



TURKU

Ympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikkö



Havainnekuva

”TURKU ENERGIA”

ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavatunnus 1/2015
Diaarionumero 4145-2014

SELOSTUS

15.6.2017

muutettu 22.9.2017 (lausunnot)

muutettu 17.10.2017 § 309 (Ksylv)

muutettu 30.11.2017 (muistutus)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 15. päivänä kesäkuuta 2017 päivättyä ja 22.9.2017 muutettua (lausunnot), 17.10.2017 § 309 (Ksylvk) muutettua sekä 30.11.2017 (muistutus) muutettua asemakaavakarttaa ”*Turku Energia*” (1/2015)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	5	5
Tontit:	23 ja 25	23 och 25
Kadut:	Amiraalistonkatu (osa) Linnankatu (osa)	Amiralitetsgatan (del) Slottsgatan (del)

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	009 IX	IX
Kortteli:	5 (osa)	5 (del)
Kadut:	Amiraalistonkatu (osa) Linnankatu (osa)	Amiralitetsgatan (del) Slottsgatan (del)

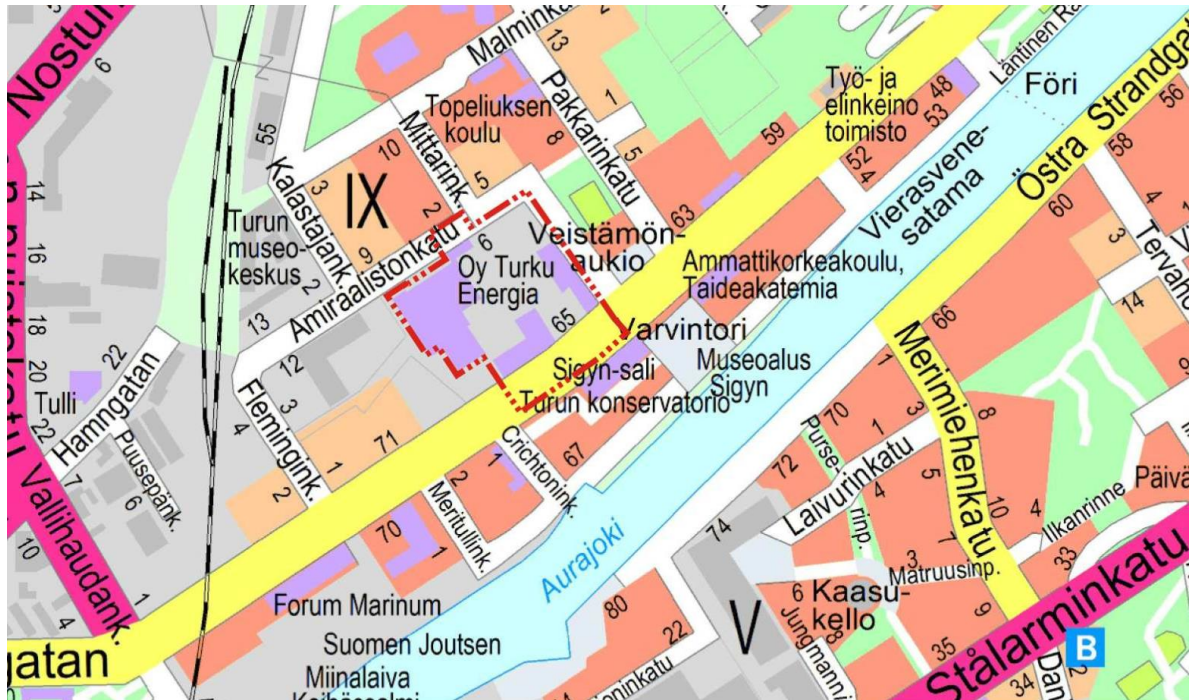
Tällä asemakaava-alueella laaditaan erilliset tonttijaonmuutokset.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä: Puolalankatu 5, 20100 Turku, p. (02) 330 000.
Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavanmuutos laaditaan kartalla rajatulle alueelle.

