaisille tonteille 8 ja 9. Tontin 5 rajan ulkopuolella, Jungmanninkadulla sijaitsee toimistorakennuksen hissikuilu. Tontin rajaa ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa, tilanne on ollut vastaava jo nykyistä edeltävän asemakaavan 36/1997 aikana.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 8.11.2024.

3.2.7 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaavanmuutosalueen viereiselle tontille, Häkkisen konepajan alueelle, on tehty aloite asemakaavan muuttamiseksi ja kaava on ohjelmoitu kaavoitusohjelmaan vuonna 2027 valmistuvaksi.

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 yksityisen maanomistajan aloitteeseen, jossa esitetään kaarihallin muuttamista asumiseen. Kaava-aloite on allekirjoitettu 8.5.2023. Aloitteen liitteenä esitettiin alustava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy, 24.02.2023).

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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Martinrantaseura ry, Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokke ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että asuntojen rakentaminen kaarihalliin on mahdollista huomioiden rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Samalla tutkitaan palveluasumisen määrää kaava-alueella. Suojellun rakennuksen uusiokäyttö palvelee myös kaupungin ilmastotavoitteita. Asumisen yhteyteen tarvittavat pysäköintipaikat sekä muut ulkotoiminnot on tarkoitus suunnitella tonttijaon mukaisen tontin 8 alueelle siten, että ne sopivat vanhaan tehdashalliin ympäristöön. Lisäksi huomioidaan vihertehokkuuden toteuttamisen tavoitteet sekä asumisviihtyvyys. Tonttijaon mukaisen tontin 9 kaavamääräykset päivitetään.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet ja merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 19.3.2024 § 80.

4.4.2 Vireille tulo

Ilmoitus vireilletulosta sekä 30.03.2024 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse 19.03.2024.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 26.04.2024 mennessä. Näitä saatiin 1 kappaletta.

Mielipide 1:

Pyydämme, että asemakaavan valmistelussa huomioidaan suoran jalankulkuyhteyden muodostaminen yleiseen käyttöön Unioninkadun ja Stålmarminkadun välille, nykyistä tontinrajaa seuraten.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus ja liikennesuunnittelu tutkivat jalankulku- ja pyöräreitistöä alueella. Arviointiin myös jalankulun- ja pyöräliikenteen tuoma tilantarve mielipiteessä esille tuomaan kohtaan.

Kaavoitus ja liikennesuunnittelu näkevät, että tälle yhteydelle on tarvetta alueella, mutta tässä kaavassa sen toteuttaminen kokonaisuudessaan ei ole mahdollista. Asemakaavanmuutoksen seurauksena kaupunki lunastaa nykyisen kulkurasitteen levyisen alueen, joka muutetaan katutilaksi, pp, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Tämän alueen leveys on 2 m ja loput kadun leveydestä tulisi toteutettavaksi viereiseen asemakaavanmuutokseen. Tämän katualueen kokonaisleveys olisi 4-6 m. Tämä asia samoin kuin kulkuyhteyden jatkaminen edelleen Stålmarminkadulle tutkitaan tarkemmin tulevassa viereisessä asemakaavanmuutoksessa ja tässä kaavassa on vain huomioitu osa väylän leveydestä.

4.4.4 Lausunnot

13.11.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Turku Energia Lämpö Oy:ltä, Turku Energia Sähköverkot Oy:ltä, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Varsinais-Suomen pelastuslaitokselta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museopalveluilta, Telia Finland Oy:ltä sekä Digita Oy:ltä.

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

4.4.5 Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 2.12.2024-9.1.2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavanmuutosehdotukseen sisältyy V (viidennen) kaupunginosan korttelin osan 39 tontit 5, 8 ja 9. Suunnittelualueen koko on 1,5919 ha. Asemakaavanmuutos-aleen tontit 5 ja 8 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1 ja tontti 9 autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1.

