

# Turku Kauppatori asemakaavan selostus

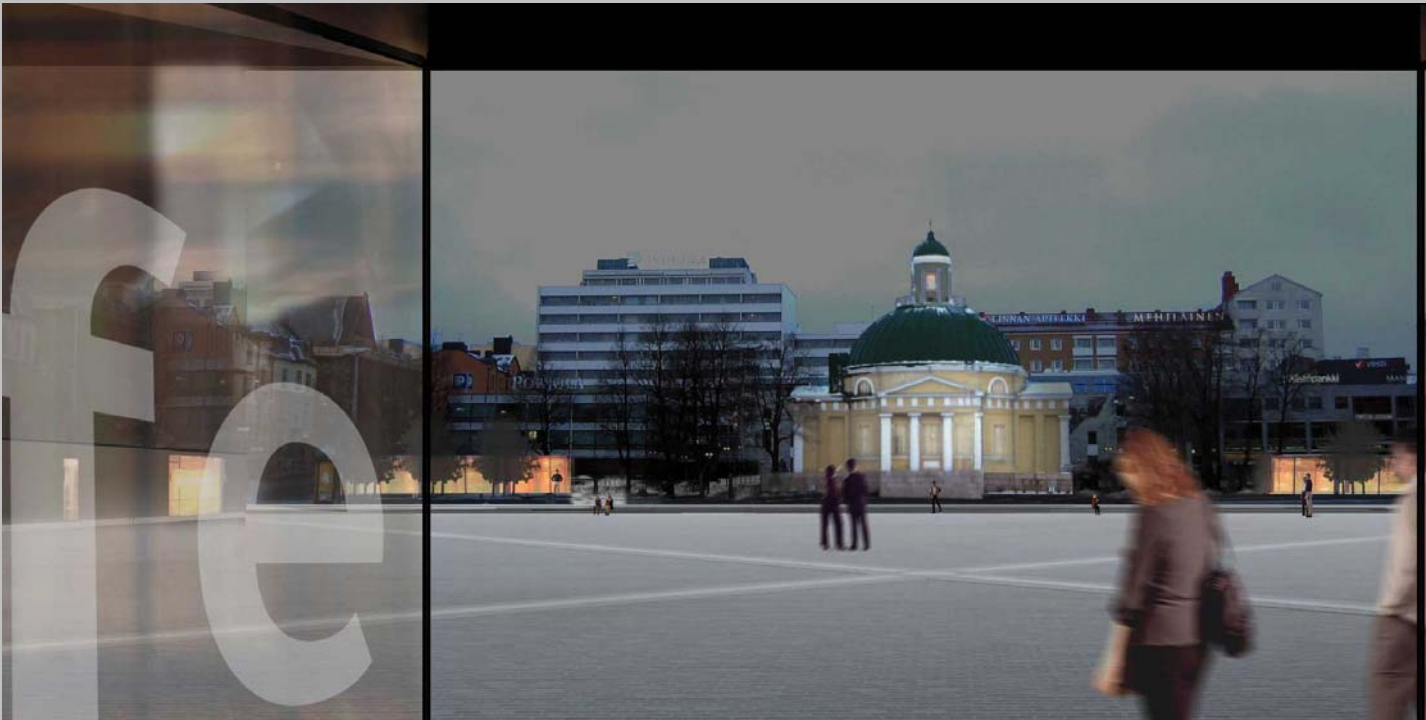
28.6.2007

muutettu 24.10.2007

muutettu 27.11.2007

muutettu 25.4.2008

muutettu 15.10.2008



Asemakaavatunnus: 51/2003

Diarinumero: 13851-2003

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 28. päivänä kesäkuuta 2007 päivättyä ja 24.10.2007, 27.11.2007 (YKL § 815), 25.4.2008 (Kh 12.5.2008 § 307) sekä 15.10.2008 (muistutusten johdosta) muutettua asemakaavanmuutostkarttaa **"Kauppatori" (51/2003)**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavanmuutos koskee:

Turun kaupungin

Kaupunginosa:	6 VI	VI
Kadut:	Aurakatu (osa) Yliopistonkatu (osa) Kauppiaskatu (osa) Eerikinkatu (osa)	Auragatan (del) Universitetsgatan (del) Köpmansgatan (del) Eriksgatan (del)
Tori:	Kauppatori	Salutorget
Kaupunginosa:	7 VII	VII
Kadut:	Yliopistonkatu (osa) Eerikinkatu (osa)	Universitetsgatan (del) Eriksgatan (del)

### Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	6 VI	VI
Kadut:	Aurakatu (osa) Yliopistonkatu (osa) Kauppiaskatu (osa) Eerikinkatu (osa)	Auragatan (del) Universitetsgatan (del) Köpmansgatan (del) Eriksgatan (del)
Tori:	Kauppatori	Salutorget
Maanalaista aluetta:	nimetön	utan namn
Kaupunginosa:	7 VII	VII
Kadut:	Yliopistonkatu (osa) Eerikinkatu (osa) Eerikinkatu (maanalainen osa)	Universitetsgatan (del) Eriksgatan (del) Eriksgatan (underjordisk del)

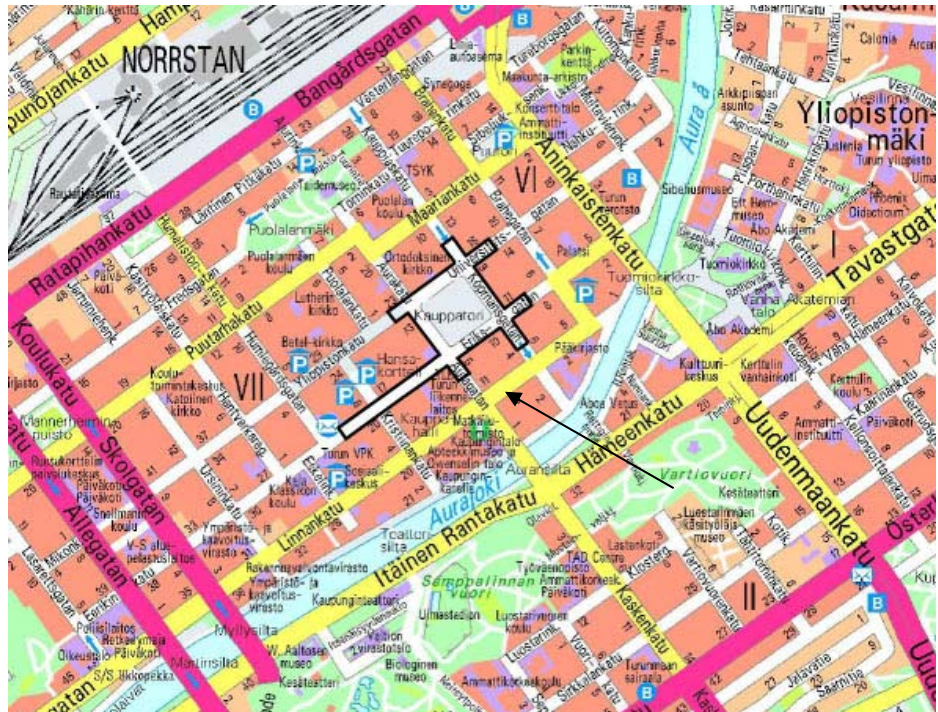
### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavatunnus: 51/2003  
Diarionumero: 13851-2003

Asemakaavanmuutos on valmisteltu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa, os. Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.  
Valmistelija: Paula Keskikastari ([paula.keskikastari@turku.fi](mailto:paula.keskikastari@turku.fi))  
Kaavanmuutoksen vireilletulosta on tiedotettu v. 2005 kaavoituskatsauksessa.

## 1.2 Kaavanmuutosalueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa ruutukaava-alueella käsittäen Kauppatorin sekä sen lähiympäristöä. Alla olevassa kartassa suunnittelualueen musta raja on osoitettu nuolella. Alueen pinta-ala on 3,75 ha, josta maanalaisen kaava-alueen osuus on 0,41 ha.



## 1.3 Asemakaavanmuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos on nimeltään "Kauppatori". Asemakaavan muutoksella määritellään mm. rakennusten paikat ja koko, maanalaisen rakentamisen reunaehdot sekä kävelyalueen laajuus ja muutoinkin edesautetaan Kauppatorin yleissuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden toteutumista.

## 1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.11.2003, muutettu 25.9.2006 ja 22.12.2006
2. Asemakaavakartta 28.6.2007 muutettu 24.10.2007, 27.11.2007, 25.4.2008, 15.10.2008
3. Tilastolomake 28.6.2007 muutettu 24.10.2007, 27.11.2007, 25.4.2008, 15.10.2008
4. Vaikutusten arviointi, vertailutaulukko 28.6.2007 muutettu 24.10.2007
5. Kauppatorin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen liikenteelliset vaikutukset. YKV, Suunnittelutoimisto toukokuu 2007
6. Selvitys Turun toriparkin ilmanlaatuvaikutuksista, Ilmatieteen laitos 21.6.2007
7. Turun Toriparkin rakentamisvaiheen ympäristövaikutusten arviointi, Suikkari 18.6.2007
8. Tarkastelu toriseudun liikennejärjestelyistä, Ramboll 13.6.2006
9. Torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen liikenteelliset vaikutukset ja ajorampien sijaintivaihtoehdot. 2006, YKV, Suunnittelutoimisto

10. Yhteenveto lausunnoista 24.10.2007

11. Ramboll lausunto 5.10.2007: Torin alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin vaikutus pohjavesiin.

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Keskustan liikenteen vaihekaava 1984, Turun kaupunki, Viatek
- Kauppatorin ympäristön parantamissuunnitelma v. 1989, Markelin
- Turun ydinkeskustan kehittäminen -raportti 1997
- Kauppatorin yleissuunnitelma v. 2005, SCC Viatek Oy, arkkitehtitoimisto Sigge Oy ja valaistussuunnittelu Valoa / Roope Siirainen
- Kaavaluonnoksen liitteet:
  - Torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen liikenteelliset vaikutukset ja ajoramppien sijaintivaihtoehdot
  - Joukkoliikennetoimiston lausunto
  - Perusteluja Kauppatorin asemakaavanmuutosluonnoksen kaupunkiympäristön laatuun ja viihtyisyyteen vaikuttaviin tekijöihin

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kauppatorin asemakaavanmuutos käynnistyi kaupungin aloitteesta samanaikaisesti torin yleissuunnitelmatyön kanssa v. 2003.

Vireilletuloilmoitus on postitettu osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 2.12.2003. Kaava-alueen rajausta laajennettaessa OAS on päivitetty 25.9.2006 sekä 22.12.2006.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 9.12.2003 valtuustosalissa. Tämän lisäksi Kauppatorin vaihtoehtoja ja suunnitelmaluonnoksia on esitelty yleisölle 28.1.2004 ja kaavaluonnosta 8.1.2007.

Kaupunginhallitus päätti 14.11.2005 § 861, että ympäristö- ja kaavoituslautakunta valmistele Kauppatorin ja siihen liittyvien katualueiden asemakaavan Kauppatorin yleissuunnitelman pääperiaatteita noudattaen siten, että kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa maanalaisen noin 700 pysäköintipaikkaa kattavan kahteen kerrokseen toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentaminen, joukkoliikenteen siirtäminen Aurakadulta Kauppiaskadulle ja Aurakadun muuttaminen torin kohdalla kävelyalueeksi.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi 22. päivänä joulukuuta 2006 päivätyn luonnoksen 23.1.2007 § 64.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavanmuutosluonnoksen 26.2.2007 edellyttäen samalla, että ennen asemakaavaluonnoksen valmistelun jatkamista tulee pysäköintilaitoksen toteuttajatahon sitoutua toteuttamaan pysäköintilaitos kaupungin edellyttämällä tavalla ja vastaamaan kaikista pysäköintilaitoksen aiheuttamista kustannuksista.

Turun Toriparkki Oy on antanut näitä asioita koskevan sitoumuksen keväällä 2007.

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut lausunnoilla 28.6. - 27.8.2007.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta hyväksyi asemakaavanmuutosehdotuksen kokouksessaan 27.11.2007 § 815 poistaen kaavasta merkinnät pinnointemateriaalista ja puuistutuksista, lisäämällä sisäänajomerkinnän Hansakorttelin suunnalta ja edellyttämällä tarkistuksia sisäänajojen sijaintiin muistutusten perusteella.

Kaupunginhallitus hyväksyi 12.5.2008 § 307 ehdotuksen, johon oli lisätty suojelumääräys (muutospvm 25.4.2008), jolla Kauppatorin vanha pinnoite on määrätty esteettömyyden vaatimuksen huomioiden pääosin säilytettäväksi. Lisäksi maanalaista yleistä pysäköintilaitosta koskevaan kaavamääräykseen on otettu maininta siitä, että autopaikoista vähintään puolet on varattava yleiseen pysäköintiin.

Kauppatorin asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 19.5. - 17.6.2008 välisen ajan. Tänä aikana ehdotuksesta jätettiin viisi muistutusta.