Asemakaavanmuutos laaditaan alueelle, jonka koko on n. 2,85 ha. Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Amiraalistonkatu, idässä Stedinginkatu, etelässä Linnankatu ja lännessä Linnanmalmin katuaukio.



Suunnittelualan sijainti kartalla

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavanmuutoksella halutaan parantaa korttelin toimivuutta ja elinvoimaa, tuoda lisää asuntoja keskustan läheisyyteen sekä eheyttää kaupunkia täydennysrakentamisella. Tavoitteena on kokonaisuus, jossa vanhojen voimalarakennusten innovatiivinen uusiokäyttö yhdistetään uusien asuinrakennusten rakentamiseen. Energiajakelun turvaamiseksi alueella jatketaan nykylaajuudessa kaukolämmön vara- ja huipputuotantoa sekä sähkönjake-lua sähköaseman muodossa.

Suunnitelman mukaan alueelle rakennetaan uusia kerrostaloja yht. n. 22 500 k-m². Vanhat voimalarakennukset suojellaan ja muutetaan asuin-, toimisto- ja toimitilakäyttöön. Autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen sekä pihakannen alle.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 15.6.2017, muutettu 22.9.2017 (lausunnot), 17.10.2017 § 309 (Ksylv) sekä 30.11.2017 (muistutus)
2. Tilastolomake 15.6.2017, muutettu 30.11.2017 (muistutus)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 30.4.2015
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 25.10.2016
5. Sigge arkkitehdit Oy:n aluesuunnitelma "Rasteri" 12.9.2016
6. Ympäristöarviointi, Golder Associates Oy 4.5.2015
7. Kaukolämpölaitoksen ja muuntajien aiheuttaman melun ja värähtelyn vaikutus alueen suunnitteluun, Promethor Oy 28.11.2016
8. Ympäristömeluselvitys, Promethor Oy 29.11.2016
9. Melun ja värähtelyn hallintasuunnitelma, Promethor Oy 9.3.2017
10. Melun ja värähtelyhallinnan toimenpiteet, Sweco Oy 10.3.2017
11. Ympäristöarviointi, Turku Energia kattilarakennuksen alapuolinen maaperä, Golder Associates Oy 26.6.2014
12. Ympäristötekniinen rakenneselvitys Linnankatu 65, Golder Associates Oy 31.3.2014
13. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja 25.2.2016

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavanmuutos laaditaan IX (009) kaupunginosan korttelin 5 tonteille 23 ja 25, sekä Amiraalistonkadun (osa) ja Linnankadun (osa) katualueille.

Alueen pinta-ala on noin 2,85 ha.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavanmuutos valmistellaan kaupungin aloitteesta, yhteistyössä nykyisen maanvuokralaisen Turku Energian sekä TVT Asunnot Oy:n kanssa. Turun kaupunginhallitus on 19.1.2015 (23 §) hyväksynyt Turun kaupungin, TVT Asunnot Oy:n sekä Turku Energian välisen yhteistyösopimuksen korttelin kehittämiseksi.

Kaavoitus käynnistettiin 2015. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallisuus- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 21.4.2015 § 135.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2015. Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 26.5.2015 Turku Energian tiloissa, suunnittelualueella. Yleisötilaisuudessa keskusteltiin kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

Osapuolet ovat järjestäneet alueelle suunnittelukilpailun asemakaavatyön pohjaksi. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto Sigge Oy ehdotuksellaan ”Rasteri”.

Suunnitelmia on kilpailuvaiheen jälkeen jatkojalostettu ja kaavaluonnos on laadittu tämän suunnitelman pohjalta.

Kaavaluonnos valmistui 21.10.2016. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 8.11.2016 § 285.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavanmuutosehdotuksen pienin muutoksin 17.10.2017 § 309, jonka jälkeen kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30.10. – 28.11.2017. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 Asemakaavanmuutoksen kuvaus

Asemakaavanmuutoksella parannetaan korttelin toimivuutta ja elinvoimaa, tuodaan lisää asuntoja keskustan läheisyyteen sekä eheytetään kaupunkikuvaa täydennysrakentamisella. Tavoitteena on kokonaisuus, jossa vanhojen voimalarakennusten innovatiivinen uusiokäyttö yhdistetään uusien asuinrakennusten rakentamiseen. Energianjakelun turvaamiseksi alueella jatketaan nykylaajuudessa kaukolämmön vara- ja huipputuotantoa sekä sähkönsäätöä sähköaseman muodossa.