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaonmuutokset: V-39.-14-15. Nykyisessä asemakaavassa ei ole merkintää rakennusoikeudesta, rakennukset ovat suojeltuja rakennuksia. Rakennukset säilyvät edelleen suojeltuna, suoje- lumääräyksiä tarkennetaan hieman, jotta rakennukset säilyttävät perushahmonsensa. Suunnittelualueen lounaisreunalta osoitetaan kahden metrin levyinen alue jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua varten (pp). Tässä asemakaavanmuutoksessa on vain osa kadun leveydestä. Kadun kokonaisleveys olisi 4-6 m.

Merkintää rakennusoikeudesta ei lisätä asemakaavanmuutoksen yhteydessä, koska vanhojen suojeltujen rakennusten ulkovaipan sisään rakennettaessa tarkka kerrosala- määrän määrittely voi kääntyä suojelutavoitetta vastaan.

Alla on esitetty arvio suojeltujen rakennusten enimmäiskerrosalasta:

Seuraavat arviot ovat tehty olettaen käyttötarkoituksen olevan palveluasumista.

Kaarihallin arvio, 6800 k-m² ja sen lisäksi saisi rakentaa rakennuksen vaipan sisään sijoittuvan katetun sisäpihan ja autohallin yhteensä enintään 3900 k-m².

Toimistorakennuksen arvio, 8500 k-m² ja sen lisäksi saisi rakentaa rakennuksen vai- pan sisään sijoittuvan katetun sisäpihan yhteensä enintään 360 k-m².

Suojeltujen rakennusten kerrosalamäärät ja asemakaavanmuutoksella toteutettavat kerrosalamäärät ovat suuntaa antavia arvioita. Toteutettava kerrosala määräytyy ase- makaavamääräysten perusteella ja on riippuvainen suunnitteluratkaisuista.

5.2 Kaavan tavoitteiden toteutuminen

Kohdassa 4.3. esitettyihin tavoitteisiin pystytään vastaamaan ja ympäristön laatua kos- kevat tavoitteet toteutuvat. Suojellut rakennukset pysyvät suojeltuna ja asemakaavan- muutoksen yhteydessä asuntojen rakentaminen kaarihalliin mahdollistetaan. Palvelu- asuminen mahdollistetaan suunnittelualueen molemmissa suojelluissa rakennuksissa, niin, että rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Suojeltujen olemassa olevien rakennusten uusiokäyttö palvelee kaupungin ilmastotavoitteita. Viherkertoimella var- mistetaan asumisviihtyvyys. Viherkerroin ja hulevesien viivytysmääräys parantavat hu- levesien hallintaa alueella. Tonttijaon mukaisen tontin 9 kaavamääräyksiä päivitetään, LPA-1 korttelialueen kautta tulee sallia julkinen jalankulku AL-1 -korttelialueelta ja Jungmanninkadulta Laivurinkadulle.

5.3 Aluevaraukset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL-1

Korttelialueelle saa sijoittaa myös yksityisiä ja/tai julkisia palvelutiloja, vapaa-aikatoi- mintoja palvelevia tiloja ja palveluasuntoja sekä ympäristövaikutuksiltaan myös toimis- toon verrattavia tuotannollisia työpaikkatiloja.

Alue on muuttumassa asuinpainotteiseksi ja siksi on tarpeen lisätä ja parantaa jalankulun mahdollistavia reittejä alueella. Kaavamääräyksiin on varmistettu, että korttelialueen AL-1 kautta tulee sallia julkinen jalankulku Unioninkadulta LPA-1 alueelle ja edelleen Laivurinkadulle. Lisäksi on määrätty, että julkisen jalankulun tulee olla mahdollista LPA-1 alueelta Jungmanninkadulle.

Korttelialueella saadaan tontin rajalla jättää palomuuuri rakentamatta edellyttäen, että henkilö- ja paloturvallisuudesta huolehditaan hyväksyttävien järjestelyin. Korttelialueella on sallittava tonttien kesken väestönsuojien, auto- ja polkupyöräpaikkojen, jätteiden keräilyyn, jalankulku-, polkupyöräily- ja ajoyhteyksien, yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien laitteiden ja johtojen sekä vihertehokkuutta toteuttavan rakentamisen ja huivesiratkaisujen yhteisjärjestely.