## 2.2 Asemakaavanmuutos

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Turun kauppatorin kehittämisen ja liikenteelliset järjestelyt sitä ympäröivillä kaduilla ja niiden osittaisen maanalaisen rakentamisen sekä torinalaisen kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen tarkistetaan Kauppatorin yleissuunnitelma, jonka pohjalta voidaan ryhtyä toteutussuunnitelmien tekoon. Tarkemmassa suunnittelussa ratkaistaan toteutuksen yksityiskohdat. Alueella tehdään arkeologisia kaivauksia ennen varsinaisiin rakentamistoimiin ryhtymistä.

Kauppatorin rakentaminen on tarkoitus hoitaa vaiheittain, jotta torikauppaa voidaan harjoittaa keskeytyksettä koko rakentamisen ajan.

# 3. LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### Rakennettu ympäristö

Turun kauppatorin koko ja asema sekä sitä ympäröivät kadut ovat perua Engelin suunnittelema Turun asemakaavasta vuodelta 1828. Torin reunoille suunniteltiin 1830-luvulla torinäkymässä edelleen merkittävät julkiset rakennukset, Ruotsalainen teatteri sekä Ortodoksinen kirkko. Kauppatori säilyi yhtenäisenä matalien rakennusten reunustamana empiretorina 1880-luvulle asti. Sittemmin kaupunkikuvallinen yhtenäisyys on torin reunojen rakentamisessa hävinnyt ja eri aikakaudet ovat tuoneet sinne oman aikansa tyylin mukaisen lisän. Osalla toria ympäröivillä korttelialueilla on liike- ja palvelutilojen lisäksi myös asuntoja.



TORINÄKYMÄ KOILLISESTA

Torin rakenteet ja rakennelmat ovat valitettavan nuhjuisessa kunnossa ja ulkoasultaan hyvin erilaisia.

Tori aukiona on kaupungin keskustan vaihtuvien tapahtumien näyttämö; sitä käyttävät torikauppa, markkinat, se on tapaamispaikka, juhla-aukio ja tyhjä tila. Kauppatori on lisäksi nykyisen Turun virallinen fyysinen keskipiste, josta mm. mitataan matkat kaupungin laidoille ja ulkopaikkakunnille.

### **Palvelut**

Suunnittelualue on osa Turun ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta ja Kauppatori ympäristöineen on kaupungin keskustan kaupallisen toiminnan keskipisteessä. Myös itse torin merkitys kauppapaikkana on säilynyt.

### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Turun kauppatori on aktiivinen kauppapaikka. Torilla on paljon ympärivuotisia torimyyjiä ja kesäaikaan myyjien määrä moninkertaistuu. Tärkeimmät torilla myytävät artikkelit ovat hedelmät, vihannekset, kala, leivonnaiset, kukat ja vaatteet. Tori sekä sitä reunustavat korttelit ovat kaupungin kaupallinen ydin.

### **Liikenne**

Alue on hyvin saavutettavissa sillä tori on kaupungin joukkoliikenteen solmukohta ja lähes kaikki kaupungin bussilinjat kulkevat torin kautta. Aura- ja Eerikinkatu ovat torin kohdalla joukkoliikennekatuja ja niillä yksityisautoilu on pääsääntöisesti kiellettyä. Pysäköintipaikkoja on torin Yliopistonkadun puoleisella laidalla sekä Kauppiaskadun varrella. Hissiyhteys pysäköintilaitos Louheen sijaitsee Aura- ja Yliopistonkadun risteyksessä, Ortodoksikirkon puoleisessa korttelissa. Yliopistonkatu on kävelykatuna Aurakadulta lounaaseen 1,5 korttelin matkalla.

## Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Osalle Aura- ja Eerikinkadun risteyksen eteläpuoleisia jalankulkukäytäviä on 1990-luvun alussa istutettu vaahteroita puuriveihin, kuten myös Yliopistonkadun kävelykatuosuuden torin puoleiseen päähän v. 2001. Kauppiaskadun länsipuoleisen jalankulkukäytävän reunassa lähellä Yliopistonkatua kasvaa suurikokoinen lehmus. Torialueella parveilee kesykyhkyjä ja naakkoja sekä ajoittain myös lokkeja.

## Ympäristöhäiriöt

Kauppatorin kaikilla reunoilla on ajoneuvoliikennettä, joka tuo alueelle melua ja pakokaasuja. Torille ja torin reunaan pysäköidyt ja peruuttelevat henkilö- ja kuorma-autot heikentävät jalankulkijoiden turvallisuutta ja torialueen viihtyisyyttä.

## Maaperä

Alue on maaperältään savea. Kauppatorilla on aikoinaan sijainnut huoltamo (ajanjakso tuntematon), maaperän pilaantuneisuudesta ei ole tarkempaa tietoa.

## Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Turun kaupungin omistuksessa.

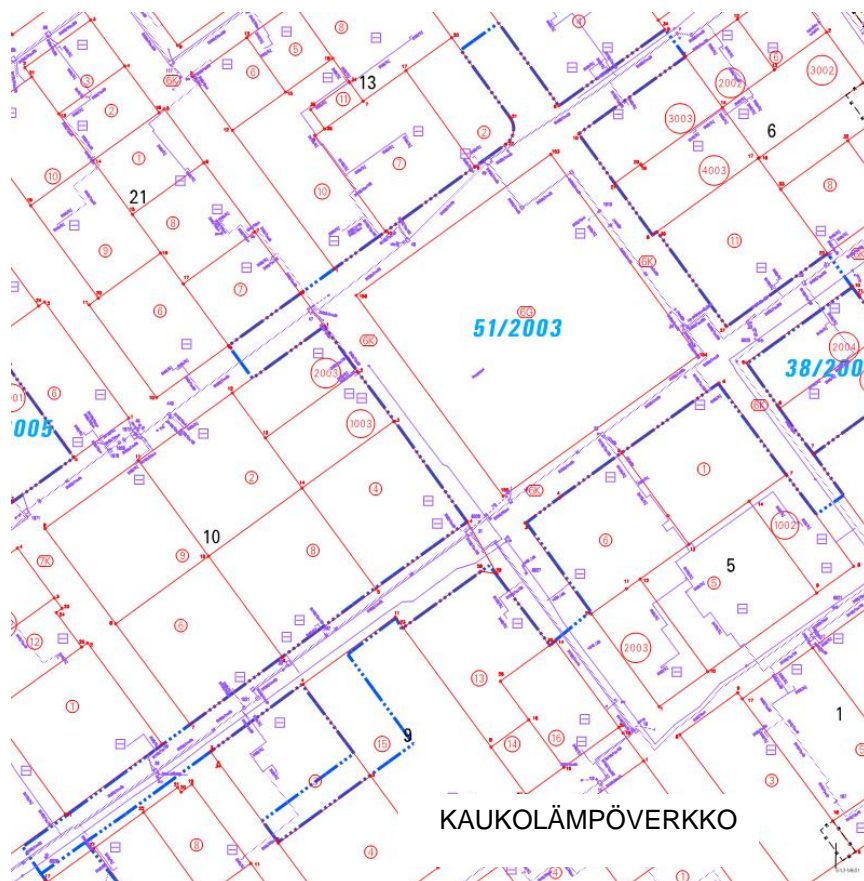
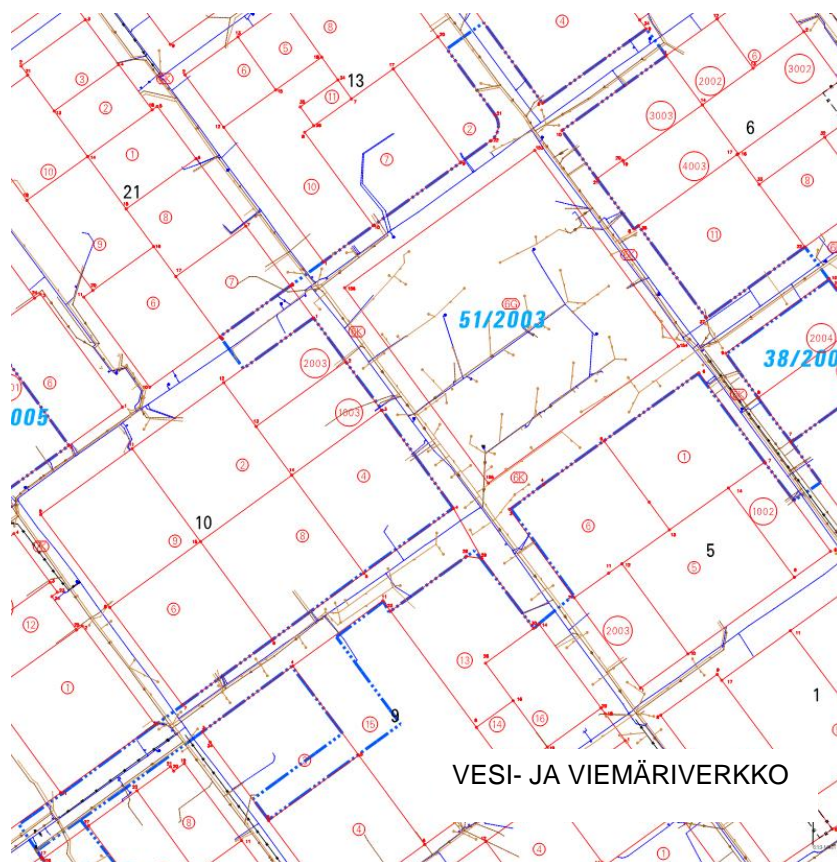
## Muinaismuistot

Suunnittelualue sijaitsee kartassa mustalla rajauksella osoitetulla muinaismuistoalueella.



## Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella (51/2003) sijaitsee laaja maanalaisten yhdyskuntateknisten putkien ja johtojen verkosto.





## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista. Alueidenkäytön suunnittelulla tulee edistää mm.:

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä
- joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantamista
- palvelujen ja työpaikkojen sijoittamista siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa
- keskusta-alueiden kehittämistä monipuolisina alueina ottaen huomioon rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys.

### Yleiskaava

Voimassa olevassa kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2020 suunnittelualueelle on osoitettu joukkoliikennepainotteisia katuja sekä pääkeskustatasoisten keskustatoimintojen aluetta, joka varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoiminnan, virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueella on vireillä keskustan osayleiskaavan laadinta.

Pysäköintilaitosten rakentaminen on mahdollista yleiskaavan keskustatoimintojen alueella.

### Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on esitetty kaavakartan yhteydessä. Niissä alue on osoitettu katu- ja torialueeksi.

Luettelo alueella voimassa olevista asemakaavoista:

- A1 /1897 vahv. 03.07.1897
- A3 /1933 vahv. 03.06.1933
- A38/1961 vahv. 20.10.1961
- A16/1969 vahv. 25.03.1970
- A21/1982 vahv. 04.08.1986
- A40/1989 vahv. 16.01.1996
- A57/2001 vahv. 09.06.2003

### Rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

### Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kauppatori ja suunnittelualueen kadut on merkitty Turun kaupungin ylläpitämään yleisten alueiden rekisteriin.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistölaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 20.4.2007.

## Päätökset ja suunnitelmat

Vuonna 2005 valmistunut Kauppatorin ja sen lähikatujen yleissuunnitelma on perustunut lähtökohdiltaan Markelinin suunnitelmaan vuodelta 1989 ja Turun keskustan kehittämissuunnitelmaan vuodelta 2002.

Kauppatorin yleissuunnitelman on Turun kaupungin toimeksiannosta laatinut SCC Viatek Oy (nimi vaihtunut Ramboll Oy:ksi). Arkkitehtisuunnittelusta on vastannut arkkitehtitoimisto Sigge Oy ja valaistussuunnittelusta Valoa Oy.

Yleissuunnitelmassa joukkoliikenne jatkui nykytilanteen mukaisesti Aurakadulla ja Eerikinkadulla. Kauppiaskatua oli tarkoitus kehittää keskustan pysäköintikatuna, jonka pysäköinti palvelee erityisesti torin lyhytaikaista asiakaspysäköintiä. Yliopistonkatu esitettiin torin kohdalla osaksi torin kävelyaluetta, jonka läpi menee itä-länsisuuntainen pyöräilyn pääreitti. Yleissuunnitelma mahdollisti myös torin alaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen.

## 4. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavanmuutoksen suunnittelun tarve

Torin uudistamisen suunnittelu on lähtenyt liikkeelle tarpeesta parantaa Kauppatorin vetovoimaisuutta sekä kohentaa toriympäristön sekavaa yleisilmettä – uudistaa rakennukset ja rakennelmat yhtenäisen suunnitelman mukaan ja löytää ratkaisu asiakkaiden ja torikauppiaiden autojen pysäköintiin.

Yliopistonkadun kävelykatualueella on jo aiemmin päätetty ulottaa torin kohdalle ja sen vuoksi alueen pysäköintijärjestelyt on välttämätöntä tutkia kokonaisuudessaan uudelleen.

Tori on kaupungin joukkoliikenteen solmukohta ja linja-autoliikenteen toimivuus asettaa omat vaatimuksensa torin ja sitä ympäröivien katujen suunnittelulle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.1.2002 § 53 esityksen keskustan kehittämissuunnitelman käynnistämiseksi.

