

MALMINKATU
Selostus

Diarinumero: 14016-2021
Asemakaavatunnus: 13/2022

Asemakaavanmuutos

15.11.2024

Kaupunginosa: IX

Osoite: Malminkatu 3–5, Hansakatu 2



© Turun kaupunki

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.....	9
3.1.4 Muinaismuistot	10
3.1.5 Virkistys.....	12
3.1.6 Maanomistus.....	12
3.1.7 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	12
3.1.8 Liikenne.....	12
3.1.9 Tekninen huolto.....	13
3.1.10 Ympäristön häiriötekijät	13
3.2 Suunnittelutilanne.....	13
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2 Maakuntakaava	14
3.2.3 Yleiskaava.....	14
3.2.4 Asemakaava	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	16
3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	16
3.2.7 Pohjakartta	16
3.2.8 Selvitykset.....	16
3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat	16
3.3 Maankäyttösopimus	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2 Osalliset	18
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana	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.....	19
4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot.....	20
4.4.5 Luonnoskäsittely ja lausunto.....	26
4.4.6 Lausunnot ehdotuksesta	26
4.4.7 Ehdotuksen nähtävillä olo ja muistutukset	26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	27
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	27
5.2 Aluevaraukset	27
5.2.1 Korttelialueet	27
5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet	28
5.2.3 Katu- ja liikennealueet	28
5.2.4 Tekninen huolto.....	29

5.3 Kaavamerkinnt ja määrykset	29
5.4 Nimistö	29
5.5 Kaavan vaikutukset	29
5.5.1 Yleistä	29
5.5.2 Luonnonympäristö	29
5.5.3 Rakennettu ympäristö	30
5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut	32
5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	33
5.5.6 Liikenne	33
5.5.7 Tekninen huolto	34
5.5.8 Ympäristön häiriötekijät	34
5.5.9 Ilmastovaikutukset	34
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä marraskuuta 2024 päivättyä asemakaavanmuutostkarttaa **Malminkatu (13/2022)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	11	11
Kadut:	Hansakatu (osa) Malminkatu (osa) Puutarhakatu (osa)	Hansagatan (del) Malmgatan (del) Trädgårdsgatan (del)
Puisto:	Tallimäenpuisto (osa)	Tallimäkiparken (del)
Suojaviheralue:	Hansapuistikko	Hansaskvären

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Korttelit:	11, 59	11, 59
Kadut:	Hansakatu (osa) Malminkatu (osa) Puutarhakatu (osa)	Hansagatan (del) Malmgatan (del) Trädgårdsgatan (del)
Puistot:	Hansapuistikko Tallimäenpuisto (osa)	Hansaskvären Tallimäkiparken (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako IX-59.-1

Uusi korttelinumero 59

Asemakaavanmuutos on laadittu:

Kaupunkiympäristö, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus

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

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Anna Hyyppä ([etunimi.sukunimi\(at\)turku.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)turku.fi)).

Kaavakonsultti: arkkitehti Kristina Karlsson, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.

Asemakaavanmuutos valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan IX kaupunginosaan kortteliin 11, osalle Tallimäenpuistoa, Hansapuistikkoon sekä osille Puutarhakatua, Malminkatua ja Hansakatua. Suunnittelualan rajausta on esitetty alla olevassa kartassa punaisella rajauksella ja sen pinta-ala on noin 2,9 ha.



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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.5.2022
2. Asemakaavakartta 15.11.2024
3. Tilastolomake 15.11.2024
4. Vuorovaikutusraportti 15.11.2024
5. Viitesuunnitelma, Schauman Nordgren Architects 12.11.2024
6. Arkeologinen tarkkuusinventointi, Muuritutkimus Oy 28.10.2022
7. Rakennushistoriaselvitys Juhana Herttuan koulu, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 30.6.2022
8. Rakennushistoriaselvitys Merenkulkuoppilaitos, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 30.6.2022
9. Korjaustapaehdotus Juhana Herttuan koulutalo, Turun kaupunki 25.9.2023
10. Kuntotutkimus Merenkulkuoppilaitos, AFRY Buildings Finland Oy 9.5.2023
11. Hiilipäästölaskenta, Sitowise 31.8.2023
12. Puustaselvitys, AFRY Finland Oy 26.10.2023
13. Ilmastovaikutusten arviointi, Turun kaupunki 15.11.2024

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Siniviherkertoimen tarkastelu, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 12.11.2024
2. Kivimuurin geotekninen tarkastelu, Maanpää Geo Oy 24.5.2024
3. Katuluonnos Malminkatu, Turun kaupunki 10.11.2023
4. Liikennetuotoslaskelmat, WSP 13.4.2023
5. Metsäverkostoselvitys, Turun kaupunki 2022
6. Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus Juhana Herttuan koulu, Kiwa Inspecta Oy 12.6.2020
7. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Juhana Herttuan koulu, Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy 23.12.2022
8. RS15 Kuntoarvio Juhana Herttuan koulu, Raksystems Oy 28.6.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi	17.5.2022 § 194
Ilmoitus vireilletulosta kirjeitse osallisille	25.5.2022
Ilmoitus vireilletulosta kuulutuksella	28.5.2022
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen	12.12.2023 § 416
Kaavaehdotus lausunnoilla	2.12.2024– 9.1.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	2.12.2024– 9.1.2025
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ja vastineet muistutuksiin	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä sekä kaavan voimaantulopäivämäärä löytyvät kaavakartan nimiöstä.	

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muutetaan koulukäytöstä poistuneet yleisten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tallimäenpuisto säilyy puistona ja Hansapuistikon suojaviheralue muutetaan puistoksi.

Entisille koulutonteille osoitetaan kaksi uutta korttelikokonaisuutta, joiden väliin muodostuu julkinen jalankulkureitti. Tonteille on ajoyhteydet Malminkadulta ja pysäköinti sijoittuu pihakansien alle maanalaiseen pysäköintikellariin. Pihakannen päälle sijoitetaan viihtyisät ja laadukkaat leikki- ja oleskelualueet.

Uudet korttelit on suunniteltu alueen arvokas luonto sekä arkeologiset kohteet huomioiden. Tallimäenpuistossa ja tonteilla sijaitsevat äärimmäisen uhanalaiset ketoalueet, niillä esiintyvä jalavatöytäköi sekä Tallimäenpuistosta Malminkadulle kulkeva metsäekologisen verkoston osa tulee säilyttää. Alueella sijaitsevat kivimuuri, kalliohakkaukset sekä kiinteät muinaisjäännökset Pakkarinkadun kolerahautausmaa ja Malminkadun kolerasairaala merkitään säilytettäväksi.

Rakennukset ovat pääosin 5- ja 6-kerroksisia. Hansakadun varteen sijoittuva rakennus on kadun puolella 3-kerroksinen. Maisemassa näkyvälle paikalle sijoittuvan korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallisesti eheään ilmeeseen ja arkkitehtonisesti korkeaan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 16 665 k-m² ja se kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 4 857 k-m². AL-korttelialueen tehokkuus on $e = 1,20$ ja koko kaava-alueen tehokkuus on $e = 0,56$. Alueelle voi sijoittua arviolta 330 uutta asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee läntisessä keskustassa Puutarhakadun, Malminkadun ja Hansakadun rajaamalla alueella. Alueesta länteen satamaraiteen toisella puolella sijaitsee rakenteilla oleva Herttuankulman asuinalue. Eteläpuolella on Linnanfältin asuinalue, idässä Kakolanmäki ja koillisen suunnassa Port Arthur.

Kaava-alueen lounaisosassa on Tallimäenpuiston kalliainen rinne ja koillisosassa entiset koulutontit. Tonteilla sijaitsevat vuonna 1967 valmistunut Merenkulkuoppilaitoksen koulurakennus ja vuonna 1962 valmistunut Juhana Herttuan koulurakennus. Molemmissa on koulutoiminta lakannut ja rakennukset ovat tyhjillään.

3.1.2 Luonnonympäristö

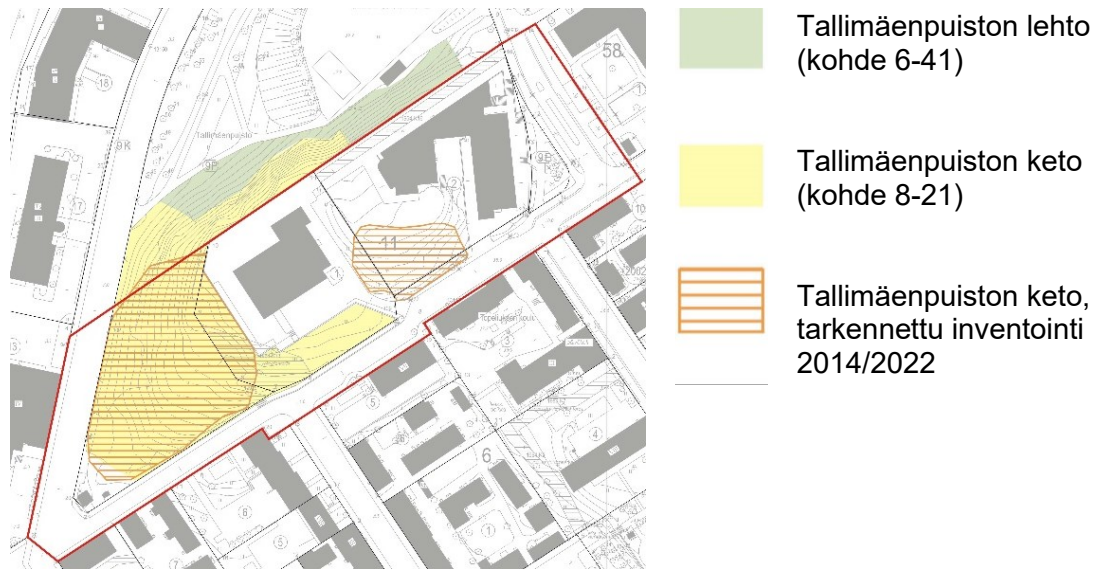
Suunnittelualuetta hallitsee Puutarhakadulta koilliseen nouseva kalliainen mäki. Korkeusero on suurimmillaan noin 22 metriä siten, että matalimmat kohdat (n. +4 mpy) sijaitsevat alueen lounaisreunalla Puutarhakadun varressa ja korkein kohta (n. +26 mpy) alueen keskiosassa. Maanpinnan korkeus alueen koillisreunassa Hansakadun varressa on noin +18 metriä. Alue rajautuu luoteessa jyrkästi laskevaan Tallimäenpuiston rinteeseen, jossa pengerretty ylärinne tukeutuu vanhaan kivimuriin.

Kaava-alueen luontoarvoja on kartoitettu Turun keskustan osayleiskaavan luontoselvityksessä (Suomen Ympäristökonsultit 2003), Turun johtoaukeiden luontoarvojen selvityksessä (Jussi Lampinen 2012), asemakaavaa varten laaditussa puustoselvityksessä (AFRY Finland Oy 26.10.2023) sekä Turun kaupungin ympäristönsuojelun ja tutkija Jussi Lampisen useilla maastokäynneillä vuodesta 2013 alkaen.

Alueen lounaisosan kallioalue kaakkoon ja luoteeseen viettävine rinnealueineen on luontoarvoiltaan merkittävä suojeltava ketoalue (luo 8-21), jonka suojeluperusteena ovat Luonnonsuojelulaki (9/2023) 64 § ja MRL 5 §. Vastaavan tyyppistä ketoa on inventoinneissa paikannettu myös koulurakennusten välissä sijaitsevalta kallioalueelta. Ketojen luontotyyppit käsittävät sekä ns. mäkikaurakedon että karun kalliokedon kuviota. Näistä molemmat ovat äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppisiä, joiden esiintyminen koko maassa painottuu Lounais-Suomeen. Tallimäenpuiston keto on luontotyyppin suotuisan suojelutason kannalta merkittävä kohde ja sen edustavuus on hyvä. Virkistyskäytöstä johtuva sopiva kulutus on edesauttanut luontotyyppien säilymistä edustavana, avoimena ja ehkäissyt niiden umpeenkasvua kohteella.