Jätteiden keräily tulee järjestää niin, etteivät astiat ole avoimessa tilassa kadun tasolla. Jätesäiliöt ja tomutuspaikat tulee rajata pensasistutuksin.

Pihoille saadaan rakentaa polkupyörä- ja jätekatoksia kaupunkikuvallisesti hyväksyttävään paikkaan, merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Auto- ja polkupyöräpaikat:

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- asuminen 1 ap / 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa.
- tehostettu erityisasuminen 1 ap / 400 k-m²
- muu erityisasuminen 1 ap / 135 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 120 k-m²
- vieraspaikat 1 ap / 10 asuntoa

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 1 pp alle 40 m² asuntoa kohti ja vähintään 2 pp yli 40 m² asuntoa kohti
- erityisasuminen 1 pp / 4 työntekijää
- toimistot 1 pp / 70 k-m²
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- erikoispyörille, kuten kuormapyörille ja pyörän peräkärriille 1 erikoispaikka 1000 asuinrakentamisen k-m² kohti

Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan. Pyöräpysäköinnistä vähintään 50 % tulee sijaita kadun tasolla olevassa kerroksessa. Pyöräpysäköintipaikkojen on oltava runkolukittavia. Pyöräpysäköinnin tulee olla helposti ja esteettömästi saavutettavissa. Korttelialueelle on varattava riittävät tilat polkupyörien kunnostusta ja pesua varten.

Korttelialueen autopaikkoja saadaan sijoittaa LPA-1-korttelialueelle.

Viherkerroin on vähintään 0,8.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Autopaikkojen korttelialue LPA-1

Autopaikkojen korttelialue korttelin 39 tarpeisiin. Korttelialueen kautta tulee sallia julkinen jalankulku AL-1 -korttelialueelta ja Jungmanninkadulta Laivurinkadulle. Jalankulkuyhteyden saa osoittaa kulkemaan rakennuksen läpi, kunhan se mahdollistaa reitin julkisen käytön.

Autopaikkoja saadaan rakentaa kahteen tasoon, joista alempi on maan alla. Kannen korkeusaseman tulee olla likimäärin ympäröivien katujen tasolla. Kannen tulee kestää pelastusajoneuvon paino. Korttelialueelle istutettavaksi osoitetun puurivin kohdalla ei kellarin rakentaminen ole sallittua. Alue tulee rakentaa julkisen kaupunkiaukion tavoin. Alue/kansitaso tulee jäsenöidä istutuksin ja/tai rakentein.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

5.4.1 sr-1/RKY

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluva kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista arvoa.

Rakennukseen saadaan tehdä teollisuushistorialliseen tyyliin ja mittakaavaan sovit- taen vähäisessä määrin portaita, parvekkeita tai katoksia. Mahdollisten parvekkeiden tulee olla ilmeeltään kevyet ja rakennuksen selkeän perushahmon säilyttävät. Parvekkeet saa rakentaa rakennusalan ylittäen. Uudet kulkuaukot tulee rakentaa rakennuk- sen kulttuurihistoriallisen arvon mukaisesti.

Rakentaminen kerroksiin tulee toteuttaa niin, että vähintään neljäsosa rakennusosan pohjapinta-alasta jää yhtenäiseksi, avoimeksi valoaukoksi maantasokerroksesta tai 2. kerroksesta ylöspäin. Lisäksi rakennuksen alle saadaan kellarin tasolle rakentaa au- ton säilytystiloja tontin raja ylittäen.

Luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Edellä mainittujen kaavamääräyksiensä lisäksi, kaarihallin sisätilojen ikkunoiden säily- mistä pidetään tärkeinä.