Kaupunginvaltuusto edellytti vuonna 2003, että Kauppatorin suunnittelu toteutetaan vuoden 2004 aikana ja ensimmäisen vaiheen rakennustyöt aloitetaan mahdollisuuksien mukaan vuoden 2004 kuluessa. Kauppatorin asemakaavanmuutos käynnistettiin samanaikaisesti torin yleissuunnitelmatyön kanssa v. 2003.

Kaupunginhallitus päätti 14.11.2005 § 861 kaupunginvaltuuston lähetekeskustelun jälkeen, että ympäristö- ja kaavoituslautakunta valmistelee Kauppatorin ja siihen liittyvien katualueiden asemakaavan Kauppatorin yleissuunnitelman pääperiaatteita noudattaen siten, että kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa maanalaisen noin 700 pysäköintipaikkaa kattavan kahteen kerrokseen toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentaminen, joukkoliikenteen siirtäminen Aurakadulta Kauppiaskadulle ja Aurakadun muuttaminen torin kohdalla kävelyalueeksi. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että

suunnitelmaa tehtäessä ja torin uudistusta toteutettaessa huolehditaan torikaupan toimintaedellytyksistä ja jatkuvuudesta.

Kaupunginhallituksen päätös edellytti lisäselvityksiä mm. joukkoliikenteen reiteistä sekä torinalaisesta pysäköintilaitoksesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat mm. suunnittelualueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät ja maanomistajat, naapurikiinteistöjen omistajat, torikauppiat, Kauppakamari, Kynnys ry, liikenteenharjoittajat (taksit, joukkoliikenne, huoltoliikenne), viranomaistahot (Kiinteistölaitos, Turku Energia, Auria, Vesilaitos, Tilalaitos, Ympäristöterveydenhuolto, Turun kaupungin tapahtumatoimisto, Aluekumppanuus, Maakuntamuseo, Ympäristö- ja kaavoitusviraston toimistot, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto) sekä järjestöt: Turkuseura, Toispual jokka, Meidän Turku, Turun seudun arkkitehdit SAFA, Varsinais-Suomen kiinteistöyhdistys ry.

Asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa v. 2005 ja kaavanmuutoksen vireilläolosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa v. 2006 sekä 2007. Kaavaprosessin aikana kaava-aluetta laajennettiin ja kaavan vaikutukset arvioitiin merkittäviksi, joten kaava muutettiin vaikutuksiltaan merkittäväksi ilman erillistä ilmoitusta.

Kaavanmuutoksen laatimisvaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 1.12.2003, 2.10.2006 sekä 2.1.2007.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen kanssa on järjestetty työneuvottelu 19.9.2007. Myös muiden viranomaistahojen kanssa on neuvoteltu asema-kaavatyön kuluessa.

### Yleisötilaisuudet

Kauppatorin suunnittelun tiedotustilaisuus ja aloituskokous järjestettiin 9.12.2003 valtuustosalissa, osoitteessa Aurakatu 2. Paikalla oli n. 100 henkilöä: torikauppiaita, tapahtumanjärjestäjiä, liikenteenharjoittajia, keskustan yrittäjiä ja asukkaita, kiinteistönomistajia, luottamusmiehiä, kaupunkilaisia, kansalaisjärjestöjen ja tiedotusvälineiden edustajia sekä virkamiehiä ja suunnittelijoita.

Kauppatorin suunnittelusta ja kaavanmuutoksesta on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta. Niistä ensimmäinen pidettiin 28.1.2004 sosiaalikeskuksen auditoriossa osoitteessa Linnankatu 23 ja toinen 8.1.2007 Taide- ja toimintatalo Vimmassa osoitteessa Aurakatu 16.

### Vuorovaikutus, mielipiteet

Kauppatorin suunnittelu on herättänyt runsaasti keskustelua lehtien mielipideosastoilla sekä ympäristö- ja kaavoitusviraston ”Kauppatori” -keskustelufoorumissa internetissä.

24.10.2005 kaupunginvaltuustolle ja -hallitukselle luovutettiin 4547 henkilön allekirjoittama toriparkin vastainen vetoamus.



Toriparkkiyhtiö haluaisi, että Eerikin- ja Kristiinankaduilta toriparkkiin johtavat rampit voitaisiin toteuttaa esitettyä lyhyempinä, toriparkki 800-paikkaisena, poistaa kaavasta puurivit torin sivuilta ja että Kauppiaskatu säilytettäisiin läpiajettavana.

Esitetyissä mielipiteissä ollaan sitä mieltä, että toriparkki

- vähentää kaupankäyntiä keskustassa
- rakennusaika tyrehdyttää torikaupan
- vaarantaa toria ympäröivien rakennusten perustukset
- ruuhkauttaa liikenteen
- kustannukset ovat tuntemattomat
- rampit haittaavat kaupunkikuvaa
- toriparkille ei ole tarvetta
- vastustetaan Yliopistonkadun puuistutuksia.

lisäksi edellytetään, että

- vaikutukset on selvitettävä yksityiskohtaisesti
- kustannuksia on vertailtava Louhen laajennukseen
- halutaan lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja Kauppiaskadun varteen.

#### 4.4 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Torin uudistamisen tavoitteena on mm.

- laajentaa Yliopistonkadun kävelyaluetta Kauppatorille asti ja parantaa jalankulun esteettömyyttä
- mahdollistaa maanalaisen, kahteen kerrokseen toteutettavan pysäköintilaitoksen rakentaminen
- parantaa Kauppatorin ja sitä ympäröivien kauppakortteleiden vetovoimaisuutta sekä kilpailukykyä
- parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa
- parantaa Kauppatorin rakenteiden ja rakennusten laatua ja ulkonäköä
- järjestää torin toimintoja siten, että saavutetaan hyvin toimiva ja kaunis Kauppatori.

Asemakaavan muutoksella ja katu- sekä yleisten alueiden suunnitelmalla mahdollistetaan em. tavoitteiden toteutuminen. Kaavassa määriteltäviä asioita ovat etenkin rakennusten paikat ja koko, mahdollisen maanalaisen rakentamisen reunaehdot sekä kävelyalueen laajuus.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, niiden vaikutusten erojen vertailu ja ratkaisun valinta

*Tarkastelu toriseudun liikennejärjestelyistä 13.6.2006 (Liite 8):*

Rambollin laatimassa selvityksessä on tarkasteltu Kauppatorin yleissuunnitelman v. 2005 ja kaupunginhallituksen päätöksen (14.11.2005) pohjalta keskustan katujärjestelyjä, eri torisuunnitteluvaihtoehtoja, torin pysäköintilaitoksen laajuutta ja yhteyksiä, joukkoliikenteen järjestelyjä sekä katujen käyttötarkoituksia. Lisäksi selvityksessä on arvioitu em. vaihtoehtojen alustavia vaikutuksia.

Vertailussa mukana olleet vaihtoehdot olivat A: Markelinin mukainen (yleissuunnitelma v. 2005), B: Aurakatu torin kohdalla kävelykatuna ja C: Kauppiaskatu kävelykatuna. Tämän vertailun pohjalta päädyttiin esittämään kaavaluonnosta, jossa Kauppiaskatu oli kävelykatuna ja Aurakatu säilyi joukkoliikennekatuna. Ko. vaihtoehto oli joukkoliikenteen ja muun liikenteen järjestämisen, kaupunkiympäristön laadun ja viihtyisyyden kannalta paras.

*Vertailu eri sisäänajoreiteistä 2006:*

Kaavanmuutosluonnoksen käsittelyn yhteydessä on torinalaisen pysäköintilaitoksen sisäänajovaihtoehdoista laadittu erillinen tarkastelu, jossa eri sisäänajoreittejä on tarkasteltu liikenteellisestä näkökulmasta. Sisäänajoramppeilla on myös kaupunkikuvallisia vaikutuksia sijoituessaan katutilaan. Sisäänajoyhteyksien tarkastelussa on huomioitu myös niiden vaikutus joukko- liikenteeseen. Liite 9

*Kaavaluonnosvaihtoehdot 2006:*

Asemakaavanmuutosluonnoksesta (22.12.2006) laadittiin kaksi vaihtoehtoa A ja B, jotka erosivat toisistaan toripysäköinnin sisäänajoramppeiden lukumäärän osalta.

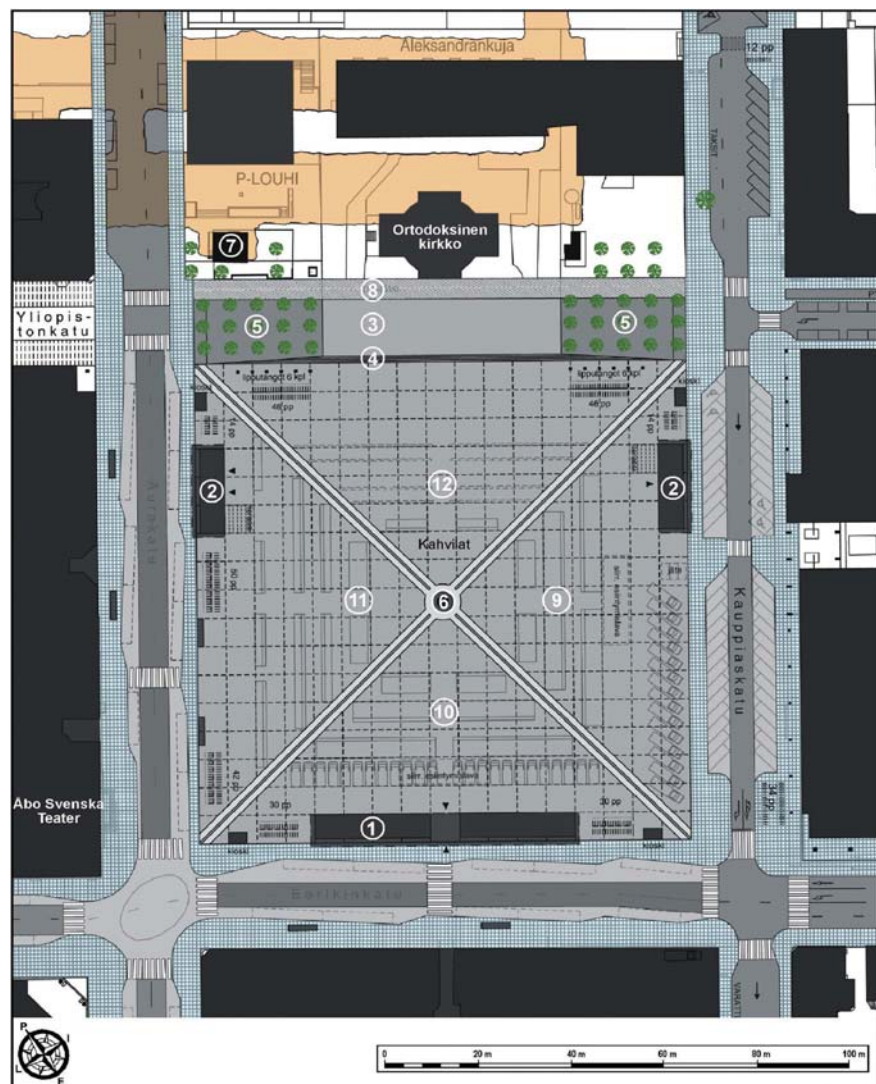
*Vaihtoehtojen vertailutaulukko 2007:*

Liitteenä olevassa taulukossa on vertailtu asemakaavanmuutosehdotuksen mukaista vaihtoehtoa, ns. 0+ vaihtoehtoa sekä Kauppiaskatu kävelykaduksi -vaihtoehtoa ja niiden vaikutuksia. Liite 4

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

##### Yleissuunnitelma

Kauppatorin suunnittelua valvova ja ohjaava johtoryhmä hyväksyi Kauppatorin yleissuunnitelman 13.10.2004. Yleissuunnitelman yhteydessä laadittiin selvitys myös Kauppatorin linja-autoliikenteestä.



Kauppatorin yleissuunnitelma elokuu 2004

Kauppatorin uudistamisen yleissuunnitelma esiteltiin kaupunginhallitukselle 21.2.2005 ja kaupunginvaltuustolle 11.4.2005. Kaupunginvaltuusto merkitsi selvityksen tiedokseen ja kävi aiheesta lähetekeskustelun, jossa Kauppatorin maanpäällisen osan toteuttamisen 12,6 miljoonan euron kustannusta pidettiin kohtuuttomana saatavaan hyötyyn nähden. Keskusteluissa todettiin mm., että jatkovalmistelussa tulisi huomioida lyhytaikaisen pysäköinnin toteuttaminen Kauppatorin pinnan alle, Aurakadun muuttaminen kävelykaduksi, kauppiaiden suurikokoisten autojen siirtäminen pois toripinnalta, joukkoliikenteen turvaaminen torin ympärillä ja Yliopistonkadun varrelta poistuvien pysäköintipaikkojen korvaaminen muulla lyhytaikaisella pysäköinnillä. Kauppatorin uudistaminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa vaiheittain.