Puustoselvityksen mukaan ketoalueelle oli kuitenkin kasvanut lehtipuustoa niin, että ravinteisuus oli lisääntynyt kasvaneen lehtimassan takia ja varjostavat lehtipuut ovat heikentäneet kedon luontoarvoja. Kaupunki teki alueen kunnostusraivausta alkuvuodesta 2024. Alueelta poistettiin varjostavaa ja kariketta muodostavaa puustoa. Katajia, muita pensaita ja pienpuita säilytettiin maisemallisin perustein. Tallimäenpuiston keto on Turun kaupungin LUMO-ohjelman mukaisessa hoidossa merkittävänä kallioketona.

Kaava-alue rajautuu luoteessa Tallimäenpuiston luontoarvoiltaan merkittävään, kulttuurivaikutteiseen jalopuustoiseen rinnelehtoon (luo 6-41).



Kuva 2. Arvokkaat luontoalueet. © Turun kaupunki ja Kristina Karlsson



Kuva 3. Tallimäenpuiston rinteiden kallioketo. © Jussi Lampinen

Kaava-alueelta on tiedossa havainto erittäin uhanalaisesta rohtokoirankielestä, vaarantuneesta keltamatarasta sekä silmälläpidettävistä ahdekauriosta ja ketotähkiöstä. Alueella on havaittu haitallisia vieraslajeja espanjansiruetanaa ja tarhaomenapuuta sekä kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi säädettyä kurturuusua. Puustoselvityksen maastokäynnillä Tallimäen keldon itäisimmässä osassa lähellä muuria olevassa vuorijalavassa havaittiin erittäin uhanalaista jalavatöyhtökoita, joka on luonnonsuojelulain 77 §:n nojalla ja valtioneuvoston asetuksella erityisesti suojeltavaksi lajiksi säädetty.

Puustoselvityksen mukaan alueen kasvillisuus koostuu yleisesti Lounais-Suomelle tyyppisistä keskiravinteisesta ja karusta ketojen- ja kallioketojen kasvillisuudesta. Puusto on pääasiassa kulttuurivaikutteista, ja monet jalot lehtipuut ovat todennäköisesti peräisin puutarhoista. Puustoselvityksessä esitetään säästettävä ja poistettava puusto siten, että keldon luontoarvot otetaan huomioon ja niitä pyritään parantamaan. Säästettävät puut ja pensaat ovat joko Malminkadun reunassa sijaitsevia ketojen suojana toimivia puita, maisemallisesti, virkistysarvoiltaan tai monimuotoisuuden kannalta arvokkaita puita tai lehdon reunalla sijaitsevia puita. Lisäksi kaikki vuorijalavat suositellaan säästettäväksi jalavatöyhtökoin vuoksi.

Turun kaupungin metsäverkostoselvityksessä (2022) on alueen halki Tallimäenpuistosta Malminkadulle ja edelleen eteläpuolen asuinkortteleiden halki jatkuvana merkitty alueellinen metsäverkostoyhteys. Koulurakennusten välissä olevan kallion lounaisreunaan on merkitty metsäverkostoyhteyden liittyvä puustoinen tukialue. Malminkadun kohdalle on merkitty voimakas estevaikutus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat vuonna 1967 valmistunut Merenkulkuoppilaitoksen koulurakennus ja vuonna 1962 valmistunut Juhana Herttuan koulurakennus. Molemmissa rakennuksissa on koulutoiminta lakannut ja ne ovat tyhjiillään. Alueen lounaisnurrkassa Puutarhakadun ja Malminkadun risteyksessä puistoalueella sijaitti aiemmin elintarvikekioski, joka on nyt purettu.



Kuva 4. Merenkulkuoppilaitos. © Kristina Karlsson



Kuva 5. Juhana Herttuan koulu. © Kristina Karlsson

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat molemmat koulurakennukset on Turun museokeskuksen inventoinneissa todettu kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi. Kouluista laadittuihin rakennushistoriaselvityksiin (2022) perustuen Turun museokeskus esittää ennakkolausunnossaan 8.8.2022 molemmat koulurakennukset säilytettäväksi.

Merenkulkuoppilaitoksen suojeltaviksi piirteiksi museokeskus toteaa seuraavat:

- *Pääjulkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet ja materiaalit*
- *Merenkulkuopetukseen liittyvät keskeiset piirteet: katolla sijaitseva havaintosilta laitteistoineen sekä planetaarion kupolikatto*
- *Sisäänkäyntiaulan, näyttelyhallin ja keskihallin muodostama tilasarja alkuperäisine materiaaleineen, ml. kattoikkunat*

Juhana Herttuan koulun suojeltaviksi piirteiksi museokeskus toteaa seuraavat:

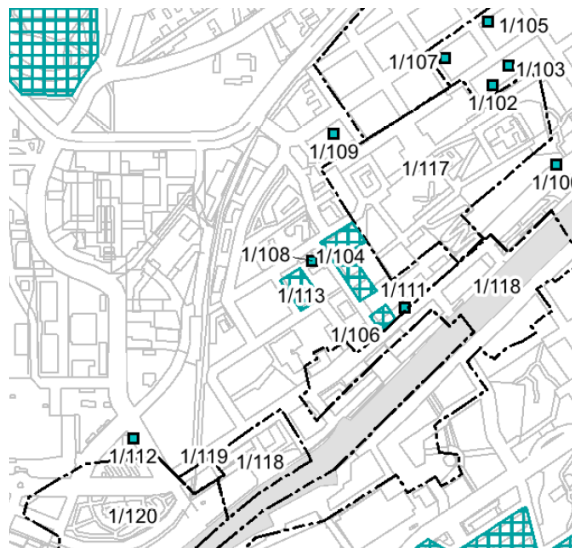
- *Julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet*
- *Pääaula alkuperäisine pintamateriaaleineen*
- *Voimistelu- ja juhlasali sahakattoineen sekä näyttämön kaartuva takaseinä*

Juhana Herttuan koulu oli aiemmin yleiskaavan 2029 ehdotusvaiheen liitekartalla merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi (1/110). Myöhemmin ennen yleiskaavan hyväksymistä on merkintä poistettu sillä perusteella, että rakennuksen suojeluarvo ratkaistaan nyt käynnissä olevan asemakaavoituksen yhteydessä. Merenkulkuoppilaitoksen rakennusta ei ole yleiskaavassa esitetty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi.

Suunnittelualueen ympäristössä on useita kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita. Kohteet on esitetty kuvassa 6. Juhana Herttuan koulua vastapäätä Malminkadun varressa sijaitsevat Topeliuksen koulun kolme 1900-luvun alussa rakennettua jugendtyylistä koulurakennusta (1/108). Malminkadun, Pakkarinkadun ja Kakolanmäen rinteeseen rajaamassa Linnanfältin korttelissa on ryhmä 1900-luvun alussa rakennettuja asuinrakennuksia (1/104).

Mittarinkatu 1 ja 3a tonteilla on säilynyt ryhmä yksikerroksisia puutaloja ja tiilirakenteisia ulkorakennuksia 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta sekä yksi empiretalo vuodelta 1830. (1/113)

Alueen läheisyydessä sijaitsevat Turun linna (1/120), Kakolanmäki (1/117), Port Arthurin puutaloalue ja Mikaelinkirkko (1/116) ovat osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY).



Kuva 6. Turun yleiskaava 2029, liite 5 arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. © Turun kaupunki

Maisemarakenne, maisemakuva, kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikuvassa näkyvälle paikalle kalliorinteen laelle. Alue hahmottuu laajoissa näkymissä erityisesti Puutarhakadun ja Tallimäenpuiston suunnalta sekä meren suunnalta kaupungin suuntaan avautuvissa kaukonäkymissä.

Alue sijoittuu yleiskaavan liitekartalle 7 (viherympäristö, maisema ja muinaisjäännekohteet) merkityn Kakolan länsisellin historiallisen maamerkin keskeisen näkymäsuunnan kohdalle.

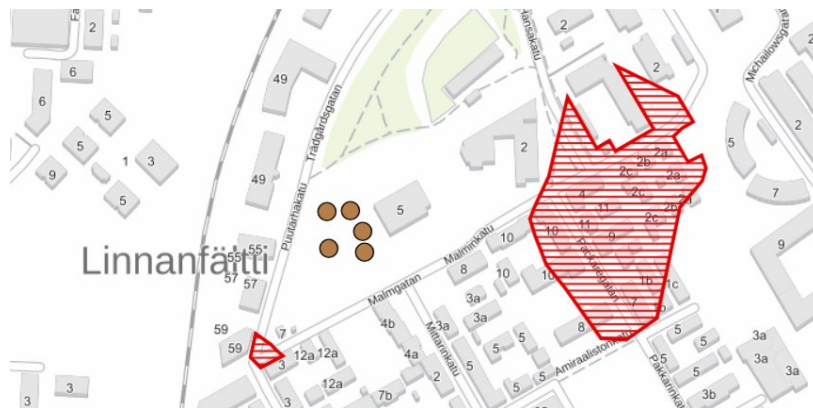
3.1.4 Muinaismuistot

Alueen itäosassa sijaitseva Hansapuistikko lähialueineen on osa Pakkarinkadun kole-rahautausmaahan kuulunutta muinaisjäännealueita. Puutarhakadun ja Malminkadun risteyksessä on Malminkadun kolerasairaalan kiinteä muinaisjäännealue.

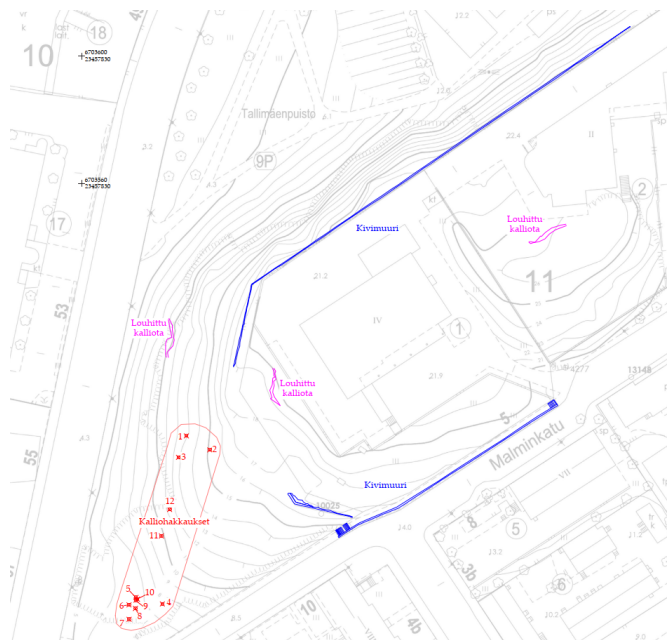
Kaava-alueella suoritettiin syksyllä 2022 arkeologinen tarkkuusinventointi. Mäen kaakois-, lounais- ja luoteisrinteillä on yhteensä noin 330 metriä kivimuuria, joka liittyy 1900-luvun alussa suunniteltuun rakentamatta jääneeseen kortteliin. Muurirakenne on

eteläkulmaa lukuun ottamatta kylmämuurattu ja hyväkuntoinen. Massiivisin osa muurirakennetta on mäen luoteislaidalla, missä yhtenäistä koillinen-lounassuuntaista muuria on 140 metriä. Korkeimmillaan muuri on yli 3 metrin korkuinen. Malminkadun laidalla on muurattu noin 2,7 metrin korkuinen kivimuuri, jonka päällä kulkee jalkakäytävä ja molemmissa päädyissä kiviset portaat.