5.4.2 sr-2

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen ominaispiirteitä.

Julkisivujen muutokset tulee tehdä rakennuksen teolliseen historiaan ja mittakaavaan sovit- taen. Mahdollisten kattoterassien ja parvekkeiden tulee olla ilmeeltään kevyet, ra- kennuksen ominaispiirteisiin sopivat ja rakennuksen selkeän perushahmon säilyttävät. Parvekkeet saa rakentaa rakennusalan ylittäen.

Luvanvaraisista toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Edellä mainittujen kaavamääräyksiensä lisäksi, toimistorakennuksen länsikulman matala siipiosa tulee säilyttää hahmonsa. Lisäksi, jos toimistorakennukseen halutaan toteuttaa parvekkeita, tulee ne tehdä kevyinä, lasittamattomina ripustettuina parvekkeina sekä

niiden sijoittamista julkisivussa tulee harkita, enemmän tulee korostaa horisontaalisia linjoja kuin vertikaalisia linjoja julkisivussa.

5.4.3 Melu

Leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet on suunniteltava siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät niillä ylity.

5.4.4 hule-100

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 0,5 m³ / 100 m² vettäläpäisemättömältä pinnalta kohden. Viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysohjeiden viivytysohjeiden ei saa täyttymisestään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

5.5 Nimistö

Alueella käytetään nimistössä aihepiiriä, merimiesammatit. Nimistötoimikunta käsitteli alueen nimistöä 26.11.2024 § 43.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat päätöksen mukaan:
Tähystäjänkuja – Utkiksgränden.

5.6 Kaavan vaikutukset

5.6.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vertailukohtana on kaava-alueella vallitseva nykytilanne.

5.6.2 Luonnonympäristö

Suunnittelun alueen pihat ovat pääasiassa asfaltin peittämiä tällä hetkellä ja ainoat puut ovat pylväshaavat Unioninkadun puolella. Asemakaavanmuutoksen myötä viherrakentamista lisätään. Viherkertoimen kautta kasvillisuus lisääntyy kuten myös puiden määrä. Lisäksi kaavamääräyksissä on merkintä, säilytettävä/istutettava puurivi, kaava-alueen reunalla.

5.6.3 Rakennettu ympäristö

Kaavanmuutoksessa rakentaminen suojeltuihin rakennuksiin on sopeutettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen toimintojen sijoittelulla, kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Asemakaavanmuutos sallii suojeltujen rakennusten monipuolisemman käytön verrattuna olemassa olevaan kaavaan; kaava sallii asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen molemmissa suojelluissa rakennuksissa. Ajantasakaavassa on jo rakennuksille suojelumerkintä. Suojelumääräykset pysyvät melko samanlaisena asemakaavanmuutoksessa, tarkennuksia on tullut parveke- ja terassimääräyksiin, jotta suojeltujen rakennusten perushahmot säilyvät.

Museokeskuksen kanssa käytyjen alustavien keskusteluiden mukaan kaarihallissa ja toimistorakennuksessa voisi olla mahdollisuus toteuttaa ikkunat puu-alumiini-ikkunoina sekä suurentaa toimistorakennuksen ikkunoita. Kaarihallissa ja toimistorakennuksessa on jo aikaisemmin vaihdettu osa ikkunoista puu-alumiini-ikkunoiksi. Samoin viereisessä L-tehtaassa on puu-alumiini-ikkunat toteutettu rakennusluvan yhteydessä.

5.6.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Suunnittelualue on ollut hyödyntämättä ja melko vajaalla käytöllä. Asemakaavanmuutos lisää rakennusten käyttömahdollisuuksia ja tuo lisää asukkaita keskustan alueelle.

5.6.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asumisen viihtyisyys parantuu. Kaavassa on määrätty leikki- ja oleskelualueiden ja parvekkeiden melutason ohjearvot. Viherkertoimella edistetään asumisviihtyvyyttä. Tavoitteet kulkuyhteyksien järjestämisestä parantaa liikkumista alueella.