Kaupunginhallitus päätti 14.11.2005, että Kauppatorin ja siihen liittyvien katualueiden asemakaava valmistellaan Kauppatorin yleissuunnitelman periaatteita noudattaen siten, että kaavoituksen tavoitteena on

- mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen (noin 700 paikkaa kahteen kerrokseen),
- joukkoliikenteen siirtäminen Aurakadulta Kauppiaskadulle ja
- Aurakadun muuttaminen torin kohdalla kävelyalueeksi.

### **Kaavaluonnoksen käsittely**

Yleissuunnitelman ja kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen Ramboll Finland Oy laati tarkastelun toriseudun liikennejärjestelyistä 13.6.2006.

Kauppatorille ja sitä ympäröiville katualueille laaditut kaksi vaihtoehtoista asemakaavanmuutosluonnosta (22.12.2006) mahdollistavat pysäköintilaitoksen rakentamisen torin alle. Vaihtoehdot eroavat toisistaan ainoastaan toripysäköinnin sisäänajoramppien lukumäärän osalta.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on esittänyt 23.1.2007, että laadittavan asemakaavan pohjaksi valitaan vaihtoehto A, joka mahdollistaa useampien sisäänajoramppien toteuttamisen. Asemakaavanmuutosluonnos mahdollistaa Kauppatorilla sijaitsevien rakennusten uudisrakentamisen. Aurakatu on säilytetty joukkoliikennekatuna. Kauppiaskatu muutettiin ympäristö- ja kaavoituslautakunnan esityksestä läpiajettavaksi kävelypainotteiseksi kaduksi.



Kaupunginhallitus hyväksyi kaavanmuutosluonnoksen 26.2.2007 edellyttäen samalla, että ennen asemakaavaluonnoksen valmistelun jatkamista tulee pysäköintilaitoksen toteuttajatahon (omistajan) sitoutua seuraaviin toiminta-periaatteisiin:

- Toteuttajataho toteuttaa pysäköintilaitoksen kaupungin edellyttämällä tavalla ja sitoutuu vastaamaan kaikista pysäköintilaitoksen aiheuttamista kustannuksista.
- Toteuttajataho sitoutuu antamaan ennen rakennustöiden aloittamista kaupungille omavelkaisen takauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, jolla varmistetaan taloudellisesti pysäköintilaitoksen toteuttaminen toteuttajatahon toimesta.
- Toteuttajataho sitoutuu vastaamaan pysäköintiloihin ja niihin kuuluvien ja liittyvien toteuttajatahon vastuulla olevien rakenteiden toteuttamisesta aiheutuvista mahdollisista vahingoista, kuten rakennusten painumisesta, orsiveden laskemisesta yms.
- Toteuttajatahon tulee hyväksyä omalta osaltaan pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämä esisopimus ennen asemakaavaehdotuksen käsittelyä kaupunginhallituksessa.



Toriparkki Oy toteaa lausunnossaan, että kaupungille ei synny taloudellista vastuuta pysäköintilaitoksesta. Turun Toriparkki Oy on antanut kaupungille näitä asioita koskevan sitoumuksen. Hankkeen toteuttaja vastaa naapureille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

## Lausunnot

Asemakaavanmuutosehdotus on ollut lausunnoilla 28.6. – 27.8.2007. Lausuntoa pyydettiin seuraavilta tahoilta, joista lausunnon antoivat: Kiinteistölaitos, Vesilaitos, Kulttuuritoimi, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turun kihlakunnan poliisilaitos, Lounais-Suomen ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto, Ympäristöterveydenhuolto, Turku Energia Oy, naapurikiinteistöjen omistajat, Torikauppiat, Turun Kauppahalliyhdistys, Kioskit, Turun Toriparkki Oy, Kauppakamari / Turun kaupunkikeskustan kehittämisprojekti, Turun kaupungin vammaisneuvosto, Kynnys ry, Turku Seura ry, Keskikaupunkiseura Toispual jokke, Meidän Turku ry ja Turun Seudun Arkkitehdit Safa sekä YKV:n toimistot: joukkoliikennetoimisto, rakennusvalvontatoimisto, ympäristönsuojelutoimisto.

Lausuntoa eivät jättäneet:

Tekniset palvelut, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Tilalaitos, Telia Sonera, Turun kaupungin tapahtumatoimisto, Aluekumppanuus, Ravintola Koulu, Turun taksit, Turun Linja-autoilijain Osakeyhtiö.

Lausunnoissa esitetyt näkökohdat on ryhmitelty aihealueittain selostuksen liitteessä 10, josta löytyvät myös asemakaavatoimiston laatimat vastaukset. Osassa lausuntoja asemakaavanmuutoksen tavoitteet nähdään Turun keskustan kehittämisen ja kilpailukyvyn kannalta erittäin tärkeinä, kun taas toisissa lausunnoissa nähdään, että kaavoituksen tulee pohjautua keskustan osayleiskaavaan ja että pysäköinnin vaihtoehdot tulee tutkia laajasti.

### **Lausuntoyhteenvedon aihealueet ovat:**

- Kaupunkikuva ja kulttuurihistorialliset arvot
- Puut / maanalainen rakentaminen
- Pohjavesiolosuhteet ja naapuritalojen perustukset, korvausvelvollisuus
- Tekniset seikat / tilavaraukset
- Yleispiirteisen suunnittelun puute ja keskustaliikenteen kysymykset
- Vaihtoehtojen tarkastelu, ympäristövaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset, toteuttamiskelpoisuus
- Sisäänajorampit, Kauppahallin kortteli
- Rakentamisen aikaiset ongelmat, torikaupan jatkuvuus
- Esteettömyys, maantasopysäköinti
- Kulttuuripääkaupunkivuosi 2011.

Lausunnoissa esitettyjä tärkeimpiä argumentteja asemakaavanmuutoksen puolesta, jotka eivät tule esiin em. yhteenvedossa:

- Turun kauppatorin yleisilmeen parantaminen on hyvin tärkeää. Torin ympäristön uudistaminen ja jalankulkualueiden lisääminen sekä laadun parantaminen nähdään välttämättömiksi torin ja sitä ympäröivien kaupakortteleiden vetovoiman lisäämiseksi ja kilpailukyvyn parantamiseksi.
- Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tärkeä osa Turun kaupunki keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä. Kauppatorin alle suunnitellun pysäköintilaitoksen tuoma pysäköintitila parantaisi keskustan kilpailukykyä ja toriparkin toteutumisen myötä kaupunkikeskustasta muodostuu yhä viihtyisämpi ja turvallisempi ostospaikka.

- Esityksellä olisi selkeästi liikenneturvallisuutta sekä yleistä järjestystä ja turvallisuutta parantava vaikutus.

Vastineet lausuntoihin on esitetty selostuksen liitteessä 10.

## Muistutukset

Kauppatorin asemakaavanmuutosehdotus oli julkisesti nähtävänä 19.5. - 17.6.2008 välisen ajan. Tänä aikana ehdotuksesta jätettiin viisi muistutusta. Seuraavassa lyhennelmät muistutuksista sekä asemakaavatoimiston laatimat vastineet. Ennen nähtävilläoloaika jätettiin lisäksi kaksi kannanottoa.

### Meidän Turku ry (16.6.2008):

*"Kauppatorin asemakaavanmuutosehdotus on nykyisellään Maankäyttö- ja rakennuslain vastainen syistä, jotka on arvioitu jäljempänä tarkemmin.*

*Vaadimme kaikkiin muistutuksessamme esitettyihin näkökohtiin kirjallista vastausta Maankäyttö- ja rakennuslain 65 § mukaisesti. Edellytämme, että muistutukseemme vastaavat perehtyvät koko lausuntoon eivätkä laadi vastausta vain tämän yhteenvedon perusteella.*

*Vaadimme, että muistutuksemme ja muut muistutukset kokonaisuudessaan toimitetaan ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle sekä kaupunginhallitukselle.*

- 1 Lausunnonantajia on kohdeltu epätasapuolisesti lausuntojen vastauksissa ja selostukseen on tarkoituksellisesti harhaanjohtavasti koottu vain myönteiset näkemykset. Lausuntoihin on vastattu käyttämällä Turun Toriparkki Oy:n lausuntoa vastineena epäasiallisella tavalla.*
  - Lautakunnalle ei ole toimitettu oheismateriaalina lausuntoja.
  - Lausuntoajankohta oli moitittavasti kesällä.
- 2 Asemakaavanmuutoksen yhteydessä on arvioitu virheellisesti Turun Toriparkki Oy:n lähettämän kirjelmän olevan sitoumus pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi. Turun Toriparkki Oy "sitoumus" ei ole millään tavoin laillisesti sitova. Tästä huolimatta tätä "sitoumusta" on pidetty asemakaavanmuutoksen tärkeimpänä lähtökohtana.*
- 3 Toripysäköinnin taloudellisen ja teknisen toteuttamiskelpoisuuden selvittäminen ja kaupungille aiheutuvien kustannusten selvittäminen on laiminlyöty tarkoituksellisesti.*
- 4 Vaihtoehtoiset pysäköinnin kehittämiskäytännöt on tarkoituksellisesti jätetty selvittämättä.*
- 5 Toripysäköinnin, ajoramppien ja maanalaisten liiketilojen ympäristövaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin on tahallisesti jätetty selvittämättä tai selvitetty puutteellisesti, huolimatta Lounais-Suomen ympäristökeskuksen päätöksestä 20.3.2008, joka edellyttää ympäristövaikutusten selvittämistä kaavoituksen yhteydessä. Osa selvityksistä ei perustu asemakaavaehdotuksen mukaisiin ratkaisuihin. Tehdyissä selvityksissä havaittuja haitallisia vaikutuksia ja vähintään 53-54 kk:n (4,5 v) rakentamisaika on huomioitu puutteellisesti asemakaavaehdotuksessa ja selostuksessa. Nopeuttamistoimiin sisältyvien riskien toteutuessa rakentamisaika on 22 kk pidempi eli 6 v 4 kk.*

- 6 *Toripysäköinnin rakentamisen vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin on selvitetty puutteellisesti. Selostuksen liitteenä olevien suppeiden lausuntojen mukaan kaavaehdotuksen mukaisen toripysäköinnin rakentaminen edellyttää työnaikaista pohjaveden alentamista ja ulottuu sekä nk. salpaveden että nk. orsiveden tason alapuolelle. Asemakaavaehdotuksen perusteena on virheellinen oletama, että myös pysäköintilaitoksen pohjalaatta voitaisiin rakentaa etukäteen vesitiiviiksi, jolloin nk. salpaveden alentamista ei tarvittaisi. MRL, 106 § ja 165 § mukaan Turun kaupunki on korvausvelvollinen, jos pysäköintilaitoksen rakentamisen aiheuttamat pohjavesimuutokset vaurioittavat Kauppatoria, maanalaisia liiketiloja ja sisäänajoramppeja ympäröivien puupaalutettujen rakennusten perustuksia.*
- 7 *Toripysäköinnin rakentamisaikana torikaupan liikevaihto alenee 20-40 % eli 5 -10 M€/v, yhteensä menetykset ovat 4,5-6 v rakentamisaikana 22,5-60 Me. Rakentamisaikaiset taloudelliset haitat aiheuttavat kielteisen torikaupan rakennemuutoksen.*
- 8 *Toripysäköinti ei voi merkittävästi lisätä asiointia Turun liikekeskustassa. Enimmillään lisäys voisi olla 1500-2500 käyntiä päivässä eli 4,5-7,5 % asioinnista. Todennäköisesti asiointi muilla kulkumuodoilla alenee yhtä paljon kuin autolla asiointi lisääntyy. Rakentamisaikaiset rahalliset haitat keskustan kaupalle ovat suuria ja aiheuttavat kielteisen kaupan rakennemuutoksen.*
- 9 *Toripysäköinnin rakentamisaikana aiheutuvien häiriöiden vuoksi joukkoliikenteen matkustajamäärät alenevat 10 -20 %, ja liikennöintikustannukset lisääntyvät 5-10 %. 4,5 -6 vuoden rakentamisaikana tästä aiheutuvat 15-40 M€ tappiot Turun kaupungille ja vastaavat tappiot yksityisille liikennöitsijöille. Toteutettuna toripysäköinti alentaa joukkoliikenteen käyttöä pysyvästi noin 5 %, alentaen joukkoliikenteen tuloja n. 900 000 € vuodessa.*
- 10 *Toripysäköinti haittaa rakentamisaikana ja pysyvästi kävelyä ja pyöräilyä.*
- 11 *Toripysäköinnin hätäpoistumistiet ovat sallittua pidempiä, jolloin kuoleman riski autopalon sattuessa lisääntyy.*
- 12 *Toripysäköinnin tarkoitus on lisätä yksityisauton osuutta Turun keskustan kulkumuotojakaumasta. Tämä lisää ilmastomuutosta, ilmansaaste päästöjä, melua ja ruuhkia.*

*Näillä perusteilla asemakaavaehdotus on Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §, 5 §, 6 §, 9 §, 54 §, 62 §, 165 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §, 25 § ja 50 § vastainen, koska lain vastaisesti asemakaavaehdotuksen käsitteilyssä päätöksentekijöille jaettu tietoja annetuista lausuntopäätöksistä on vääristelty sekä Turun Toriparkki Oy on perusteettomasti asetettu suosituimmuusasemaan lausuntopäätöksistä käsiteltäessä, ja asemakaavaehdotuksen mahdollistama toripysäköinti:*

- *Lisää ilmastopäästöjä, ilmansaasteita ja melua.*
- *On epätaloudellinen ja mahdollisesti teknisesti toteuttamiskelvoton.*
- *Vähentää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuutta keskustasioinnista.*
- *Aiheuttaa merkittäviä taloudellisia tappioita joukkoliikenteelle, torikaup-*

*piaille ja keskustan liike-elämälle.*

- *Aiheuttaa elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä keskustassa asioiville, torikauppiaille, joukkoliikenteen käyttäjille, keskustan asukkaille ja keskustan liike-elämälle.*
- *Toteuttamisen vaikutukset on selvitetty puutteellisesti tai jätetty kokonaan selvittämättä.*
- *Toteuttaminen muuttaa pohjaveden osalta luonnollista vedenjuoksua.*
- *On palovaarallinen, koska poistumistiet ovat ylipitkiä.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 106 § mukaan Turun kaupunki on korvausvelvollinen siltä osin, kuin asemakaavamuutosehdotuksen haitat kohdistuvat maanomistajille.”*

### **Asemakaavatoimisto**

Meidän Turku ry:n muistutuksessa väitetään, että asemakaavanmuutosehdotus on lainvastainen. Perusteeksi on esitetty useita väittämiä, joista osa liittyy poliittisiin arvovalintoihin ja osa koskee rakentamisvaihetta. Asemakaavan lainmukaisuuden arvioinnin kanssa näillä ei ole mitään tekemistä, sillä kunnalla on kaavan sisällön suhteen laaja harkintavalta. Kaavaa on valmisteltu kaupunginhallituksen päätöksen 14.11.2005 § 861 poliittisten linjausten perusteella.