Mäen lounaisosasta havaittiin 12 eri kalliohakkausta, joista viisi muodosti selvän hakkausrykelmän alueen lounaisosaan. Hakkauksissa esiintyy pääasiassa nimikirjaimia ja vuosilukuja 1900-luvun alkupuolelta. Lisäksi löytyi mäen lounaisosan kalliopaljastumilla kalliohakkauksia ja jälkiä kallioulouhinnasta.



Kuva 7. Kiinteät muinaisjännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. © Museovirasto



Kuva 8. Arkeologisessa tarkkuusinvennoinnissa paikannetut kohteet. © Muuritutkimus Oy



Kuvat 9 ja 10. Kivimuuri lounaisrinteessä ja Malminkadun varressa. © Muuritutkimus Oy

3.1.5 Virkistys

Alueeseen sisältyy Tallimäenpuiston eteläinen osa. Alue on avointa luonnontilaista kalliorinnettä, jota käytetään virkistykseen mm. oleskelu- ja näköalapaikkana. Kallion eteläreunalla on myös harrastettu kaupunkiviljelyä viljelylaatikoissa.

Suunnittelualan luoteispuolelle jäävä laaja Tallimäenpuisto on merkittävä puisto- ja virkistysalue, jolla sijaitsee mm. Tallimäenpuiston monitoimikenttä. Tällä hetkellä kentän käyttöä estää kentälle sijoitettu Topeliuksen koulun tilapäinen koulurakennus.

3.1.6 Maanomistus

Merenkuiluoppilaitoksen tontti on Malminkatu 5 Oy:n omistuksessa. Muut alueet ovat Turun kaupungin omistuksessa.

3.1.7 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Alueella ei tällä hetkellä ole asukkaita eikä työpaikkoja. Koulut ovat toimiessaan tarjonneet työpaikkoja useille opettajille ja muulle henkilökunnalle, lisäksi kouluissa on ollut useita henkilökunnan asuntoja. Alueen lounaiskulmassa sijainnut elintarvikekioski ei ole toiminnassa. Suunnittelualueella ei ole palveluja.

Alueen vieressä sijaitsevassa Topeliuksen koulussa toimivat peruskoulun luokat 1–9. Alueen itäpuolella osoitteessa Malminkatu 1 sijaitsee Tallimäenkentän päiväkoti ja osoitteessa Sofiankatu 7 ruotsinkielinen päiväkoti Daghem Port Arthur. Alueen lähistöllä on lisäksi muita päiväkotia. Etelässä Linnankadun varressa on mm. Turun ammattikorkeakoulun Taideakatemia ja Turun konservatorio.

Uusia koulu- ja liikuntatiloja on päätetty sijoittaa Tukholmankadun pohjoispuolelle Vaasanpuiston asemakaava-alueelle suunniteltavaan Linnakaupungin monitoimitaloon. Kaupunginvaltuuston 15.4.2024 hyväksymän hankesuunnitelman mukaan monitoimitalon tilat suunnitellaan Topeliuksen yläkoulun, Luolavuoren yläkoulun sekä väistökoulun käyttöön. Lisäksi monitoimitaloon tulee päiväkoti sekä aamu- ja iltapäivätoimintaa. Alueen liikuntaolosuhteisiin panostetaan toteuttamalla koulun yhteyteen kattavat ja monipuoliset kaikille tarkoitetut liikuntatilat niin sisälle kuin ulos. Alueen asemakaavamuutos on käynnistetty vuonna 2021 ja monitoimitalon kokonaisuus valmistuu arviolta 2028.

Lähimmät ruokakaupat sijaitsevat noin 700 m etäisyydellä Port Arthurissa, sekä runsaan 1 km etäisyyksillä Linnankadun varressa ja Patterihaan alueella. Vireillä olevat Nosturinkadun ja Vaasanpuiston asemakaavat sisältävät uusia kaupan paikkoja. Myös Turku Energian kortteliin voi sijoittua kauppa.

3.1.8 Liikenne

Suunnittelualueelle on ajoyhteydet Hansakadulta ja Malminkadulta.

Juhana Herttuan koulutontille on pääasiallinen ajoyhteys Hansakadulta. Malminkadulta on lisäksi toinen liittymä, joka palvelee sisäpihan huoltoajoa. Tontilla ei ole merkittäviä pysäköintipaikkoja. Pysäköintiin on käytetty luoteisreunan pihatietä, jonka varteen mahtuu noin 17 autopaikkaa. Tie on merkitty Merenkuiluoppilaitoksen tontille johtavaksi rasiteyhteydeksi.

Merenkuiluoppilaitoksen tontille on ajoliittymä Malminkadulta ja toinen em. yhteys Juhana Herttuan koulun tontin luoteisreunaa pitkin. Koulun etupihalla on pysäköintipaikkoja noin 20 autolle ja takapihalla noin 20 autolle.

Lähistön vilkkain kävelyreitti kulkee Puutarhakadulta Hansakadun ja Pakkarinkadun kautta Linnankadulle. Pyöräiteitä on Hansakadulla, Malminkadulla, Pakkarinkadulla, Kalastajankadulla ja Puutarhakadulla. Lähimmät bussilinjat kulkevat Puutarhakadulla, Tukholmankadulla ja Linnankadulla.

Turun raitiotien yleissuunnitelmassa Satama–Varissuo (2023) raitiotielinjaus kulkee suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolisten Herttuankulman ja Kirstinpuiston uusien alueiden kautta. Turun kävelyn ja oleilun kehittämissuunnitelmassa 2029 alueen länsipuolelle on esitetty poistuvalla satamaradalla suunniteltava kävely- ja pyöräily-yhteys. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa 2035 Puutarhakadulle ja Hansakadulle on esitetty yksisuuntaista pyöräliikennettä ja poistuvalla satamaradalla kaksisuuntaista pyöräliikennettä.

3.1.9 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Ympäröivillä kaduilla kulkee kaukolämmön ja vesihuollon verkostojen kaavamuutosalueella Tallimäenpuistossa on lähialueen sähkönjakelua palveleva muuntamo, jota varten on tehty käyttöoikeussopimus. Tallimäenpuistossa ja Hansapuistossa sijaitsevat laajemman alueen sähkönjakelua palvelevat 10 kV kaapelit.

3.1.10 Ympäristön häiriötekijät

Alueen lähiympäristössä ei tiettävästi ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

Alueelta ei ole tiedossa sellaista aiempaa toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Muurien rakentamisen yhteydessä 1900-luvun alussa ja myöhemmin 1960-luvulla kouluja rakennettaessa on alueella tehty maatäyttöjä, joissa saattaa olla epäpuhtauksia.

Alueen pohjoispuolella Hansakadun varressa sijaitsee Kakolanmäen jätevedenpuhdistamo. Pääosin maanalaisena toteutettuun suureen puhdistamolaitokseen liittyy näkyvänä rakenteena mm. maisemassa kohoava korkea savupiippu.

Alueen lounaiskärki sijoittuu yleiskaavan liitekartalle 6 merkityn *kemikaalilaitoksen konsultointiväyhykkeen ulkoreunalle*. Suunniteltaessa alueen käyttöä on pyydettyä pelastusviranomaisen lausunto ja varattava Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle mahdollisuus lausunnon antamiseen. Merkintä on informatiivinen osayleiskaavojen alueilla.

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

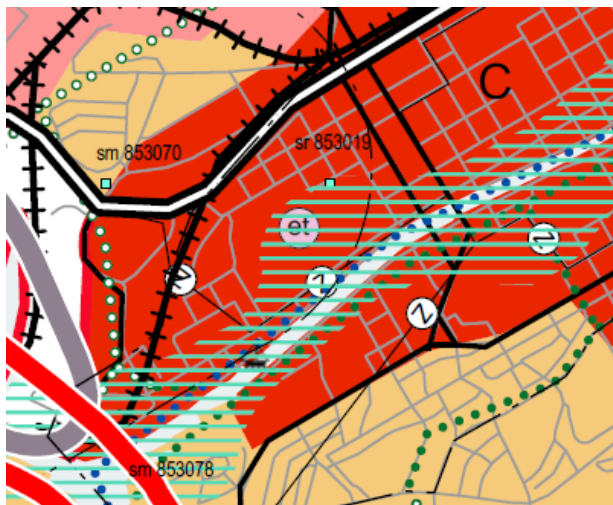
Asiasisällön perusteella tähän on poimittu suunnittelualuetta koskevat osat:

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) 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 11. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. © Varsinais-Suomen liitto

3.2.3 Yleiskaava

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on valtaosaltaan keskustatoimintojen aluetta. Kaavamääräyksen mukaan *alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltava jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi. Tallimäenpuiston alue on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu puistoalueeksi. Suunnittelualue sijoittuu myös tiivistyvälle kestävän kaupunkirakenteen vyöhykkeelle. Puutarhakadun reunaan on merkitty pyöräilyn pääverkoston reitti.*

Juhana Herttuan koulu oli aiemmin kaavaehdotuksessa merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi, mutta merkintä poistettiin syksyllä 2022 muutetusta ehdotuksesta.

Alue sijoittuu vesihuollon toiminta-alueelle ja lounaiskäski sijoittuu kemikaalilaitoksen konsultointivyöhykkeen ulkoreunalle.

Tallimäenpuisto ja siihen liittyvät rakentamattomat alueet Merenkulkuoppilaitoksen tontin reunalla on yleiskaavaehdotuksen liitekartalla 7 merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Malminkadun ja Puutarhakadun kulmassa sekä Malminkadun ja Hansakadun kulmassa sijaitsee muinaismuistokohde. Tallimäenpuistossa sijaitsee muu kulttuuriperintökohde. Suunnittelualue sijoittuu Kakolan länsisellin historiallisen maamerkin keskeisen näkymäsuunnan kohdalle.



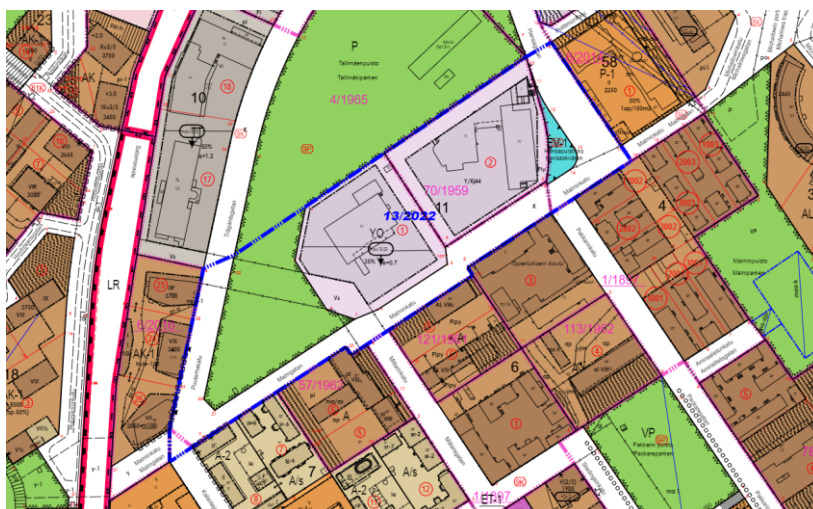
Kuva 12. Ote yleiskaavan 2029 kartoista yhdyskuntarakenne, asuminen, palvelut ja elinkeino sekä liikenne. © Turun kaupunki

3.2.4 Asemakaava

Merenkuoppilaitoksen tontti 1 on 19.4.1966 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jonka pinta-ala on 6581 m² ja rakennusoikeus 4606 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi on määrätty 18,0 metriä. Asemakaavassa on varaus voimansiirtoalueeksi (Vs): Rakennusosien, rakennelmien ja istutusten korkeus 10 m:n matkalla voimansiirtoalueen ulkopuolella saa olla enintään yhtä suuri kuin etäisyys voimansiirtoalueen rajasta. Voimansiirtolinja on purettu Herttuankulman rakentamisen yhteydessä. Merenkuoppilaitoksen lounaispuolinen rinne osoitettu osaksi laajempaa Tallimäenpuiston puistoaluetta (P).