Alueen käyttötarkoitus muuttuu ja arvokkaat rakennukset suojellaan.

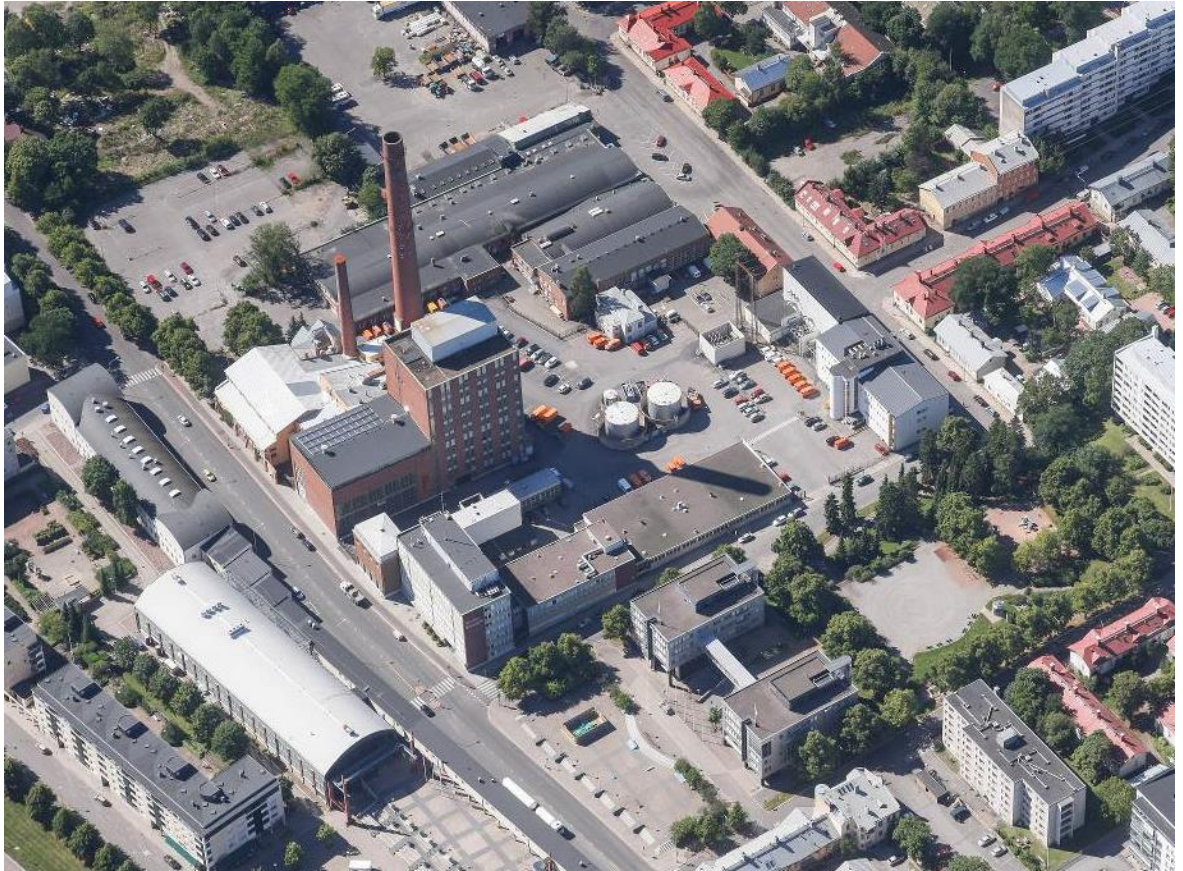
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen nykyoloista

Alueen yleiskuvaus

Muutosalue on kaupungin omistama. Tontti 5.-23 on tällä hetkellä vuokrattu Turku Energialle. Tontilla sijaitsee Turku Energian voimala-, sähkönsiirto- ja urakointiosastot, joista osa on jo poistunut käytöstä. Voimalarakennukset, ja varsinkin voimalan savupiippu ovat näkyvä maamerkki. Piipussa on italialaisen Mario Merzin vuonna 1994 suunnittelema neonvaloteos Fibonacci Sequence 1–55.