Muistutuksessa on toistettu samat asiat, jotka Meidän Turku ry on esittänyt jo lausuntovaiheessa sekä 5.11.2007 päivätyssä ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle toimitetussa kirjelmässä. Lisäksi muistutuksessa on yksi uusi kohta: ”toripysäköinnin poistumistiet ovat sallittua pidempiä”. Muihin asioihin on siis jo vastattu kaavaselostuksen liitteessä 10 sekä ympäristö- ja kaavoituslautakunnalle tiedoksi toimitetussa vastauksessa (20.11.2008) Meidän Turku ry:n kirjelmään.

Meidän Turku ry:n lausuntovaiheessa 16.8.2007 esittämät asiat ovat vaikuttaneet kaavaehdotuksen valmisteluun seuraavasti:

- ympäristövaikutusten arviointia on syvennetty erityisesti liikenteen vaikutuksia koskevalla osiolla
- vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin on täsmennetty ja kaavamääräys on muutettu muotoon ”Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohja- ja orsiveden pinnan alenemista rakennustyön aikana eikä pysyvästi”
- vaikutusten arviointitaulukkoa (liite 4) on täydennetty
- kaavamateriaalia on täydennetty selvityksillä: ”Lisätarkastelu Kauppatorin pysäköintilaitoksen rampin sijoittamisesta Kauppiaskadulle Kauppatorin reunaan ja vertailu Yliopistonkadun ramppiin 18.2.2008” sekä ”Kauppatorin asemakaavamuutokseen liittyvät liikenteelliset selvitykset, huhtikuu 2008”.

Meidän Turku ry:n muistutuksen 16.6.2008 perusteella kaavaselostuksen seuraavia kohtia on täydennetty:

- Selostuksen kohtaa 4.5.5 Lausunnot on täydennetty erittelemällä ne, joilta lausunto on saatu.
- Kaavaselostuksen em. kohta on kirjoitettu laajemmaksi.
- 7.10.2008 on neuvoteltu pelastusviranomaisen ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa poistumisteiden riittävydestä. Neuvottelun johdosta kaavaan lisättiin määräys pysäköintilaitoksen varustamisesta sprinklauksella ja paloilmoinnilla.

Selvyyden vuoksi tässä vastauksessa on jaettu muistutuksen em. asiakohdat 1-12 kahteen osaan - niihin, joissa käsitellään lainmukaisuuden edellytyksiä (selvitysten riittävyys ja asemakaavan sisältövaatimukset, mm. turvallisuus) ja niihin, jotka perustuvat poliittisiin arvovalintoihin tai koskevat toteuttamisvaihetta (haitat kaupalle, kustannusten jako).

### **1 Kaavan lainmukaisuuteen kohdistuvat asiat**

(muistutuksen kohdat 1, 3, 4, 5, 6 ja 11)

1)

Lausuntokooste eli selostuksen liite 10 on kiinteä osa selostusta. Kooste on ryhmitelty asiakokonaisuuksittain, jotta lukijan olisi helpompi hahmottaa eri asioista esitetyt näkemykset. Tässä luettelossa on käyty yksityiskohtaisesti läpi kaavamuutosta vastaan esitetyt näkökohdat. Selostuksen kohdassa 4.5.5 Lausunnot on nostettu esiin myös tärkeimmät kaavamuutosta puoltavat lausunnot, koska ne eivät muuten olisi tulleet esiin ollenkaan. Kaavaselostuksen em. kohta voidaan kuitenkin kirjoittaa laajemmaksi.

Selostuksen kohdassa 4.5.5 Kaavaluonnoksen käsittely on mainittu Turun Toriparkki Oy:n lausunto, sillä kaupunginhallitus edellytti 26.2.2007, että toteuttajataho sitoutuu tiettyihin toimintaperiaatteisiin. Lisäksi selostuksen liitteessä 10 on tuotu esiin Turun Toriparkki Oy:n lausunto ja sitoumus, kun kyse on ollut toriparkin mahdollisista korvausvastuista naapurikiinteistöille rakentamisen aikaisten ja pysyvien haittojen osalta ja taloudellisesta toteuttamiskelpoisuudesta. Korvausvastuista voivat kaupungin ja toriparkin toteuttajan sopia alueen hallinto-oikeuden luovutuksen yhteydessä, Turun toriparkki Oy:n tässä vaiheessa antama sitoumus on vastaus kaupunginhallituksen 26.2.2007 edellyttämään sitoutumiseen.

Alkuperäiset lausunnot olivat normaalin käytännön mukaan esityslistan liitteinä. Kaikki liitteet olivat kokouksessa nähtävissä ympäristö- ja kaavoituslautakunnan sihteerillä, lisäksi ne kopioitiin kaikille lautakunnan jäsenille kokoukseen 20.11.2007.

Selostuksessa on lueteltu kaikki tahot, joilta lausuntoa pyydettiin. Selostuksen kohtaa 4.5.5 Lausunnot täydennetään vielä erittelemällä ne, joilta lausunto on saatu.

Koska lausuntoaika osui kesäkaudelle, oli lausuntoaika normaalia pitempi, lisäksi lausuntoaikaan sai pyytämällä pidennystä. Lausuntoja saatiin kuitenkin runsaasti eli ei voida katsoa ajankohdan vaikuttaneen lausuntojen määrään. Nähtävilläolon ajankohtaa ei ole laissa määritely.

3-5)

Rakentamisen tekniset edellytykset on selvitetty asemakaavan edellyttämällä tarkkuudella, yksityisen hankkeen rakentamiskustannukset eivät ole asemakaavassa ratkaistava asia. Kustannuksia on arvioitu esim. Yliopistonkadun ajoluiskan osalta – sillä kohtaa pelkän johtosiirron kustannus on n. 200 000 €. Kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat Turun kaupungin ja toteuttajan välinen sopimusasia, joka tulee sovittavaksi alueen luovutuksen yhteydessä. Sopimus hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Vaihtoehtojen vertailua on tehty kaavaselostuksen liitteessä 4, jossa on vertailtu 0-vaihtoehtoa (ei toriparkkia), asemakaavaehdotuksen mukaista toriparkkivaihtoehtoa (1) ja kaavaluonnoksen mukaista toriparkkivaihtoehtoa (2), jossa myös Kauppiaskatu on kävelykatuna. Ei ole kuitenkaan nähty tarkoituksenmukaiseksi laatia suunnitelmavaihtoehtoja, joissa pysäköintitalle olisi etsitty muita sijoituspaikkoja, koska Turun kaupungilla ei ole aikeena rakentaa pysäköintitilaa ja yksityinen hanke on vireillä juuri ja ainoastaan kauppatorille. Myöskään laki ei edellytä vaihtoehtojen laatimista.

Asemakaavatoimiston näkemyksen mukaan selvityksiä on Turun kauppatorin suunnittelun yhteydessä tehty riittävästi. Vuodesta 2003 lähtien on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Kauppatorin yleissuunnitelma 27.1.2005 / Ramboll, johon sisältyivät:
  - Torin maanalaisen pysäköinnin vaikutukset "Turun kauppatorin alle tehtävän keskustapysäköintilaitoksen vaikutusarviointi" 16.6.2004 (*perustuu puolet kaavanmukaista hanketta pienempään pysäköintilaitokseen*)
  - Selvitys joukkoliikenteestä "Turun kauppatorin linja-autoliikenteen simulointi" 16.4.2004.
- Joukkoliikennetoimiston lausunto 22.9.2006.
- Perusteluja Kauppatorin asemakaavanmuutosluonnoksen kaupunkiympäristön laatuun ja viihtyisyyteen vaikuttaviin tekijöihin 28.9.2006.
- Vaikutusten arviointi 24.10.2007 (selostuksen liite 4).
- Kauppatorin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen liikenteelliset vaikutukset/ YKV, Suunnittelutoimisto toukokuu 2007 (selostuksen liite 5).
- Selvitys Turun toriparkin ilmanlaatuvaikutuksista/ Ilmatieteen laitos 21.6.2007 (selostuksen liite 6).
- Turun Toriparkin rakentamisvaiheen ympäristövaikutusten arviointi / A. Suikkari Oy 18.6.2007 (selostuksen liite 7), johon sisältyivät
  - 1) Toriparkin rakentamisen vaiheistus sekä lohkojako
  - 2) Ramboll Finland Oy:n lausunto 21.2.2006 ja SCC Viatek Oy:n lausunto 25.2.2003
  - 3) 1. rakennusvaiheen aikatauluehdotus (ajoyhteys torilla)
  - 4) 1. rakennusvaiheen aikatauluehdotus (ajoyhteys Yliopistonkadulla)
  - 5) 2. rakennusvaiheen aikatauluehdotus
  - 6) Kauppatorin arkeologiset tutkimukset, kenttätyön aikatauluselvitys (Aki Pihlman).
- Tarkastelu toriseudun liikennejärjestelyistä 13.6.2006, Ramboll (selostuksen liite 8).
- Torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen liikenteelliset vaikutukset ja ajoramppien sijaintivaihtoehdot 2006 /YKV, suunnittelutoimisto (selostuksen liite 9).
- Rambollin lausunto 5.10.2007; Torin alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin vaikutus pohjavesiin (selostuksen liite 11).
- Lisätarkastelu Kauppatorin pysäköintilaitoksen rampin sijoittamisesta Kauppatorin reunaan Kauppiaskadulle 18.2.2008.

- Kauppatorin asemakaavamuutokseen liittyvät liikenteelliset selvitykset (huhtikuu 2008).

Em. selvityksistä kaavaprosessiin on liitetty vain selkeimmin kaavamuutokseen liittyvät ja pyritty karsimaan päällekkäisiä tai vain osittain kaavamuutoksen mukaisiin ratkaisuihin perustuvia selvityksiä.

6)

Ramboll Finland Oy:n lausunto 5.10.2007:

”Kauppatorin alueelta on mitattu pohjavesien korkeuksia vuodesta 1980 alkaen... Kun vettä pidättävät ja padottavat rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan huolella, voidaan pohjavesien pitkäaikainen käyttäytyminen ennustaa riittävän tarkasti. Arvioidulta rakentamisalueelta ei nykyoloissakaan muodostu pohjavettä.

Toriparkin kuivatusrakenteet rakennetaan niin, että ne eivät vaikuta ympäröivien rakennusten, ei myöskään Pyramidin perustuksiin...”

Kaava-aineistossa on mukana vanhaa materiaalia, jonka mukaan orsivettä pitää työmaa-aikana alentaa (Liite 7, SCC Viatekin lausunto 25.2.2003). Uusimman tiedon mukaan tämä ei enää ole välttämätöntä (Liite 7, Rambollin lausunto 21.2.2006) ja kaavan väittämä ”rakentamisella ei ole vaikutusta ympäristön orsivesiolosuhteisiin ja perustuksiin” perustuu siihen. Kaavamääräys on lausuntovaiheen jälkeen kirjoitettu muotoon: ”Rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista pohja- ja orsiveden pinnan alenemista rakennustyön aikana eikä pysyvästi.”

Pohjavesi-/perustusasiasta on keskusteltu useaan kertaan maaperäasiantuntijoiden kanssa eikä asia ole asemakaavatoimistolle epäselvä. Saattaa olla, että useat lausunnot ovat tahattomasti sotkeneet asiaa. SCC Viatekin lausunto vuodelta 2003 ei koske sitä rakennetta, jota asemakaavassa edellytetään.