Juhana Herttuan koulu tontti 2 on 8.1.1960 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten tonttialaksi (Y/Rj44), jonka pinta-ala on 7202 m² ja rakennusoikeus 7202 k-m². Rakennustapa on 1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 44 § mukainen. Tontin koillisreunalla on rakentamatta jätettävä pihamaana käytettävä tonttiosa.

Hansapuistikko suunnittelualueen itäreunalla on 28.4.2012 voimaan tulleessa asemakaavassa suojaviheraluetta. Kadun reunaan tulee istuttaa puita ja pensaita. Alueen lounaiskulma on 15.2.2014 voimaan tulleessa asemakaavassa katualuetta.



Kuva 13. 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. Juhana Herttuan koulun tontilla on voimassa vuoden 1950 rakennusjärjestyksen 44 §.

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueella on yksi katujen ja puistoalueen rajaama kortteli 11, joka jakautuu kahdeksi tontiksi 1 ja 2.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Turun kaupungin paikkatieto ja kaupunkimittauksessa. Maastontarkistus on tehty 31.10.2024.

3.2.8 Selvitykset

1. Arkeologinen tarkkuusinventointi, Muuritutkimus Oy 28.10.2022
2. Rakennushistoriaselvitys Juhana Herttuan koulu, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 30.6.2022
3. Rakennushistoriaselvitys Merenkulkuoppilaitos, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 30.6.2022
4. Korjaustapaehdotus Juhana Herttuan koulutalo, Turun kaupunki 25.9.2023
5. Kuntotutkimus Merenkulkuoppilaitos, AFRY Buildings Finland Oy 9.5.2023
6. Liikennetuotoslaskelmat, WSP 13.4.2023
7. Hiilipäästölaskenta, Sitowise 31.8.2023
8. Puustonselvitys, AFRY Finland Oy 26.10.2023
9. Katuluonnos Malminkatu, Turun kaupunki 10.11.2023
10. Kivimuurin geotekninen tarkastelu, Maanpää Geo Oy 24.5.2024
11. Siniviherkertoimen tarkastelu, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 12.11.2024
12. Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus Juhana Herttuan koulu, Kiwa Inspecta Oy 12.6.2020
13. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Juhana Herttuan koulu, Suomen Rakennusterveyspalvelut Oy 23.12.2022
14. RS15 Kuntoarvio Juhana Herttuan koulu, Raksystems Oy 28.6.2018

3.2.9 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen lähiympäristössä on useita viime aikoina valmistuneita osin toteutuneita ja osin vielä toteutumattomia asemakaavamuutoksia, jotka mahdollistavat erityisesti asumisen merkittävän lisääntymisen alueella. Ympäristössä on myös vireillä useita merkittäviä asemakaavamuutoksia.

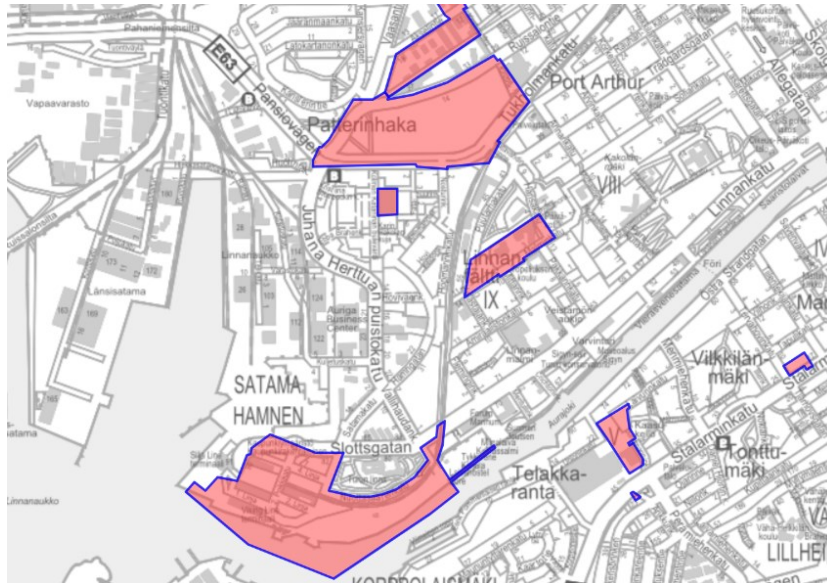
Alueen lounaisreunalla Puutarhakadun varressa 20.3.2021 voimaan tullut asemakaava mahdollisti entisen teollisuusrakennusten korttelin muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Alueen eteläpuolella ns. Turku Energian korttelin 25.11.2023 voimaan tulleessa asemakaavamuutoksessa kortteliin suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja ja vanhat voimarakennukset suojellaan.

Länsipuolella tuli 16.12.2023 voimaan asemakaavamuutos Ferry Terminal Turku, jossa tutkittiin sataman matkustaja- ja rahtiliikenteen toimintaedellytysten parantamista sekä liikennejärjestelyjen kehittämistä.

Alueen pohjoispuolella entisellä jätevedenpuhdistamon alueella on vireillä Vaasanpuis-

ton asemakaava, jonka tavoitteena on osoittaa alueelle asumista, palvelua ja työpaikkoja sekä mahdollistaa mm. monitoimitalon rakentaminen.



Kuva 14. Vireillä olevat asemakaavamuutokset. © Turun kaupunki

3.3 Maankäyttösopimus

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

Lisäksi kaupunginhallituksen 29.11.2021 § 545 hyväksymään kumppanuussopimukseen liittyy osto-optio, jonka mukaan kaupunki varaa Malminkatu 5 Oy:lle kahden vuoden mittaisen osto-option asemakaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen osoitetulle kaupungin omistamalle alueelle siltä osin kuin kaupunki ei sitä oman konserniyhtiönsä toimintaan varaa. Osto-optio tulee käyttää kahden vuoden kuluessa asemakaavaehdotuksen lainvoimaiseksi tulemisesta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen taustalla on yksityisen kiinteistönomistajan Malminkatu 5 Oy:n aloite. Malminkatu 5 tontilla sijaitseva entinen Merenkulkuoppilaitoksen koulurakennus on ollut tyhjiään yli 10 vuotta. Rakennukselle ei ole löytynyt käyttöä kouluna. Malminkatu 5 Oy haki 2015 tontin käyttötarkoituksen muutosta ja Merenkulkuoppilaitoksen purkamista. Turun hallinto-oikeus kumosi 6.6.2016 Turun kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan asiasta 27.10.2015 § 318 tekemän päätöksen ja totesi, että rakennuksen suojeluarvot tulee tutkia asemakaavanmuutoksella.

Viereisellä tontilla sijaitseva Juhana Herttuan koulurakennus suljettiin sisäilmaongelmien vuoksi maaliskuussa 2020. Korvaavat koulutilat on päätetty sijoittaa rakennettavaan Linnakaupungin monitoimitaloon. Tämä vapauttaa myös nykyisen Juhana Herttuan koulun kiinteistön jatkokehitykseen.

Malminkadun ja Puutarhakadun kulmassa sijainneelle kioskille myönnettiin 27.1.2022 poikkeamispäätös kymmeneksi vuodeksi, jonka mukaan olevan kioskirakennuksen voi joko peruskorjata tai vaihtoehtoisesti korvata uudella rakennuksella. Kioskirakennus on sittemmin purettu.

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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Museopalvelut (Turun Museokeskus), Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / 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

Asemakaavamuutoksen taustalla on yksityisen kiinteistönomistajan Malminkatu 5 Oy:n aloite. Juhana Herttuan koulurakennus suljettiin sisäilmaongelmien vuoksi maaliskuussa 2020. Korvaavat koulutilat on päätetty sijoittaa rakennettavaan Linnakaupungin monitoimitaloon, joka vapauttaa nykyisen Juhana Herttuan koulun kiinteistön jatkokehitykseen.

Kohteen kehittämiseksi on laadittu Turun kaupungin ja Malminkatu 5 Oy:n välillä kumppanuussopimus, jonka tavoitteena on tutkia yhteistyössä alueelle uutta maankäyttötarkaisua yhtenä kokonaisuutena ilman maanomistus- ja kiinteistörajoja, samalla vaarantamatta alueen erityisiä kaupunkikuvallisia, maisemallisia, kulttuurihistoriallisia ja luontoarvoja sekä huomioiden hanketaloudellinen toteuttamiskelpoisuus.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoisia maankäyttötarkaisuja, joista yhtenä toimii Schauman Arkkitehtien laatima ”Arkipelagi visio” -viitesuunnitelma ja toisena ratkaisu, jossa alueella sijaitsevat rakennukset säilytettäisiin kokonaan tai osittain osana uudisrakentamista. Luontoarvoiltaan merkittävä lounaisrinne säilytetään puistoalueena.

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus viedään kaupunginvaltuuston käsittelyyn 31.12.2023 mennessä ja että alue tullaan pääosin toteuttamaan kumppanuussopimuksen osapuolten toimesta.

Edellä olevat asemakaavan tavoitteet perustuvat kaupunginhallituksen 29.11.2021 § 545 hyväksymään kumppanuussopimukseen.

Malminkadun ja Puutarhakadun kulmassa sijainneelle kioskille myönnettiin 27.1.2022 poikkeamispäätös kymmeneksi vuodeksi, jonka mukaan olevan kioskirakennuksen voi joko peruskorjata tai vaihtoehtoisesti korvata uudella rakennuksella. Tavoitteena on kioskitoiminnan säilyttäminen alueen lounaiskulmassa.

4.3.1 Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Aloitus- ja luonnosvaihe

Prosessin aikana tavoitteita on tarkennettu selvitysten ja saadun palautteen pohjalta. Kumppanuussopimuksessa mainitun ”Arkipelagi visio” -viitesuunnitelman sijaan esitettiin purkavana uudisrakentamisvaihtoehtona kahteen kortteliin jakautuvaa, pääosin nykyisille rakentamisalueille sijoituvaa ratkaisua. Uusi vaihtoehto laadittiin kehittämällä suunnitelmaa palautteen perusteella paremmin kaupunkirakenteeseen ja ympäristön mittakaavaan sopivaksi.



Kuva 15. ”Arkipelagi visio” -viitesuunnitelman havainnekuva. © Schauman Arkkitehdit Oy

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen jälkeen valittua suunnitelmavaihtoehtoa kehitettiin siten, että arvokkaat luontoalueet huomioitiin tarkemmin rakennusten sijoittelussa. Kortteleiden kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia periaatteita suunniteltiin yksityiskohtaisemmin ja ympäristöön sovitteen. Rakennusmassojen kerrosluvut rajattiin enimmillään kuuteen, jolloin Kakolanmäen vanhan rakennuskannan asema kaukomaisemassa huomioidaan paremmin. Kortteleiden piha- ja pelastusjärjestelyjä suunniteltiin tarkemmin.

4.4 Suunnittelun vaiheet, vaihtoehdot ja vuorovaikutus

4.4.1 Käynnistäminen

Kaupunkiympäristölautakunta merkitsi tiedoksi kaavan tavoitteet ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman 17.5.2022 § 194.