5.6.6 Liikenne

Asemakaavanmuutos monipuolistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä. Kaavassa on määräys kohdassa AL-1, korttelialueen AL-1 kautta tulee sallia julkinen jalankulku Unioninkadulta LPA-1 alueelle ja edelleen Laivurinkadulle sekä LPA-1 alueelta Jungmanninkadulle. Sekä kohdassa LPA-1, korttelialueen kautta tulee sallia julkinen jalankulku AL-1 -korttelialueelta ja Jungmanninkadulta Laivurinkadulle. Suunnittelualueen lounaisreunalla on suunniteltu osa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua kahden metrin leveydellä. Loput kadun leveydestä suunnitellaan vierisen asemakaavanmuutoksen yhteydessä.

5.6.7 Tekninen huolto

Kaavanmuutos tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

5.6.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on pilaantuneita maita ja kaavassa on määräys niiden tutkimisesta ja puhdistamisesta, tämä lisää viihtyvyyttä ja terveyttä.

Kaavamääräyksen mukaan leikki- ja oleskelualueiden sekä parvekkeiden melutason ohjearvot eivät saa ylittyä. Tämä edellyttää meluselvityksen laatimista rakennusluvan yhteydessä.

Tulvariskin takia alueelle tulee toteuttaa viivytyrakenteita, jotta vesille on tilaa tulvatilanteessa, eikä rakennuksille aiheudu riskejä. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä on lisätty merkintä, hule-100. Kaavan sinivihherkerroin varmistaa myös läpäisevien ja vihreiden pintojen toteutuksen. Kertoimen sisällyttäminen kaavaan muuttaa tilannetta alueella paremmaksi, niin hulevesien kuin viherympäristönkin osalta.

Kaavanmuutosalue sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä leipomosta (Vähäheikkiläntie 59), Leipomo Salonen Oy:n konsultointivyöhyke on 300 m.

5.6.9 Ilmastovaikutukset

Suojellun rakennuksen uusiokäyttö palvelee kaupungin ilmastotavoitteita. Rakentaminen tuottaa aina kasvihuonekaasupäästöjä, mutta olemassa olevan rakennuksen uusiokäyttö tuottaa vähemmän kasvihuonepäästöjä kuin uuden rakentaminen. Asemakaavanmuutoksen hule-100 merkintä ja sinivihherkerroin 0,8 parantavat yhdyskunnan ilmastokestävyyttä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alueen yleisten alueiden infran kustannusarvion vaihteluväli on 0,2 - 0,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Arvio kattaa uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamisen kaava-alueen lounaisreunaan, käsittäen koko väylän leveyden. Jalankulku- ja pyöräilyväylän toinen puolikas tullaan kaavoittamaan asemakaavanmuutosalueen viereiselle tontille, Häkkisen konepajan alueelle, ja väylä toteutetaan kokonaisuudessaan sen kaavan tultua voimaan. Häkkisen konepajan alueelle, on tehty aloite asemakaavan muuttamiseksi ja kaava on ohjelmoitu kaavoitusohjelmaan vuonna 2027 valmistuvaksi.

Kustannusarvio perustuu hankeosalaskentaan, ja hanketiedon määrän vaikutus vaihteluväliin on arvioitu. Arvio sisältää rakentamisen, suunnittelun ja muut tilaajan kustannukset sekä infran tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisen hankevarauksen 30 %. Kustannuksia arvioitaessa on käytetty maarakennuskustannusindeksi pistelukua 127,1 (2020=100, syyskuu 2024). Hankkeen kustannusarvio tarkentuu infran suunnittelun edetessä ja tarkentuessa.

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

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muokkaamista edellyttävään toimenpiteeseen ryhtymistä. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Rakennusluvan yhteydessä kuullaan museoviranomaista.

Rakennuslupa edellyttää meluselvityksen tekemistä.

Turussa 13. päivänä marraskuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Christa Björklund