Muistutuksessa mainitun tiiviin pohjalaatan tarve ei ole ilmeinen, mutta lopullisesti se ratkaistaan yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä. Asemakaavan kannalta on oleellista, että kaavamääräyksen edellyttämä rakentamistapa on mahdollinen.

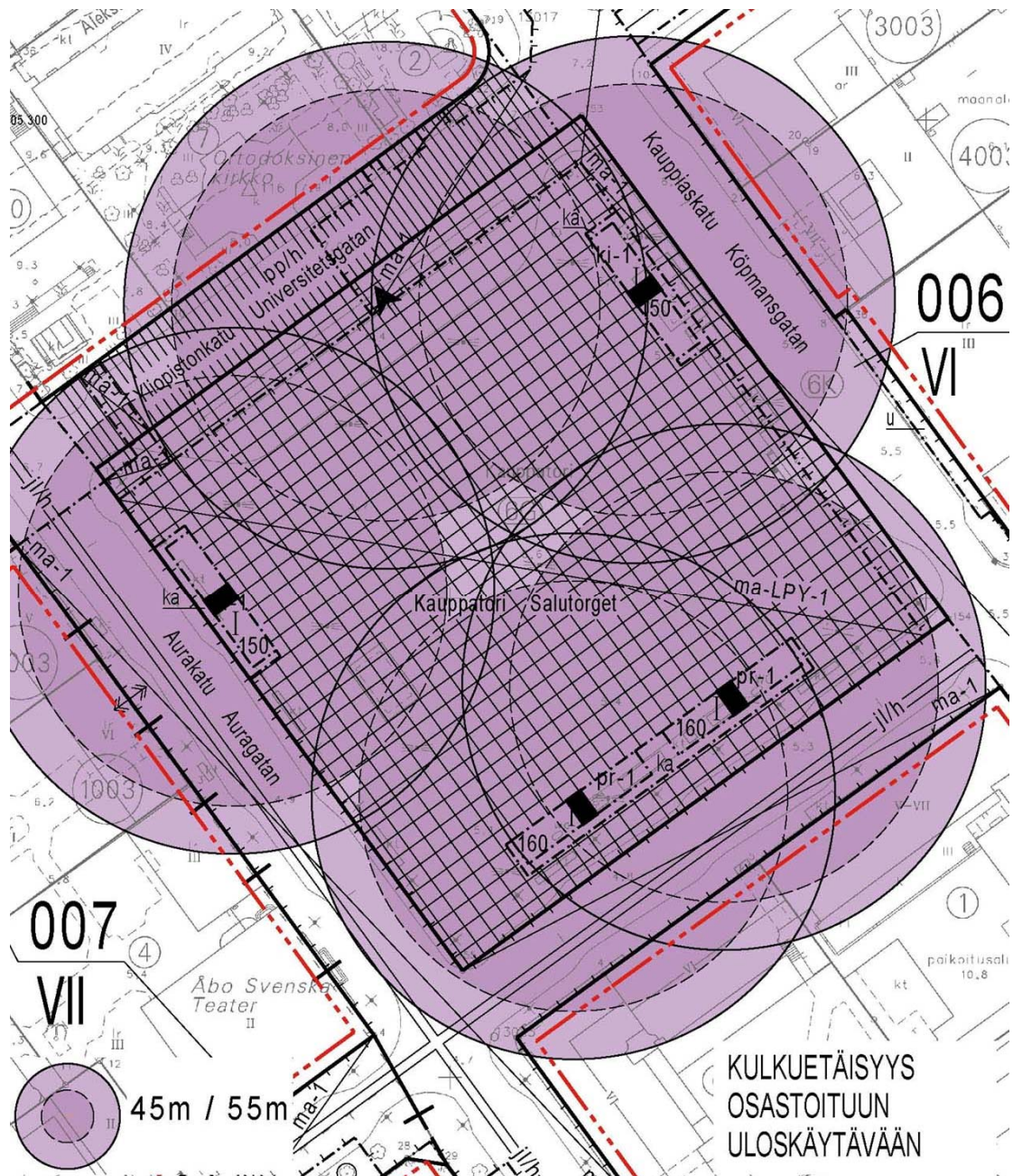
Meidän Turku ry:llä on virheellinen käsitys MRL 106 § ja 165 § perustuvasta korvausvelvollisuudesta. MRL 106 §:n perusteella kaupunki voi joutua korvausvastuuseen vain tilanteissa, jolla asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kulkuyhteyden katkeaminen tai muu haitta, joka estää tontille pääsyn. MRL 165 §:n mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava, että luonnollista vedenjuoksua muuttavat toimenpiteet kiinteistöllä eivät saa aiheuttaa huomattavaa haittaa naapurille. Kyse on siis rakentamisvaiheessa mahdollisesti aiheutuvasta haitasta; asemakaavan perusteella korvausvelvollisuutta ei kaupungille voi MRL 165 §:n perusteella tulla.

11)

7.10.2008 on neuvoteltu pelastusviranomaisen ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa poistumisteiden riittävydestä. V-S pelastuslaitoksen lausunnon 7.10.2008 mukaan ”Rakenteellisilla ratkaisuilla, asian mukaisesti suunnitellulla automaattisella sammuuslaitteistolla sekä pelastuslaitoksen toiminnalla pystytään maanalaisesta autosuojasta luomaan paloturvallinen ympäristö, joka noudattaa rakennusten paloturvallisuutta koskevien määräysten ja ohjeiden edellyttämää tasoa.” Neuvottelun johdosta kaavaan on nyt lisätty varmistava määräys ”Pysäköintilaitos tulee varustaa automaattisella

sammutuslaitteistolla ja paloilmoittimella”.

Liitepiirroksessa on osoitettu kulkuetäisyydet osastoituihin uloskäytäviin. Mikäli katujen alle rakennetaan liiketiloja, poistumistietilanne on vielä parempi.



**2 Poliittiset arvovalinnat ja toteuttamisvaihetta koskevat asiat**  
(muistutuksen kohdat 2, 7, 8, 9, 10 ja 12)

2)  
Asemakaava ja sen lainmukaisuus eivät ole riippuvaisia siitä onko joku tahon sitoutunut rakentamaan kaavan mukaisen hankkeen. Asemakaava luo mahdollisuuden, mutta ei velvoita ketään toriparkin rakentamiseen. Vaikka yksityinen tahon ei ryhtyisi toteuttamaan toriparkkia, ei Turun kaupungilla ole mitään pakkoa tai velvollisuutta toteuttaa sitä. Sitoumus ei ole asemakaavanmuutoksen lähtökohta, mutta kaupunginhallituksen päätös 14.11.2005 on.



7-8)

Toripysäköinnin rakentamisaika haittaa torikauppaa ja keskustan liikkeitä, haitan suuruutta sen sijaan on erittäin vaikea määrällisesti arvioida. Siihen vaikuttaa suuresti mm. se, miten hyvin rakentamisaikaiset järjestelyt saadaan hoidettua. Asemakaavan lainmukaisuutta arvioitaessa tällä ei ole merkitystä.

9)

Joukkoliikennelautakunta on painottanut lausunnossaan työmaa-aikaisten liikennejärjestelyjen tärkeyttä sekä sitä, että mm. reitti- ja pysäkkimuutosten ja tiedottamisen aiheuttamat lisäkustannukset sekä rakennusaikainen lipputulosten väheneminen tulee huomioida lisämäärärahana joukkoliikenteeseen. Tiedotus ja lisäkustannukset eivät kuitenkaan ole kaavaprosessin aikana selvitettäviä tai kaavassa määrättäviä asioita, vaan ne tulee huomioida kaupungin ja pysäköintilaitoksen toteuttajan välisissä sopimuksissa sekä kaupungin päätöksenteossa.

10 ja 12)

Selostuksen liitteen 5 mukaan toriparkin rakentaminen voi siirtää osan joukkoliikenteen käyttäjistä auton käyttäjiksi jolloin autoilun osuus kasvaa. Toisaalta se myös mahdollistaa autopaikkojen poistamisen katujen varsilta ja siten keskustan viihtyisyyden kehittämisen. Tällöin autoilun osuus ei kasvaisi ja se mahdollistaisi myös kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kehittämisen.

#### **Turun Toriparkki Oy (17.6.2008):**

*1. "Kauppiaskadun ja Yliopistonkadun kulmauksen ajorampin sijoituspaikka tulisi asemakaavassa osoittaa hyvin väljästi niin, että ajoramppi voidaan sijoittaa myös torialueelle Kauppiaskadun ja Yliopistonkadun risteuksen lähelle.*

*Rampin sijoittaminen torin puolelle helpottaisi risteysalueen ja lähialueiden liikennettä ja aiheuttaisi vähemmän häiriöitä Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun kulmauksen kiinteistöille.*

*Kauppiaskadun alle on sijoitettu merkittävä määrä kunnallistekniikkaa. Mikäli ramppi sijoitetaan kaavaehdotuksen mukaisesti kadun alle, tulevat putkistosiirrot välttämättömiksi ja Kauppiaskatu joudutaan avaamaan lähes Aurajoen rantaan saakka. Tämä aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia ja myös liikenteellisiä lisäongelmia.*

*Kauppiaskadun puoleisen torille sijoitettavan rakennuksen (ki-1) rakennusala tulisi merkitä kaavaan hyvin väljästi, ettei rakennuksen sijoittaminen ole esteenä ajorampin sijoittamiseen torille.*

*2. Maanalaisia liiketiloja tulisi voida sijoittaa ma-1-alueille kahteen kerrokseen.*

*3. Kaavassa tulisi kaupunkikuvallisista syistä määrätä, ettei pysäköinti torialueella ole sallittua "*

## Asemakaavatoimisto

1. Ajourampin sijoituksesta on laadittu lisäselvitys (huhtikuu 2008), jonka mukaan Kauppiaskadun suuntainen ramppi torin reunalla heikentää kaupunkikuvaa ja jalankulkuympäristön kehittämismahdollisuuksia ja on toiminnallisesti huono ratkaisu (suojatie on heti rampin yläpäässä, ajoneuvoliikenne tulee kävelyalueelle).

Johtosiirrot eivät edellytä Kauppiaskadun avaamista ”lähes Aurajoen rantaan saakka”. Rampin rakentaminen Yliopistonkadulle on n. 800 000 euroa torin reunaan sijoitettua kalliimpi (suunnittelutoimistolta ja Vesilaitokselta saadun tiedon mukaan). Johtosiirtojen kustannuksia mahdollisten liiketilöiden osalta ei ole arvioitu.

2. Maanalaisia tiloja koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan kaavakarttaan.

3. Torialueelle pysäköinti ei ole kaupunkikuvallisista syistä suotavaa, kauppatorin järjestelyt ratkaistaan kuitenkin torin yleissuunnitelmassa, josta päätetään asemakaavan valmistumisen jälkeen.

Turun Toriparkki Oy:n lausuntovaiheessa esittämät asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa seuraavasti:

- istutettavat puurivit on poistettu kaavasta torin yläreunasta, mikä helpottaa maanalaisen rakentamisen toteuttamista alueella
- ajoramppi Kristiinankadulta ravintola Koulun pihan alitse on poistettu, mutta Eerikinkadun ramppi säilytetty
- kioskien kaavamääräystä on täsmennetty siten, että niiden alle voidaan rakentaa myös paikoitustiloja
- Kauppiaskadun ja Yliopistonkadun kulman maanalaisia merkintöjä on muutettu siten, että ajoyhteyden ja maanalaisen tilan muotoilu on jatkosuunnittelussa joustavampaa.

**Antti Vasanen** (13.6.2008):

*”Kauppatorin asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu kadunvarsipysäköinnin vähentämistä parkkihallien kapasiteettia vastaavalla määrällä.*

*Pysäköintiä tulisi tarkastella laajemmalla alueella kuin nyt nähtävillä olevan Kauppatorin asemakaavaehdotuksen kaava-alueella.*

*Mikäli pysäköinti Kauppatorin alle sallitaan, tulisi siihen kytkeä ainakin seuraavat keskustan kehittämisen kannalta keskeiset hankkeet:*

*1. Kirjastokortteli tulisi ulottaa osaksi kävelykeskustaa jatkamalla kävelykatua Kauppiaskadulle Yliopistonkadun ja Läntisen Rantakadun välisellä osuudella. Näin saavutettaisiin yhdessä Pennisillan kanssa laaja yhtenäinen kävelykeskusta, joka ulottuisi Tuomiokirkolta Humalistonkadulle.*

*2. Kaupungintalon edustan pysäköintialue tulisi muuttaa puistoksi. Autoliikenteeltä rauhoitettu puistoalue tukisi erinomaisesti kaupungin matkailutoimiston toimintaa ja alueelle sopisi hyvin esimerkiksi Pinellan tapainen puistokahvila.”*

## Asemakaavatoimisto

Kaupunkikeskustan elävöittämisen kannalta on tärkeää, että maapäällisiä autopaikkoja vähennetään samalla kun autot siirtyvät maan alle. Kadunvarsipaidat ovat kuitenkin asia, joka määritellään katusuunnitelmissa eikä asemakaavassa. Kaupunkikeskustan parantamistoimenpiteet, kuten maanpäällisten autopaikkojen vähentäminen, tulisi kytkeä toriparkin rakentamiseen poliittisella päätöksellä.