4.4.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 28.5.2022. Ilmoitus vireilletulosta ja 6.5.2022 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse.

4.4.3 Alkuvaiheen kuuleminen

Osallisilta pyydettiin alkuvaiheen mielipiteitä 30.6.2022 mennessä. Näitä saatiin 33 kappaletta. Aloitusvaiheen jälkeen saapui vielä yksi mielipide. Turun museokeskuksesta pyydettiin ennakkolausunto asemakaavamuutoksesta. Alustavia luonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.8.2023.

Mielipiteiden sisältö ja vastineet on tarkemmin selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

4.4.4 Luonnoksen perusratkaisu ja vaihtoehdot

Alueen kehittämiseksi laadittiin kaksi vaihtoehtoista maankäyttösuunnitelmaa, joista toisessa alueella sijaitsevat rakennukset säilytetään osittain osana uudisrakentamista (vaihtoehto A). Toisessa vaihtoehdossa (vaihtoehto B) nykyiset rakennukset puretaan ja korvataan uudisrakentamisella. Molemmissa vaihtoehdoissa muutetaan korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus asumiseksi ja rakentaminen sijoittuu nykyisille tonttialueille valtaosaltaan jo nyt rakennetuille alueille ja tonteilla sijaitsevien luontoarvoiltaan merkittävistä ketoalueiden arvokkaimmat osat säilyvät.

Lisäksi tutkittiin kaaviotasolla näiden vaihtoehtojen yhdistelmiä, joissa toinen koulurakennuksista säilyy osana uudisrakentamista (vaihtoehdot C1 ja C2).

Kaavaluonnosvaihtoehtojen A ja B vertailu



Kuva 16. Luonnosvaihtoehto A säilyttävä. Asemapiirros. © Kristina Karlsson



Kuva 17. Luonnosvaihtoehto B uudistava. Asemapiirros. © Schauman Nordgren Architects

Vertailu	Vaihtoehto A säilyttävä	Vaihtoehto B uudistava
Ratkaisu	<p>Tontti 1 Merenkulkuoppilaitoksen koulu- rakennus muutetaan pääosin asuinkäyttöön ja korotetaan osittaisella lisäkerroksella. Pi- halle toteutetaan kaksi 2–3-ker- roksista rivitaloa.</p> <p>Tontti 2 Juhana Herttuan koulun luokka- huonesiipi muutetaan pääosin asuinkäyttöön, 1-kerroksinen aulatila säilyy yhteistilana. Pi- halle toteutetaan tiiviinä ryh- mänä kolme 4–5-kerroksista asuinkerrostaloa. Näistä yksi si- joittuu purettavan voimistelusa- lin kohdalle.</p>	<p>Tontti 1 Koulurakennus puretaan. Ton- tille sijoitetaan kolme 4–7-ker- roksista asuinkerrostaloa.</p> <p>Tontti 2 Koulurakennus puretaan. Ton- tille sijoitetaan kolme 3–6-ker- roksista asuinkerrostaloa.</p>
Uusi käyttö- tarkoitus	<p>Pääosin asuinkäyttö</p> <ul style="list-style-type: none"> - säilytettävien kouluraken- nusten pohjakerrokseen mah- dollista sijoittaa yhteistilojen ohella myös liike-, toimitila- tai palvelutiloja. 	<p>Pääosin asuinkäyttö</p> <ul style="list-style-type: none"> - asuinrakennusten pohjaker- rokseen on mahdollista sijoit- taa yhteistyötilojen ohella myös liike-, toimitila- tai pal- velutiloja.
Mitoitus	<p>Tontti 1 6100 k-m² Tontti 2 8400 k-m²</p> <p>Yhteensä 14 500 k-m²</p>	<p>Tontti 1 8320 k-m² Tontti 2 9550 k-m²</p> <p>Yhteensä 17 870 k-m²</p>
Pysäköinti	<p>Pääosin pihakannen alla</p> <p>Tontti 1 51 ap Tontti 2 71 ap Yhteensä 122 ap + 10 vierasp.</p>	<p>Pääosin rakennusten ja piha- kannen alla</p> <p>Yhteensä 150 ap + vierasp.</p>
Piha-alueet	<p>Molemmilla tonteilla puoliavoit- met osittain pysäköintikansien päälle toteutettavat yhteispihat. Myös korttelin lounais- ja kaak- koisreunoilla piha-alueet.</p>	<p>Molempien tonttien sisällä suo- jaisat osittain pysäköintikansien päälle toteutettavat yhteispihat. Kortteleiden läpi esitetty julki- sesti käytettävä polku. Myös korttelin lounais- ja kaakkois- reunoilla piha-alueet.</p>
Vaiheittainen toteutus	<p>Toteutettavissa tonteittain kah- dessa vaiheessa.</p>	<p>Toteutettavissa tonteittain kah- dessa vaiheessa.</p>
Toteutetta- vuus	<p>Käyttötarkoituksen muutoksen vaatimat mittavat korjaukset ovat haaste toteutettavuuden kannalta.</p>	<p>Pienemmät riskit toteutettavuus- den kannalta.</p>

Kaavaluonnosvaihtoehtojen A ja B alustava vaikutusten arviointi

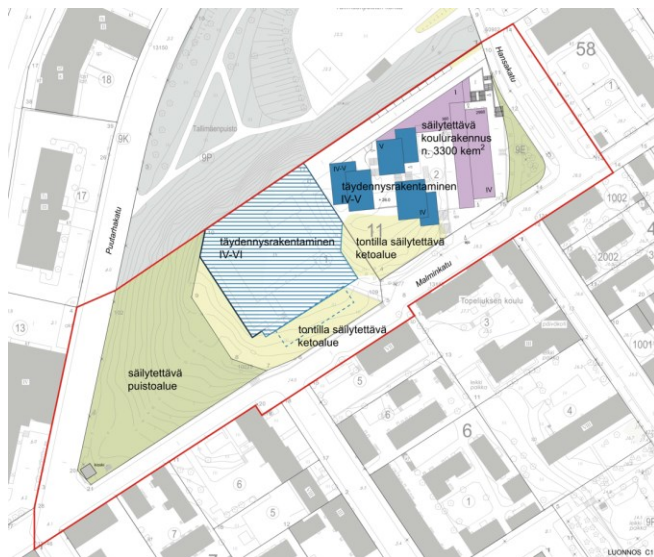
Liikennetuotoksia ja luontovaikutuksia on alla vertailtu nykytilanteeseen, alueen aiempaa koulukäyttöä ei huomioitu.

	Vaihtoehto A säilyttävä	Vaihtoehto B uudistava
Luonnonympäristö	<ul style="list-style-type: none"> - Puistoalue ja puistossa sijaitseva luonnonympäristö säilyy nykyisessä laajuudessaan. - Arvokkaimmat ketoalueet säilyvät. Tonteilla sijaitsevista ketoalueista pieni osa jää rakentamisen alle. - Lisääntyvä asukasmäärä tuo lisääntyvää kulutusta puistojen ja pihojen viheralueille. 	<ul style="list-style-type: none"> - Puistoalue ja puistossa sijaitseva luonnonympäristö säilyy nykyisessä laajuudessaan. - Arvokkaimmat ketoalueet säilyvät. Rakentamista ei ole osoitettu tonteilla sijaitsevien ketoalueiden päälle. - Lisääntyvä asukasmäärä tuo lisääntyvää kulutusta puistojen ja pihojen viheralueille.
Rakennettu kulttuuriympäristö	<ul style="list-style-type: none"> - Nykyiset kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi todetut koulurakennukset säilyvät. - Muutos asuinkäyttöön edellyttää mittavia korjauksia ja sisätilamuutoksia. Julkisuissa tulee etenkin parvekkeiden toteuttaminen näkymään muutoksena. Täydennysrakentaminen muuttaa tonttien nykyisin julkisena korostuvaa luonnetta. - Kortteleita reunustavat vanhat luonnonkivimuurit säilytetään. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nykyiset kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi todetut koulurakennukset poistuvat. - Kortteleita reunustavat vanhat luonnonkivimuurit säilytetään.
Matkatuotos kulkutavoittain	<ul style="list-style-type: none"> - 835 saapuvaa tai lähtevää matkaa/ vrk, joista 259 kävellen tehtävää 84 pyöräilymatkaa 251 henkilöautomatkaa 50 joukkoliikennematkaa 	<ul style="list-style-type: none"> - 1048 saapuvaa tai lähtevää matkaa/ vrk, joista 325 kävellen tehtävää 105 pyöräilymatkaa 315 henkilöautomatkaa 63 joukkoliikennematkaa
Autoliikenne, arvioitu liikennetuotos	<ul style="list-style-type: none"> - 125 henkilöautokäyntiä/ vrk aamuhuipputunnin aikana (klo 7–8) 1 saapuva, 18 lähtevää henkilöautoa - iltahuipputunnin aikana (klo 16–17) 16 saapuvaa, 8 lähtevää henkilöautoa 	<ul style="list-style-type: none"> - 157 henkilöautokäyntiä/ vrk aamuhuipputunnin aikana (klo 7–8) 1 saapuva, 21 lähtevää henkilöautoa - iltahuipputunnin aikana (klo 16–17) 19 saapuvaa, 9 lähtevää henkilöautoa
Hiilijalanjälki	<ul style="list-style-type: none"> - Hiilijalanjälki on runkoratkaisusta riippuen 11–23 % pienempi kuin uudistavassa vaihtoehdossa. Korjattu rakennus vastaa ominaisuuksiltaan uudisrakennusta. 	
Ilmastovaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Suunnitelma aiheuttaa ilmastovaikutuksia etenkin uudisrakentamisesta johtuen. - Merkittävä vaikutus on myös 	<ul style="list-style-type: none"> - Suunnitelma aiheuttaa ilmastovaikutuksia etenkin rakennusten purkamisesta ja uudisrakentamisesta johtuen.

	<p>asumisen lisäämisestä joh- tuva liikennemäärien muu- tos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnittelussa siten, että pääosa nykyisestä rakennuskannasta säilytetään, uusi rakentaminen sijoitetaan nykyiselle korttelialueelle ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon. 	<ul style="list-style-type: none"> - Merkittävä vaikutus on myös asumisen lisäämisestä joh- tuva liikennemäärien muu- tos. - Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnittelussa siten, että rakentaminen sijoitetaan nykyiselle korttelialueelle ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon.
Taloudelliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Myyntitulot ja maankäyttösopimuskorvaukset 6,5 M€ - Maanvuokratulot 215 000 € /vuosi 	<ul style="list-style-type: none"> - Myyntitulot ja maankäyttösopimuskorvaukset 11 M€ - Maanvuokratulot 305 000 € /vuosi

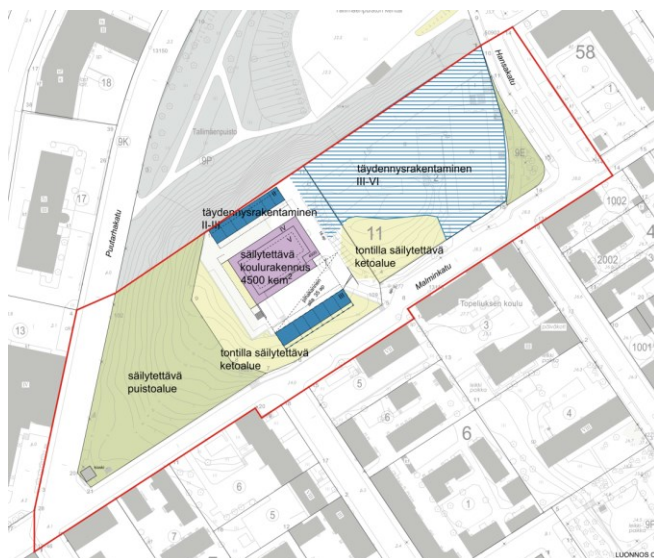
Kaavaluonnosvaihtoehtojen C1 ja C2 vertailu

Vaihtoehtojen A ja B yhdistelminä laadittuja vaihtoehtoja C1 ja C2 on tarkasteltu yleispiirteisesti kaaviotasolla. Mahdollisen uudisrakentamisen sijoittumista ja massoitte-
lun sekä korttelin kaupunkikuvallista ja toiminnallista kokonaisuutta tutkitaan tarvittaessa tarkemmin jatkosuunnittelussa.