### Vasemmistoliiton Turun kunnallisjärjestö ry/ Mirka Muukkonen (16.6.2008):

*"Esitämme, että kaavasta poistetaan torin maanalaisen rakentamisen sallivat merkinnät, ja että torin nykyinen kivipinnoite säilytetään pääosin. Kivien ladontamalli pidetään nykyisen kiveyksen kaltaisena, kuitenkin esteettömyyden vaatimukset huomioon ottaen."*

*"Asemakaavanmuutoksen yhteydessä on arvioitu virheellisesti Turun Toriparkki Oy:n lähettämän kirjelmän olevan sitoumus pysäköintilaitoksen toteuttamiseen. Turun Toriparkki Oy:n "sitoumus" ei ole millään tavoin laillisesti sitova. Tästä huolimatta tätä "sitoumusta" on pidetty asemakaavanmuutoksen lähtökohtana."*

*Hankkeen rakennusteknisiä vaatimuksia ja vaikutuksia kustannuksineen ja vastuineen ei ole selvitetty. Koska kustannusjakoa kaupungin ja yhtiön välillä ei ole määritetty, on mahdotonta väittää, että kaupungille ei synny taloudellista vastuuta pysäköintilaitoksesta."*

## Asemakaavatoimisto

Kiveys on merkitty kaavassa säilytettäväksi.

Asemakaava luo mahdollisuuden, mutta ei velvoita ketään toriparkin rakentamiseen. Siksi toteuttamisesta ei tarvita mitään erityistä sopimusta. Sitoumus ei ole asemakaavanmuutoksen lähtökohta, mutta kaupunginhallituksen päätös 14.11.2005 on.

Rakentamisen tekniset edellytykset on selvitetty asemakaavan edellyttämällä tarkkuudella, yksityisen hankkeen rakentamiskustannukset eivät ole asemakaavassa ratkaistava asia. Kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat Turun kaupungin ja toteuttajan välinen sopimusasia, joka tulee sovittavaksi alueen luovutuksen yhteydessä. Sopimus hyväksytään kaupunginvaltuustossa.

Meidän Turku ry:n muistutuksen kohdissa 2 ja 3 on käsitelty samoja asioita.

### Klaus ja Kai Kouvola (Kiinteistö Oy Torinkulman omist.) (16.6.2008):

*"Kaavan maanalaiseen osaan on jäänyt edelleen tonttimme ja ma-1 alueen väliin kiinteä maa-alue. Tämä alue estää edelleen maanalaisen rakentamisen, sillä kiinteistössämme on nyt kaksi tontin ulkorajoihin asti ulottuvaa maanalaista kerrosta joihin lisärakentaminen tulisi liittää, jotta siitä saataisiin toimiva ja taloudellisesti järkevä kokonaisuus."*

*"Kauppiaskadun maanalainen ma-1 osa tulisi siirtää kiinni tonttimme rajaan, jolloin saisimme toimivan ajon sopivasta paikasta ja voisimme poistaa maanpäällä olevan ajoluiskan talostamme, jossa on nykyinen kolmen taloyhtiön yhteinen ajoluiska. Myös Kauppiaskadun keskikohdalla olevan runsaan kunnallisteknillisen putkiston siirron kalleus estää taloudellisesti järkevän uuden ajoyhteyden rakentamisen."*

*"Mielestämme kaavaluonnosta ei ole nyt laadittu maanalaisen rakentamisen osalta tasapuolisesti, eikä myöskään ole otettu huomioon torin yläreunan parempia perustamisolosuhteita ja siitä johtuvaa kannattavampaa ja järkevämpää rakentamista."*

### **Asemakaavatoimisto**

Täysin katkeamatonta maanalaista yhteyttä tontin rajoille ei ole mahdollista muodostaa, koska aivan kadun reunan vieressä tontin reunalla kasvavien puiden juuristoille ei jäisi riittävää kasvutilaa. Se tarkoittaisi käytännössä torin pohjoiskulman puiden poistumista. Kasvutila on välttämätön vaikka nykyisten puiden tilalle istutettaisiin uudet puut. Maanalaista tilaa on nyt laajennettu niin suureksi kuin se puita vaarantamatta suinkin on mahdollista.

Kiinteistö Oy Torinkulman lausuntovaiheessa esittämät asiat otettiin huomioon kaavaehdotuksessa seuraavasti:

- Yliopistonkadun yläreunaan aivan tonttien reunan tuntumaan sijoitetut puut poistettiin kaavasta.
- Maanalaisen liiketilan laajuutta suurennettiin ja maanalaisen tilan käyttö ajo- tai liiketilana muutettiin joustavammaksi.

Muistutuksen perusteella Kiinteistö Oy Torinkulman tontin maanalaisten tilojen yhteyttä torinalaiseen tilaan on laajennettu ja sijaintia tarkistettu jonkin verran.

### **Kannanotot**

Edellä käsiteltyjen muistutusten lisäksi jo ennen nähtävänäoloaikaan jätettiin sähköpostitse kaksi kannanottoa, joista toisessa (Jokinen 21.4.2008) katsottiin toriparkin olevan tarpeeton mikäli joukkoliikenteen lipunhinnat lasketaan alas ja toisessa (Ruohomäki 15.5.2008) nähdään, että torin alle kannattaisi sijoittaa henkilöautojen sijaan bussiasema.

### **Muistutusten perusteella asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset**

Asemakaavatoimisto on tehnyt seuraavat vähäiset muutokset asemakaavaehdotukseen 15.10.2008 (muutettu muistutusten perusteella):

- Pysäköintilaitosta koskevaan kaavamääräykseen on lisätty lause: "Pysäköintilaitos tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla ja paloilmotimella."
- Selostuksen kohtaa 4.5.5 Lausunnot on täydennetty erittelemällä ne, joilta lausunto on saatu.
- Kaavaselostuksen em. kohta on kirjoitettu laajemmaksi.
- Kiinteistö Oy Torinkulman maanalaisten tilojen yhteyttä torinalaiseen tilaan on laajennettu ja sijaintia tarkistettu.

- Kaavamääräystä ma-1 (1. lause) on täsmennetty muotoon. Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa liike- ja varastotiloja sekä ajo- ja jalankulku-yhteyksiä toria ympäröivien kortteleiden ja pysäköintilaitoksen välille kahteen kerrokseen.

## 5. ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Yliopistonkadun kävelykatualue laajenee Kauppatorin kohdalle. Kauppias-kadun katualuetta on kavennettu, tavoitteena on, että katu voidaan muuttaa torin kohdalla kävelypainotteiseksi kaduksi, jossa ajorata on nykyistä ka-peampi.

Joukkoliikenne käyttää nykyisiä joukkoliikennekatuja, Aurakatua ja Eerikin-katua, jolloin pysäkkialue on kaikkein kompaktein ja vaihtomatkat lyhyim-mät.

Kauppatorille rakennetaan uudet kioskirakennukset symmetrisesti torialueeseen nähden ja torin alle rakennetaan kaksikerroksinen pysäköintilaitos si-säänajorampeineen.

Asemakaavanmuutoksessa yhteenlaskettu kerrosalamäärä torialueen kios-keissa on 620 k-m<sup>2</sup>, maanalaisen pysäköintilaitoksen laajuus on noin 29 000 m<sup>2</sup>, jonka lisäksi katujen alle saadaan rakentaa kulkuyhteyksiä ja liiketilaa yhteensä lähes 17 000 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

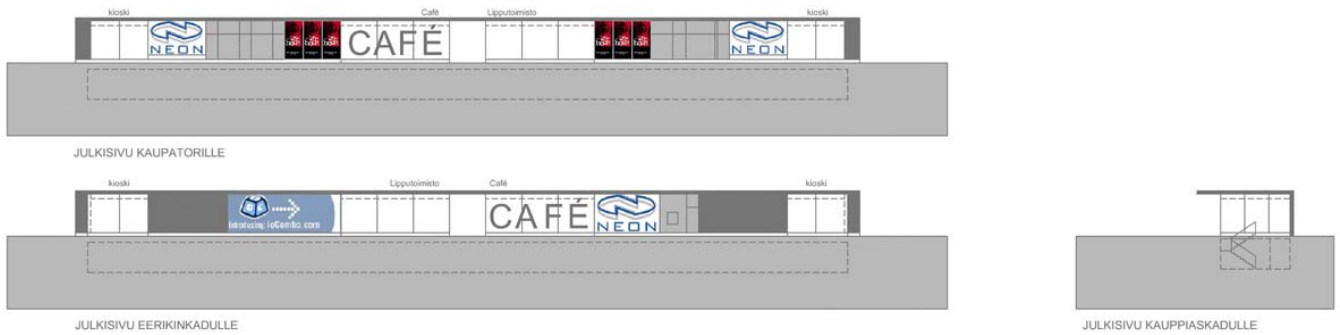
Kauppatorin ja sitä reunustavien katujen kaupunkikuva kohenee. Erityisesti Yliopistonkadun puoleisesta torin reunasta tulee jalankulkijalle viihtyisämpi kävelyalueen laajetessa Kauppatorin kohdalle. Mikäli Kauppiaskatu toteute-taan kävelypainotteisena katuna, lisää se jalankulkijoita houkuttelevan, tur-vallisemman alueen määrää. Tämä mahdollistaa esim. katukahviloiden levit-täytymisen rakennusten vierustalle torin aurinkoisimmilla sivuilla.

Kauppatorin toripinta tulee jatkossa pysymään tasaisena koska epätasaista painumista ei maanalaisen pysäköintitilan ansiosta tapahdu. Tasainen torin pinta on hyvä sekä esteettömyyden että ulkonäön kannalta. Uusien maan-alaisten jätehuoltoratkaisujen myötä torista tulee myös hygieenisempi.

Pysäköintilaitoksen ajorampit on sijoitettu paikkoihin, joissa niistä olisi mah-dollisimman vähän haittaa katuverkon toimivuudelle ja kaupunkikuvalle. Li-säksi ne tulee toteuttaa mahdollisimman vähäeleisenä ja kattamattomana.

Uudet kioskirakennukset ja muut torin rakenteet parantavat torin ulkonäköä ja lisäävät viihtyisyyttä. Joukkoliikenne hyötyy uudesta keskeisestä lipun-myynti- ja infopisteestä.

Uusittu tori parantaa Kauppatorin ja sitä ympäröivien kauppakortteleiden ve-tovoimaisuutta sekä kilpailukykyä.



### 5.3 Aluevaraukset

#### Torialue

Torialueelle saadaan sijoittaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen katoksia sekä kolme kioskirakennusta erikseen osoitetuille rakennusaloille. Kioskirakennusten korkeus on rajattu 3,5 metriin (+0,7 m) ja niiden vaipan sisään tai maan alle tulee sijoittaa myös kaikki maanalaisen pysäköintilaitoksen vaatima ilmastointiteknikka. Eerikinkadun reunaan sijoittuvaan palvelurakennukseen voi sijoittua mm. lipunmyyntitoimisto, kahvila sekä sosiaalitaloja.

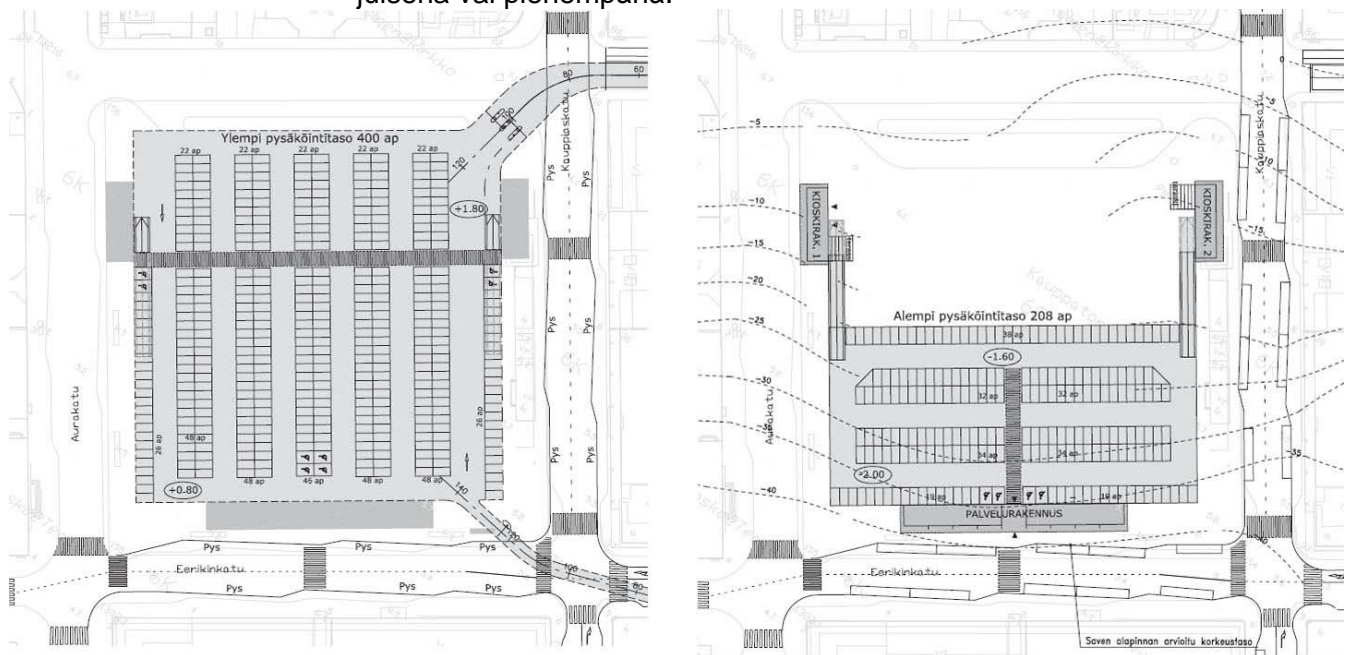
Torialueen jätehuolto toteutetaan maanalaisena ratkaisuna.