Kuva 18. Luonnosvaihtoehto C1. Asemapiirros. Juhana Herttuan koulurakennus säilyy osana uudisrakentamista. Mahdollinen täydennysrakentamisen alue on esitetty sinisellä viivoituksella.

© Kristina Karlsson



Kuva 19. Luonnosvaihtoehto C2. Asemapiirros. Merenkulkuoppilaitoksen koulurakennus säilyy osana uudisrakentamista. Mahdollinen täydennysrakentamisen alue on esitetty sinisellä viivoituksella.

© Kristina Karlsson

Vertailu	Vaihtoehto C1 Juhana Herttuan koulu säilyy	Vaihtoehto C2 Merenkuoppilaitos säilyy
Ratkaisu	Tontti 1 Merenkuoppilaitoksen koulu- rakennus puretaan ja tontille osoitetaan asuinrakentamista. Tontti 2 Juhana Herttuan koulurakennus säilytetään pääosin ja muute- taan asuin- / majoituskäyttöön. Tontille osoitetaan täydennysra- kentamista.	Tontti 1 Merenkuoppilaitoksen koulu- rakennus säilytetään pääosin ja muutetaan asuin- / majoitus- käyttöön. Tontille osoitetaan täy- dennysrakentamista. Tontti 2 Juhana Herttuan koulurakennus puretaan ja tontille osoitetaan asuinrakentamista.
Uusi käyttö- tarkoitus	Pääosin asuinkäyttö. Säilytettävän koulurakennuksen joustavaa käyttöä esimerkiksi majoitus- tai erityisasumiseen voidaan tutkia.	Pääosin asuinkäyttö. Säilytettävän koulurakennuksen joustavaa käyttöä esimerkiksi majoitus- tai erityisasumiseen voidaan tutkia.
Mitoitus	Säilytettävä koulurakennus n. 3300 k-m ² Täydennysrakentaminen n. 12 000–14 000 k-m ² <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>	Säilytettävä koulurakennus n. 4500 k-m ² Täydennysrakentaminen n. 11 000–13 000 k-m ² <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>
Pysäköinti	Pääosin rakennusten ja piha- kannen alla <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>	Pääosin rakennusten ja piha- kannen alla <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>
Piha-alueet	<i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>	<i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>
Vaiheittainen toteutus	<i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>	<i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>
Toteutetta- vuus	Säilytettävän koulun käyttötar- koituksen muutoksen vaatimat mittavat korjaukset ovat haaste toteutettavuuden kannalta.	Säilytettävän koulun käyttötar- koituksen muutoksen vaatimat mittavat korjaukset ovat haaste toteutettavuuden kannalta.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen C1 ja C2 alustava vaikutusten arviointi

	Vaihtoehto C1 Juhana Herttuan koulu säilyy	Vaihtoehto C2 Merenkuoppilaitos säilyy
Luonnonym- päristö	<ul style="list-style-type: none"> - Puistoalue ja puiston luonnonympäristö säilyy nykyisessä laajuudessaan. - Tonteilla sijaitsevat ketoalueet säilyvät. - Lisääntyvä asukasmäärä tuo lisääntyvää kulutusta puistojen ja pihojen viheralueille. 	<ul style="list-style-type: none"> - Puistoalue ja puiston luonnonympäristö säilyy nykyisessä laajuudessaan. - Tonteilla sijaitsevat ketoalueet säilyvät. - Lisääntyvä asukasmäärä tuo lisääntyvää kulutusta puistojen ja pihojen viheralueille.
Rakennettu kulttuuriym- päristö	<ul style="list-style-type: none"> - Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi todettu Juhana Herttuan koulu säilyy pääosin, mutta Merenkuoppilaitos puretaan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi todettu Merenkuoppilaitos säilyy pääosin, mutta Juhana Herttuan koulurakennus puretaan.

	<p>laitoksen koulurakennus puretaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kortteleita reunustavat vanhat luonnonkivimuurit säilytetään. - Säilytettävän rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää mittavia korjauksia ja sisätilamuutoksia. Julkisivuissa tulee etenkin parvekkeiden toteuttaminen näkymään muutoksena. - Täydennysrakentaminen muuttaa tonttien nykyistä julkista luonnetta yksityiseksi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kortteleita reunustavat vanhat luonnonkivimuurit säilytetään. - Säilytettävän rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää mittavia korjauksia ja sisätilamuutoksia. Julkisivuissa tulee etenkin parvekkeiden toteuttaminen näkymään muutoksena. - Täydennysrakentaminen muuttaa tonttien nykyistä julkista luonnetta yksityiseksi.
Matkatuotos ja autoliikenne	- <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>	- <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>
Hiilijalanjälki	- <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>	- <i>Tarkentuu jatkosuunnittelussa</i>
Ilmastovaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Suunnitelma aiheuttaa ilmastovaikutuksia etenkin rakennusten purkamisesta ja uudisrakentamisesta johtuen. - Merkittävä vaikutus on myös asumisen lisäämisestä johtuva liikennemäärien muutos. - Ilmastovaikutukset on otettu huomioon suunnittelussa siten, että osa nykyisestä rakennuskannasta säilytetään, uusi rakentaminen sijoitetaan nykyiselle korttelialueelle ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon. 	<ul style="list-style-type: none"> - Suunnitelma aiheuttaa ilmastovaikutuksia etenkin rakennusten purkamisesta ja uudisrakentamisesta johtuen. - Merkittävä vaikutus on myös asumisen lisäämisestä johtuva liikennemäärien muutos. - Ilmastovaikutukset on otettu huomioon suunnittelussa siten, että osa nykyisestä rakennuskannasta säilytetään, uusi rakentaminen sijoitetaan nykyiselle korttelialueelle ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon.
Taloudelliset vaikutukset	<ul style="list-style-type: none"> - Myyntitulot ja maankäyttösopimuskorvaukset 8,7 M€ - Maanvuokratulot 215 000 € /vuosi 	<ul style="list-style-type: none"> - Myyntitulot ja maankäyttösopimuskorvaukset 9,5 M€ - Maanvuokratulot 305 000 € /vuosi

Vaihtoehdon valinta

Vaihtoehdovertailun perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi esitettiin vaihtoehtoa B uudistava. Vaihtoehto on taloudellisten vaikutusten, toteutettavuuden ja korjaamiseen liittyvien riskien takia parempi, vaikkakin rakennetun kulttuuriympäristön ja ilmastovaikutusten kannalta heikompi. Kaikissa vaihtoehdoissa uusi rakentaminen sijoittuu nykyiselle korttelialueelle, Tallimäenpuisto säilyy puistoalueena ja puiston arvokkaat luontolueet säilytetään. Kaikissa vaihtoehdoissa korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten alueesta pääosin asumiseen.

4.4.5 Luonnoskäsittely ja lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.12.2023 § 416 luonnosvaihtoehdon B uudistava asemakaavanmuutosehdotuksen pohjaksi.

Varsinais-Suomen ELY-keskus antoi luonnoksesta lausunnon 28.2.2024. ELY-keskus pitää valitettavana, että jatkoon valittiin huonompi vaihtoehto taloudellisin perustein. Lausunnossa kommentoidaan kulttuuriympäristöön, luonnonsuojeluun sekä ilmasto-kestävyyteen liittyviä asioita. Lausunto ja vastine on kuvattu tarkemmin vuorovaikutusraportissa. Varsinais-Suomen liitto ilmoitti 31.1.2024, ettei anna lausuntoa.

4.4.6 Lausunnot ehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta. Virallisten lausuntopyyntöjen lisäksi kaavaehdotuksesta pyydetään kannanottoja kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden sisältä.

4.4.7 Ehdotuksen nähtävillä olo ja muistutukset

Kaavaehdotus on nähtävillä 2.12.2024–9.1.2025.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksella muutetaan yleisten ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tallimäenpuisto säilyy puistona ja Hansapuistikon suojaviheralue muutetaan puistoksi.

Entisille koulutonteille osoitetaan kaksi uutta korttelikokonaisuutta, joiden väliin muodostuu julkinen jalankulkureitti. Tonteille on ajoyhteydet Malminkadulta ja pysäköinti sijoittuu pihakansien alle maanalaiseen pysäköintikellariin. Pihakannen päälle sijoitetaan viihtyisät ja laadukkaat leikki- ja oleskelualueet.

Uudet korttelit on suunniteltu alueen arvokas luonto sekä arkeologiset kohteet huomioiden. Tallimäenpuistossa ja tonteilla sijaitsevat äärimmäisen uhanalaiset ketoalueet, niillä esiintyvä jalavatöytäkoivi sekä Tallimäenpuistosta Malminkadulle kulkeva metsäekologisen verkoston osa tulee säilyttää. Alueella sijaitsevat kivimuuri, kalliohakkaukset sekä kiinteät muinaisjäänökset Pakkarinkadun kolerahautausmaa ja Malminkadun kolerasairaala merkitään säilytettäväksi.

Rakennukset ovat pääosin 5- ja 6-kerroksisia. Hansakadun varteen sijoittuva rakennus on kadun puolella 3-kerroksinen. Maisemassa näkyvälle paikalle sijoittuvan korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallisesti eheään ilmeeseen ja arkkitehtonisesti korkeaan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Läntisemmälle tontille osoitetaan rakennusoikeutta 8 200 k-m². Itäisemmälle tontille osoitetaan rakennusoikeutta 8 400 k-m², josta vähintään 150 k-m² on käytettävä liiketilaksi. Tallimäenpuiston lounaiskärkeen osoitetaan 50 k-m² kioskia varten sekä 15 k-m² muuntamolle.

Asemakaavan kokonaiskerrosala on 16 665 k-m² ja se kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 4 857 k-m². AL-korttelialueen tehokkuus on $e = 1,20$ ja koko kaava-alueen tehokkuus on $e = 0,56$. Alueelle voi sijoittua arviolta 330 uutta asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Entiset koulutontit osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueelle merkitään umpikorttelimaista rakennetta muodostavat rakennusalat ja niille rakennusaloittainen rakennusoikeus. Rakennuksille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Kerrosluvut vaihtelevat välillä 1/2kII–VI ja räystäskorot välillä +28,6 – +40,6.

Tonttien keskiosaan merkitään piha-alue tai pihakansi, jonka alle saa sijoittaa autojen ja polkupyörien säilytystiloja, teknisiä tiloja ja väestönsuojia rakennusoikeutta ylittäen. Kannen päältä osoitetaan leikkiä ja oleskelua varten tarvittavat alueet. Pihan keskelle merkitään sijainniltaan ohjeellinen alue, jolle on istutettava puita ja pensaita. Pihakansien likimääräinen korkeusasema on +22,0.

Korttelin etelä- ja lounaisosiin merkitään alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 67 §:n tarkoittama uhanalainen luontotyyppi, äärimmäisen uhanalainen kalliokehto (luo-2). Korttelia kiertävä kivimuuri osoitetaan muuksi kulttuuriperintökohteeksi (s-1). Tonttien väliin merkitään säilytettävä/istutettava puurivi, joka on metsäekologisen verkoston säilymisen kannalta merkittävä käytävä. Sekä luo-, s- että puurivimääräykset sisältävät tarkempia ohjeita arvokkaiden alueiden säilyttämisestä ja käsittelystä.

Korttelin halki tonttien 1 ja 2 välisen rajan tuntumassa kulkee sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue. Lisäksi korttelin etelä- ja lounaissivuille on merkitty sijainniltaan ohjeelliset alueen sisäiselle jalankululle varatut alueet. Ajoneuvoliittymille on merkitty likimääräiset sijainnit Malminkadulta. Hansakadulta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Koska korttelikokonaisuus sijoittuu maisemassa näkyvälle paikalle, on kaupunkikuvalisestisesti eheään ilmeeseen ja arkkitehtonisesti korkeaan laatuun kiinnitettävä erityistä huomiota. Kortteille osoitetaan tarkempia yleismääräyksiä kaupunkikuvaan ja rakentamiseen liittyen. Korttelissa saa säilyttää nykyisen rakennuksen tai osan siitä rakennusalan, suurimman sallitun kerrosluvun tai julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman estämättä.

Kortteleita koskee perheasuntomääräys, jonka mukaan jokaisen asuinrakennuksen huoneistomäärästä on vähintään 25 % toteutettava perheasuntoina. Korttelialueella saa rakennusoikeuden ylittäen rakentaa asukkaiden monitoimitiloja, kuten sauna-, kasvihuone- ja harrastetiloja korkeintaan 200 m² tonttia kohden. Itäisemmälle tontille on erikseen merkitty asumiseen liittyvien palveluiden ja yhteistilojen rakennusala.

Lisäksi määrätään viihtyisän ja laadukkaan piha-alueen suunnittelusta sekä tonttien välisistä yhteisjärjestelyistä. Osa pihakansien ja matalien rakennusten kattopinta-alasta on oltava hulevesiä viivyttävää viherkattorakennetta, ja viherkattojen ja kansipihan istutuksina tulee käyttää kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja. Piha-alueesta osa tulee säilyttää maanvaraisena ja istuttaa puilla ja penssailla. Korttelialueen viherkerroin on vähintään 0,9 ja hulevesiä tulee viivyttää hule-100-määräyksen mitoituksen mukaisesti.

Asemakaavan pysäköintimitoitus on kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen, ja sen mitoitusvyöhykkeenä on kävely- ja pyöräilyvyöhyke alle 3 km keskustasta. Pihakannelle ei saa sijoittaa autopaikkoja. Lisäksi kortteliin kohdistuu ilmastokestävyysliittymiä määräyksiä.

5.2.2 Virkistys- ja suojaviheralueet

Tallimäenpuisto ja Hansapuistikko osoitetaan puistoksi (VP).

Korttelia kiertävä kivimuuri sijoittuu osin myös Tallimäenpuistoon ja se osoitetaan muuksi kulttuuriperintökohteeksi (s-1). Puiston rinteessä sijaitsevat kalliohakkaukset osoitetaan muuksi kulttuuriperintökohteeksi (s-2). Puiston ketoalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisesti suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi, keto (luo-1). Tallimäenpuiston lounaiskulmaan merkitään kioskin rakennusala (ki) ja sille 50 k-m² rakennusoikeutta.

Hansapuistikon aluerajausta muutetaan vähäisesti siten, että se sovitetaan paremmin AL-korttelialueen rajaukseen. Hansapuistikon alueella sijaitseva Pakkarinkadun kolerauhautausmaa merkitään alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1).

5.2.3 Katu- ja liikennealueet

Malminkadun ja Hansakadun kulmassa sijaitseva Pakkarinkadun kolerauhautausmaa sekä Puutarhakadun ja Malminkadun kulmassa sijaitseva Malminkadun kolerasairaan alue merkitään alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm-1). Osin Malminkadun puolelle sijoittuvat myös muuksi kulttuuriperintökohteeksi osoitettu kivimuuri (s-1) sekä luonnonsuojelulain 67 §:n tarkoittama uhanalainen luontotyyppi, äärimmäisen uhanalainen kallioketo (luo-2).

Malminkadun ja Hansakadun aluerajauksia muutetaan vähäisesti Hansapuistikon kohdalla siten, että ne sovitetaan paremmin AL-korttelialueen rajaukseen.

5.2.4 Tekninen huolto

Tallimäenpuistossa sijaitsevalle muuntamolle muodostetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue enintään 15 k-m² suuruista muuntamo varten (ET-1).

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kokonaisuudessaan kaavakartalla.

5.4 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Asemakaavanmuutoksen vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen ja kaavalle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Tavoitteita asemakaavoitukselle asettavat maakuntakaava ja yleiskaava, kaupungin päätöksentekoelementtien linjaukset sekä alueen maanomistajat ja muut asemakaavan osalliset. Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty asemakaavan viitesuunnitelmaa, joka esittää yhden mahdollisen toteutustavan.

5.5.2 Luonnonympäristö

Rakentamisen vaikutusta luonnonympäristöön ja kasvillisuuteen on pyritty vähentämään sijoittamalla uudet rakennukset ja rakenteet pääosin jo nykyisin rakennetuille tai asfaltoiduille alueille. Arvokkaille luontoalueille ei ole osoitettu rakentamista. Muuta luonnontilaista aluetta jää tontin 2 lounaisimman rakennuksen alle sekä vähäisesti tontin 1 ajorampin yhteyteen. Kaavan toteutuessa poistuu yhdeksän puustoselvityksessä säilytettäväksi suositeltua puuta. Korvaavia istutuksia määrätään toteutettavaksi sekä kansipihalle että kahden rakennusryhmän väliin. Osa rakennusten väliin jäävästä pihalueesta tulee säilyttää maanvaraisena sekä istuttaa puilla ja pensailta. Vähintään 2/3 pihakansien ja matalien rakennusten alasta tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä viherkattorakenteena. Korttelialuetta koskee tavanomaista korkeampi viherkerroinvaatimus 0,9.

Kaava-alueen poikki kulkee paikallisesti merkittävä metsäekologinen yhteys, joka yhdistää koko Aurajoen pohjoisrannan keskustakortteleiden alueen muihin kaupungin metsäalueisiin. Latvusyhteyden säilyttäminen mahdollistaa metsistä ja puista riippuvaisen lajiston kuten esimerkiksi monien lepakkolajien tai liito-oravan liikkumisen kaupungin muista osista jokirannan alueelle. Kulkuyhteyden toimivuuden kannalta on tärkeää, että puiden latvuksia ei yöaikaan tarpeettomasti valaista. Verkoston latvusyhteyden säilyminen on kaavassa turvattu säilytettävällä/istutettavalla puurivillä.

Kaavan myötä syntyy käyttö- ja kulutuspainetta alueella sijaitsevalle ja siihen rajautuvalle arvokkaalle Tallimäenpuiston kalliokedolle, joka on aktiivisessa virkistyskäytössä nykyäänkin. Ketoalueen luontoarvojen säilyminen on pyritty turvaamaan suojelumääräyksiin, joihin liittyy myös ylläpitoa koskevia määräyksiä. Korttelialueelle sijoittuvilla arvokkaille luontoalueilla (luo-2) on kulku ohjattu kaavaan sijainniltaan ohjeellisena merkityille reiteille. Lisäksi on määrätty arvokkaille luontoalueille kohdistuvien muutosten ja ylläpidon suunnittelu tehtäväksi yhteistyössä ympäristönsuojelun kanssa.

Tallimäenpuiston lehtoalue sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle luoteeseen viettävään jyrkkään rinteeseen, johon ei ole suoraa kulkua kaava-alueelta. Kaava ei siten tuo suoraa kulutuspainetta tälle alueelle. Rakentaminen tulee jonkin verran lisäämään lehtoalueen varjoisuutta. Myös tälle kaava-alueen ulkopuoliselle alueelle kohdistuvia rakentamisaikaisia vaikutuksia rajoitetaan kaavamääräyksellä.

Viherkattojen ja kansipihan istutuksina tulee käyttää kotimaisia, mieluiten paikallisia luonnonvaraisia niitty- tai ketolajeja. Määräyksen tavoitteena hyödyntää istutuksissa kaupallisesti saatavilla olevia kotimaisia ja mieluiten Varsinais-Suomelle tyypillisiä luonnonvaraisia kasvilajeja. Luonnossa kallioilla ja kalliokedoilla kasvavat lajit menestyvät myös kansipihojen ja viherkattojen äärevyys- ja vesiolosuhteissa. Tällaisia lajeja ovat esimerkiksi ketoneilikka, mäkitervakko, ahokissankäpäälä, ahomansikka, keltamaite, keltamaksaruoho, isomaksaruoho ja lukuisat muut, joita on saatavilla eri kokoisina ja värisinä.

Kaavan toteutumisella on vaikutusta kallioperään. Rakennusten ja pihakansien alle sijoitettavien autopaikkojen toteuttaminen edellyttää kallion louhimista suurella osalla tonttialueita. Nämä alueet ovat pääosin jo aiemmin rakennettuja ja osittain louhittuja tai täyttämällä tasattuja.

5.5.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuuutos ja sen mahdollistama uusi rakentaminen tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kaavaratkaisu tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta. Olemassa olevan infrastruktuurin varaan rakentaminen pienentää yhteiskunnalle koituvia kustannuksia. Aiemmin koulukäytössä oleva alue muuttuu pääosin asumiseen.

Kaupunkikuva

Kaavan toteutuminen muuttaa kaupunkikuvaa paikallisesti ja jonkin verran myös kaukomaisemassa. Kaava-alueen sijainti kallioharjanteella tekee paikasta maisemallisesti herkän. Alue hahmottuu laajoissa näkymissä erityisesti Puutarhakadun ja Tallimäenpuiston suunnalta sekä mereltä kaupungin suuntaan avautuvissa kaukonäkymissä.

Kaavan mahdollistama rakentaminen on nykyisiä koulurakennuksia hieman korkeampaa ja levittäytyy korttelissa laajemmalle alueelle. Korttelirakenne on luonteeltaan suljettu ja peittää siten nykyistä enemmän näkymiä myös kortteliin ja sen halki. Luoteisreunalla lähelle tontinrajaa sijoittuva rakennusrivi muodostaa kallioharjanteen päällä kohoavan muurimaisen rakenteen, jolla on Tallimäenpuistoa rajaava ja jonkin verran myös varjostava vaikutus. Malminkadun puolella polveileva korttelirakenne jättää kallio- ja luontoaluetta kadun ja rakentamisen väliin. Koillisreunalla uusi rakentaminen on nykyistä koulurakennusta matalampaa ja vähentää siten korttelin varjostavaa vaikutusta koillispuolen alueisiin, jossa sijaitsee mm. päiväkotia.

Asemakaava edellyttää, että maisemassa näkyvälle paikalle sijoittuvan korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallisesti eheään ilmeeseen ja arkkitehtonisesti korkeaan laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennusten tulee muodostaa paikan erityispiirteisiin ja maisemaan huolella sovitettu kokonaisuus. Asemakaavan mukainen rakennusten massoittelu mahdollistaa pienipiirteisen korttelirakenteen syntyminen, luonnonelementtien yhdistämisen uusiin kortteleihin sekä näkymien avaamisen rakennusten välistä.