Torirakennuksiin saadaan rakentaa kaksi maanalaisista kellarikerrosta, jolloin niihin voidaan sijoittaa myös maanalaisesta pysäköintitilasta maan pinnalle johtavat porras- ja hissiytteytet. Torialue tulee kivetä luonnonkivellä.

#### ma-LPY-1

Maanalainen pysäköintilaitos on sijoitettu kahteen kerrokseen torin alle.

Pysäköintilaitokseen mahtuu alustavien suunnitelmien mukaan 600-800 ap riippuen siitä rakennetaanko alimmainen pysäköintitaso koko kerroksen laajuisena vai pienempänä.



**Kuva:** Kaavio 600 ap toripysäköinnistä, jossa alin kerros on rajattu torin puoleen väliin. Kioskit on osoitettu kuvassa harmaina suorakaiteina pysäköintialueen ulkoreunoilla / Ramboll

ma-LPY-1 – aluerajauksen sisälle saadaan rakentaa kioskien kellarikerroksia ja pysäköintiin liittyviä aputiloja. Hissi- ja porrasyhteydet pysäköintitilasta torin pinnalle on sijoitettu kioskirakennuksiin.

### Ajorampit

Ajoyhteys torin pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa ensisijaisesti Yliopistonkadulle Kauppiaskadun ja Brahenkadun väliselle katuosuudelle. Ajoramppi tulee toteuttaa kaksikaistaisena siten, että se välittää pysäköintilaitoksen sisään- ja ulossuuntautuvan liikenteen. Ratkaisu on liikennejärjestelmän toimivuuden ja kaupunkikuvan kannalta paras kaikista vaihtoehdoista. Maanalaiseen pysäköintiin tulee rakentaa vähintään tämä ajoramppi, sen lisäksi voidaan rakentaa täydentävä ajoyhteys Eerikinkadulta entisen pääpostin kohdalta.

Eteläinen ajoramppi helpottaa toriparkkiin sisäänajoa keskustan eteläpuolelta. Pyrkimyksenä on mahdollistaa keskustan liikkeiden saavuttaminen tasapuolisesti eri suunnilta.

Lisäksi on olemassa mahdollisuus toteuttaa ajoyhteys Kristiinankadulta Hansa-korttelin alitse ja Brahenkadulta Wiklundin kellarista.

### Maanalaiset tilat katujen alla

Pysäköintitilasta voidaan rakentaa ajo- ja jalankulkuyhteyksiä toria ympäröivien rakennusten kellareihin. Lisäksi katujen alle saa sijoittaa maanalaisia liike- tai varastotiloja, joiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueella kulkevat viemärit ja johdot.

ma-ajo sekä ma-1-alueiden kautta saadaan rakentaa maanalaisia ajoyhteyksiä pysäköintilaitokseen.

### Kadut

Yliopistonkadun kävelykatualue jatkuu torin kohdalle. Tavoitteena on myös muuttaa Kauppiaskatu torin kohdalla kävelypainotteiseksi kaduksi, jossa ajorata on nykyistä kapeampi.

Joukkoliikenne käyttää nykyisiä joukkoliikennekatuja, Aurakatua ja Eerikinkatua.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, kaupunkiympäristön laatuun ja viihtyisyyteen

Asemakaavan toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa Yliopistonkadulla, missä katu muuttuu torin kohdalla kävelyalueeksi.

Yliopistonkatu ei ole enää läpiajettava Brahenkadun ja Kauppiaskadun välillä, vaan tämän katuosuuden torinpuoleiseen päähän sijoittuu pysäköintilaitokseen johtava ramppi. Ramppi tulee toteuttaa vähäeleisenä ja kattamatomana, jotta sen kaupunkikuvalliset vaikutukset jäisivät mahdollisimman pieniksi eikä katunäkymä sulkeutuisi.

Mikäli myös Eerikinkadulle rakennetaan ajoramppi, se muuttaa vastaavasti Eerikinkadun katunäkymää. Eerikinkatu tulisi siitä huolimatta säilymään kaksisuuntaisena ajoväylänä.

Torin rakennukset, rakennelmat sekä jätehuollon järjestelyt uudistuvat yhteisen suunnitelman mukaan ja torin ulkoinen ilme siistiytyy. Maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen yhteydessä nykyiset kioskirakennukset puretaan ja torin reunoille rakennetaan symmetrisesti uudet rakennukset. Maanalaisen pysäköintitilan ilmanvaihto järjestetään kioskirakennusten yhteyteen eivätkä kioskit ilmanvaihtorakenteineen saa ylittää kioskeille määriteltyä korkeutta.

### Kaavan vaikutukset palveluihin ja liikenteeseen

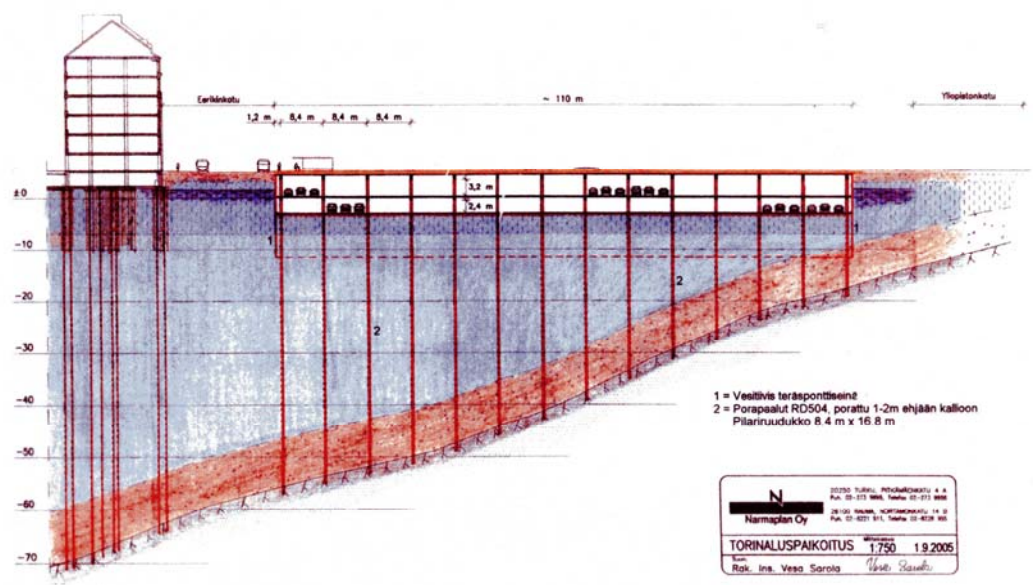
Kaavan mahdollistaman pysäköintilaitoksen välilliset vaikutukset keskustan vetovoimaisuuteen kauppapaikkana ja siten myös keskustan palvelutasoon ovat positiivisia.

Joukkoliikenteen palvelutaso nousee, kun lipunmyyntipisteen siirtyminen torille parantaa palvelua. Vaihtomatkat linjasta toiseen säilyvät lyhyinä.

Yksityisautoilulle varattu alue torin reunalla pienenee ja mm. torin yläreunan pysäköintitaskun myötä torin viereltä poistuu 42 puolen tunnin pysäköintipaikkaa. Pysäköinnin laatu nousee kun tilalle tulee arviolta 600-800 säältä suojattua autopaikkaa torikannen alla ja pysäköinnistä on useita uloskäyntejä torin eri sivuille.

Pysäköintilaitoksen liikenteellisiä vaikutuksia on selvitetty tarkemmin erillisessä liitteessä. Liite 5

### Kaavan vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin / naapurirakennusten perustuksiin



Yhteensä 16:sta toria reunustavasta naapurikiinteistöstä suurin osa on jo perustettu kovaan pohjaan ulottuville tukipaaluille tai kalliolle ja paalutuksia on lähivuosina suunniteltu tehtävän lisää. Vuonna 2009 toria reunustavista



rakennuksista on puuperustuksilla enää Apteekin talo (Aurakatu 10), Ålandsbankenin talo (Eerikinkatu 8) sekä Ortodoksikirkko.

Huomattavaa on, että uusimman tiedon mukaan pysäköintilaitoksen seinärakenteet voidaan kuitenkin rakentaa vesitiiviiksi niin, että rakentamisella ei ole vaikutusta ympäristön orsivesiolosuhteisiin eikä perustuksiin (ns. Marinan malli). Rakentaminen edellytetäänkin kaavassa toteuttamaan niin, ettei rakentamisesta rakennusaikanakaan aiheudu haitallista pohjaveden laskua ja siten veloitetaan käyttämään sopivia rakennusmenetelmiä. Liite 11

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen melu tulee torilla väheneään erityisesti Yliopistonkadun puoleisella alueella, koska ajoneuvoliikenteelle varatut katuosuudet vähenevät.

Pysäköintilaitoksen poistoilma puhalletaan torin pinnalle kioskeihin sijoitettavien poistoritilöiden kautta. Ilmatieteenlaitos laati selvityksen Turun toriparkin ilmanlaatuvaikutuksista 21.6.2007, jonka mukaan ”...torin ympäristöön muodostuisi...typpidioksidi- ja hiilimonoksidipitoisuuksia, jotka korkeimmillaankin alittavat erittäin selvästi maassamme voimassa olevat terveysvaikutusperusteiset ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot.

Mallilaskelmien tulosten perusteella voidaan arvioida, että Turun toriparkin ilmastoinnin pakokaasupäästöjen aiheuttamat ilmanlaatuvaikutukset jäisivät tori lähiympäristössä maanpinnan tasossa lähirakennusten julkisivuilla ja pysäköintilaitoksen raittiin ilman ottokohdilla vähäisiksi, eivätkä aiheuttaisi terveydellistä haittaa..” liitteessä 6.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen tarkistetaan Kauppatorin yleissuunnitelma, jonka pohjalta voidaan ryhtyä toteutussuunnitelmien tekoon. Yleissuunnitelman tarkistuksen yhteydessä tulee tehdä mm. seuraavat lausunnoissa esille tulleet asiat:

- laatia esteettömyyssuunnitelma/ -arviointi
- ratkaista säilytetäänkö 30-luvun valaisinpylväät
- ratkaista torikauppioiden autojen sijoituspaikat
- varata kioskeihin riittävästi wc-tiloja tulevia tarjoilutiloja varten.

Kaavassa ei oteta kantaa mahdollisen pysäköintilaitoksen tarkempaan tekniseen suunnitteluun, toteutukseen tai rahoitukseen. Kaavan maanpäällisen ja maanalaisen osan toteuttamisen vastuurajapinnat ja kustannusjako määritellään kaupungin ja pysäköintilaitoksen toteuttajatahon välisissä sopimuksissa.

Kaupungille ei synny taloudellista vastuuta pysäköintilaitoksesta. Turun Toriparkki Oy on antanut kaupungille näitä asioita koskevan sitoumuksen. Hankkeen toteuttaja vastaa naapureille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Ajoyhteyksien sekä liiketilojen sijoittaminen katujen alle tulee edellyttämään merkittäviä johtojen siirtoja.

Pysäköintilaitoksen, maanalaisten liiketilojen ja ajoyhteyksien rakentaminen tulee aiheuttamaan poikkeusjärjestelyjä torilla ja sen ympäristössä arviolta 4 - 4,5 vuoden ajan.

Joukkoliikennelautakunnan esille tuomat reitti- ja pysäkkimuutosten ja tiedottamisen aiheuttamat lisäkustannukset tulee huomioida kaupungin ja pysäköintilaitoksen toteuttajan välisissä sopimuksissa sekä kaupungin päätöksenteossa.

Uusien torirakennusten yhteydessä on keskusteltu mahdollisuudesta sijoittaa torinpuoleisiin seiniin esim. digitaalista ympäristötaidetta.

Kauppatorin rakentaminen on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa useammassa vaiheessa. Kaavan rakentamisen vaiheistusta on kuvattu tarkemmin liitteessä 7.

Turussa 28. päivänä kesäkuuta 2007

Muutettu 24.10.2007

Muutettu 27.11.2007 (YKL § 815)

Muutettu 25.4.2008 (Kh 12.5.2008 § 307)

Muutettu 15.10.2008 (muistutusten johdosta)

Kaavoitustoimenjohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Paula Keskikastari