Kuva 20. Havainnekuva uusista kortteleista. © Schauman Nordgren Architects



Kuva 21. Korttelijulkisivu Malminkadulle. © Schauman Nordgren Architects

Muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsevat kivimuuri, kalliohakkaukset sekä kiinteät muinaisjäännökset Pakkarinkadun kolerahautausmaa ja Malminkadun kolerasairaala merkitään kaavassa säilytettäväiksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava mahdollistaa nykyisten, kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi todettujen koulurakennusten purkamisen, jolloin niiden arvot menetetään. Asemakaava mahdollistaa myös nykyisen rakennuksen tai sen osan säilyttämisen rakennusalan, suurimman sallitun kerrosluvun tai julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman estämättä. Etenkin Juhana Herttuan koulun Hansapuistikon viereinen siipi on mahdollista säilyttää osana uudisrakentamista, mutta kaava ei sitä edellytä.

Alue sijoittuu yleiskaavaan merkityn Kakolan länsisellin historiallisen maamerkin keskeisen näkymäsuunnan kohdalle. Kaukonäkymässä kortteli tulee näkymään uutena rakenteena kuitenkin peittäen Kakolan länsiselliä.



Kuva 22. Kaukonäkymä sataman suunnasta kohti suunnittelualueutta kuvattuna. Uusi rakentaminen korostettu punaisella värillä. © Schauman Nordgren Architects

Hulevedet

Alueella ei ole hulevesien tulvaongelmaa, joten tavanomaiset hulevesien viivytysratkaisut riittävät. Asemakaava edellyttää, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömältä pinnalta kohden. Viivytysohjainten, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytysohjainten viivytysohjainten tilavuus ei saa täyttymisestäään tyhjäntyä alle 0,5 tunnissa.

Rakentamisella on vähäinen vaikutus pintavesiin. Vettä läpäisemättömän maan pinta-ala ei merkittävästi kasva ja kansipihan alueesta on 2/3 määrätty toteutettavan hulevesiä viivyttävänä viherkattorakenteena.

Virkistys

Kaava ei aiheuta muutoksia virkistysalueiden laajuuteen, mutta tuo jonkin verran lisää käyttöä oleville alueille. Puistoalue säilyy nykyisen laajuutena, lukuun ottamatta muuntajalle ja kioskille varattuja jo nyt osin rakennettuja pienialaisia alueita Malminkadun ja Puutarhakadun risteyksessä. Tiiviin kaupunkirakenteen tuntumassa puistoalueella on toiminnallisena viherverkoston osana merkittävä arvo virkistyskäytölle, mikä ei sulje pois kaupunkiluonnon monimuotoisuusarvojen säilymistä.

5.5.4 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta sekä palvelut

Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Asemakaava mahdollistaa yli 300 uuden asukkaan muuttamisen lähelle keskustaa. Nykyään suunnittelualueella ei ole asukkaita.

Korttelikokonaisuus mahdollistaa monipuolisten asuntojen rakentamisen rivitaloasunnoista kerrostaloasumiseen sekä loft- ja perheasuntoihin. Asemakaavan asuntorakentamista koskee Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukainen määräys perheasuntojen toteuttamisesta. Määräyksen tavoitteena on varmistaa riittävän asumisväljyyden ja perheasuntotarjonnan toteutuminen alueella.

Yhteisöllisyyden tukemiseksi asemakaava mahdollistaa asukkaiden yhteistilojen, kuten sauna-, kasvihuone- ja harrastetilojen rakentamisen kortteliin rakennusoikeuden ylittäen.

Asemakaavamuutos mahdollistaa myös liike- ja toimistorakennusten sijoittamisen kaava-alueelle, mutta alue toteutuu todennäköisesti asuinpainotteisena. Nykyiselle tontille nro 2 tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² liiketilaa.

Koulutoiminnalle tarkoitettujen tonttien määrä kaupungissa vähenee. Koulutoiminta on kaava-alueen molemmissa rakennuksissa jo päättynyt.

5.5.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueella ei ole asukkaita, mutta lähistöllä on paljon asuinkortteleita. Asemakaavan toteuttaminen muuttaa lähialueen asukkaiden ympäristöä ja maisemia. Vanhojen koulutonttien muutos keskustamaisiksi kortteleiksi tuo alueelle uusia asukkaita ja liikennettä. Toisaalta pitkään tyhjiällä olleiden koulurakennusten tilalle tuleva uusi rakentaminen kohentaa ympäristön laatua.

Lähistön asukkaille tärkeä puistoalue säilyy ennallaan. Lisäksi asemakaava mahdollistaa uusien kävelyreittien syntyminen aiemmin vain koulukäytössä olleille tonteille.

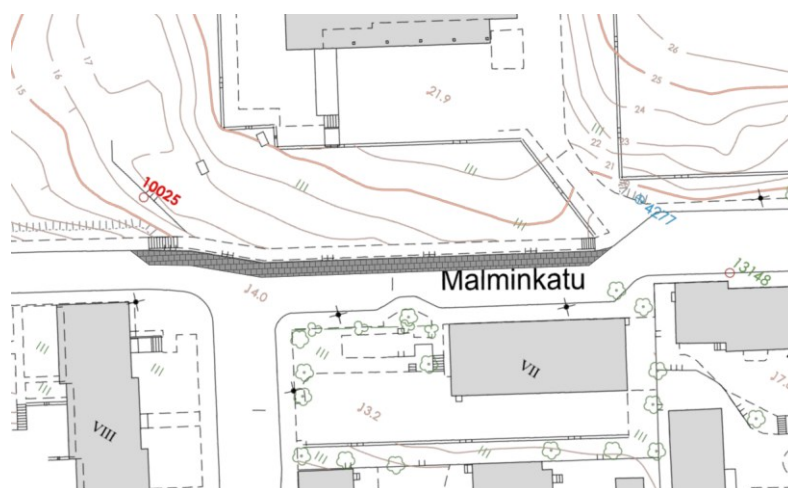
Rakennuspaikka meren läheisyydessä kallioharjanteella on tuulille altis. Korttelirakenne muodostaa asukkaille suojaisaa, mutta samalla myös rakennusten osaltaan varjostamaa sisäpihaa. Etelään ja länteen avautuvia pienialaisia piha-alueita muodostuu lisäksi rakennusryhmien ulkoreunoille.

Elinympäristöön liittyviä vaikutuksia on kuvattu myös rakennettua ympäristöä käsittelevässä kappaleessa 5.5.3.

5.5.6 Liikenne

Uusi rakentaminen tuo lähikaduille lisää liikennettä varsinkin nykytilanteeseen verrattuna, kun koulutoiminta tonteilla on jo päättynyt. Asumisen liikennetuotos on yleisesti ottaen pieni verrattuna muiden maankäytön toimintojen, kuten kaupan tai palveluiden liikennetuotokseen.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on suunniteltu Malminkadun kävely-ympäristön parantamista. Malminkadulle tontin nro 1 kohdalle kivimuurin vierustalle rakennetaan jalkakäytävä, jolloin Malminkadun molemmille puolille muodostuu esteetön jalankuluyhteys koko kadun matkalle. Lähialueelle on muuttanut ja muuttaa tulevaisuudessa uusia asukkaita, joten Malminkadun rooli jalankulun yhteytenä muuttuu tärkeämmäksi. Muutoksen myötä kadun Merenkulkuoppilaitoksen puoleiselta laidalta poistuu autojen kadunvarsipysäköintiä. Myös korttelialueelle syntyy uusia yleisen ja alueen sisäisen jalankulun reittejä.



Kuva 23. Luonnos Malminkadun muutoksesta. © Turun kaupunki

Tonttien ajoliittymät sijoittuvat jatkossakin lähes nykyisille paikoilleen Malminkadulle. Hansakadulta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, jolloin autoliikenne ei risteä Hansakadun rinteessä kulkevan pyörätien kanssa.

Asemakaavan pysäköintimitoitus on kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen, ja mitoitussyöhykkeenä on kävely- ja pyöräilyvyöhyke alle 3 km keskustasta. Pyöräpysäköintiin liittyvillä kaavamääräyksillä pyritään edistämään pyöräilyn asemaa kaava-alueen tulevien asukkaiden liikkumismuotona.

Korttelialueella sallitaan tonttien väliset yhteisjärjestelyt mm. jalankulku- ja ajoyhteyksien, autopaikkojen, jätehuollon ja pelastusteiden rakentamiseksi.

5.5.7 Tekninen huolto

Aluetta ympäröivillä kaduilla ja puistoissa on kattava kunnallistekniikan, vesihuollon ja energihuollon verkosto. Rakennuksen purkamisen yhteydessä nykyiset liittymät ja verkostot tulee huomioida.

Tallimäenpuistossa sijaitsevalle lähialueen sähkönjakelua palvelevalle muuntamolle muodostetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Puisto- ja katualueille ei kaavassa osoiteta johtovarauksia, mutta Tallimäenpuiston kioskin rakennusalueella on huomioitu 10 kV kaapelin vaatima 3 m aluevaraus.

5.5.8 Ympäristön häiriötekijät

Lähiympäristössä ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä eikä kaavamuuoksella sijoiteta alueelle ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

5.5.9 Ilmastovaikutukset

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen etenkin nykyisten rakennusten purkamisesta ja uudisrakentamisesta johtuen. Muita merkittäviä vaikutuksia ovat asumisen lisäämisestä aiheutuvat liikennemäärien muutokset. Suunnittelualueen sijainti kaupungin keskustassa mahdollistaa kuitenkin liikkumisen kestäville kulkumuodoilla. Ilmastovaikutusten kannalta olennaista onkin uuden rakentamisen sijoittuminen yleiskaavan tiivistyvälle kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeelle ja keskusta-alueelle.

Ilmastovaikutuksia jäsenettiin käyttämällä Turun asemakaavoituksen päivitettyjä eritelyohjeita. Lisäksi laadittiin viherkertoimen tarkastelu siniviherkertoimen työkalulla. Ilmastovaikutukset huomioitiin suunnitelmassa siten, että rakentaminen sijoitetaan nykyiselle korttelialueelle ja kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon. Uutta rakentamista ohjataan mm. istutuksiin, vihertehokkuuteen ja ilmastokestävyyteen liittyvien määräysten avulla.

Asemakaavan luonnosvaiheessa laadittiin hiilipäästölaskenta, jossa arvioitiin luonnosvaihtoehtojen rakennusvaiheen hiilijalanjälkeä (ilmastohaitat) ja hiilikädenjälkeä (ilmas-tohyödyt). Kun uudisrakentamisvaihtoehdossa käytetään tavanomaista runkomateriaalia, uudisrakentamisen hiilijalanjälki on 475 kgCO₂/k-m², purkamisen hiilijalanjälki on 25 kgCO₂/k-m² ja asuinrakentamisen hiilikädenjälki on 60 kgCO₂/k-m². Jos uudisrakentamisessa käytetään puurunkoa, rungon hiilijalanjälkeä pienentävä vaikutus on 27 %. Luonnosvaiheen uudistavassa vaihtoehdossa oli n. 1 500 k-m² enemmän rakentamista kuin ehdotusvaiheessa, joten kaavaehdotuksen mukaisella rakentamisella hiilipäästölaskennan päästöt olisivat hieman pienemmät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Asemakaavassa s- ja sm-merkinnöillä osoitettuja alueita koskevista suunnitelmista tulee neuvotella tai pyytää lausunto museoviranomaiselta. Asemakaavassa luo-merkinnällä osoitettuja alueita koskeva suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä ympäristönsuojelun kanssa.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä Malminkadulle kivimuurin vierustalle suunnitellaan jalkakäytävä, jolloin Malminkadun molemmille puolille muodostuu esteetön jalankulkuyhteys.

Turussa 15. päivänä marraskuuta 2024

Maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi

Kaavoitusarkkitehti Anna Hyypä

Kaavakonsultti Kristina Karlsson, arkkitehti Safa