Tontilla 5.-25 sijaitsevat vanhat raitiovaunuhallit, retkipaja sekä nuorten työpajat. Raitiovaunuhallit toimivat tällä hetkellä lähinnä varastotiloina. Kaavateknisistä syistä osa Amiraalistonkadun ja Linnankadun katualueista on myös liitetty muutosalueeseen.



Viistoilmakuva muutosalueelta © 2017 Blom

Palvelut

Turun Kauppatorille on matkaa noin 2 km, Turun rautatieasemalle niin ikään n. 2 km. Julkisen liikenteen taso on alueella erinomainen, Linnankadulla kulkeva linja 1:n vuorotiheys Kauppatorille on ruuhka-aikana 7-8 minuuttia. Linja 4 on aikaisemmin kulkenut Amiraalistonkadulta Kauppatorille. Tämä linja on lakkautettu syksyllä 2015, jolloin myös linja-autojen käänköpaikka raitiovaunuhallien edessä on jäänyt tarpeettomaksi.

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä muita palveluja kuin Turku Energian asiakaspalvelu.

Melu ja tärinä

Suurimmat melunaiheuttajat alueella ovat liikenne Linnankadulla, Amiraalistonkadun puoleisen sähköaseman muuntajat sekä Linnankadun puoleisen rakennuksen varavoimala. Varavoimala tuottaa melun lisäksi myös runkomelua / värähtelyä joka vaikuttaa vieressä oleviin rakennuksiin.

Luonnonympäristö

Alue on pitkään ollut teollisuuskäytössä, kokonaan rakennettua aluetta, eikä sillä näin ollen ole luonnontilassa olevia alueita.

Maaperän pilaantuneisuus

Golder Associates Oy on 4.5.2015 toteuttanut alueella ympäristötekni- sen maaperätutkimuksen, jonka tarkoituksena oli selvittää alueen maaperän mahdollista pilaantuneisuutta.

Tehdyissä tutkimuksissa todettiin paikoin VNa 214/2007 ylemmät ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia öljyhiilivetyjä, kuparia, elohopeaa, sinkkiä ja PAH-yhdisteitä. Lisäksi arseenin, nikkelin, lyijyn ja PCB-yhdisteiden pitoisuudet olivat paikoin alemman ja ylemmän ohjearvon välissä.

Kiinteistöllä sijaitsevassa Turku Energian kaukolämpövoimalan entisessä kattilarakennuksessa on tehty keväällä 2014 sekä ympäristötekni- nen rakennemateriaali- että maaperätutkimus (Golder Associates Oy, 31.3.2014 ja 26.6.2014). Tutkimukset olivat osa rakennuksen kehittämissuunnitelmaa. Maaperätutkimuksen yhteydessä kattilarakennuksen alueelle tehtiin 6 näytestä, joista otettiin yhteensä 11 maanäytettä. Em. tutkimuksen tuloksia on käytetty raportissa maaperän pilaantuneisuuden arvioinnissa.

Suoritettujen tutkimusten perusteella kiinteistön maaperä tulee puhdistaa viimeistään kohteen käyttötarkoituksen muuttuessa ja/tai kun kohteella tehdään maankaivutöitä.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Turun vesiliikela- itoksen verkostoa sijaitsee pääosin kaavanmukaisilla katualueilla. Korttelin sisällä sijaitsee Turku Energian varavoimala sekä siihen liittyvät öljysäiliöt. Alueella on myös Turku Energian sähköasema muuntajineen. Sähköasemalta lähtee 110 kV:n ilmajohto Mittarinkadun suuntaan. Ilmajohto tulee sijoittaa maan alle ennen tämän kaavan uudisrakennusten toteuttamista. Turku Energia on jo laatinut suunnitelmat sen siirtämiselle, ja se tullaan toteuttamaan lähivuosina.

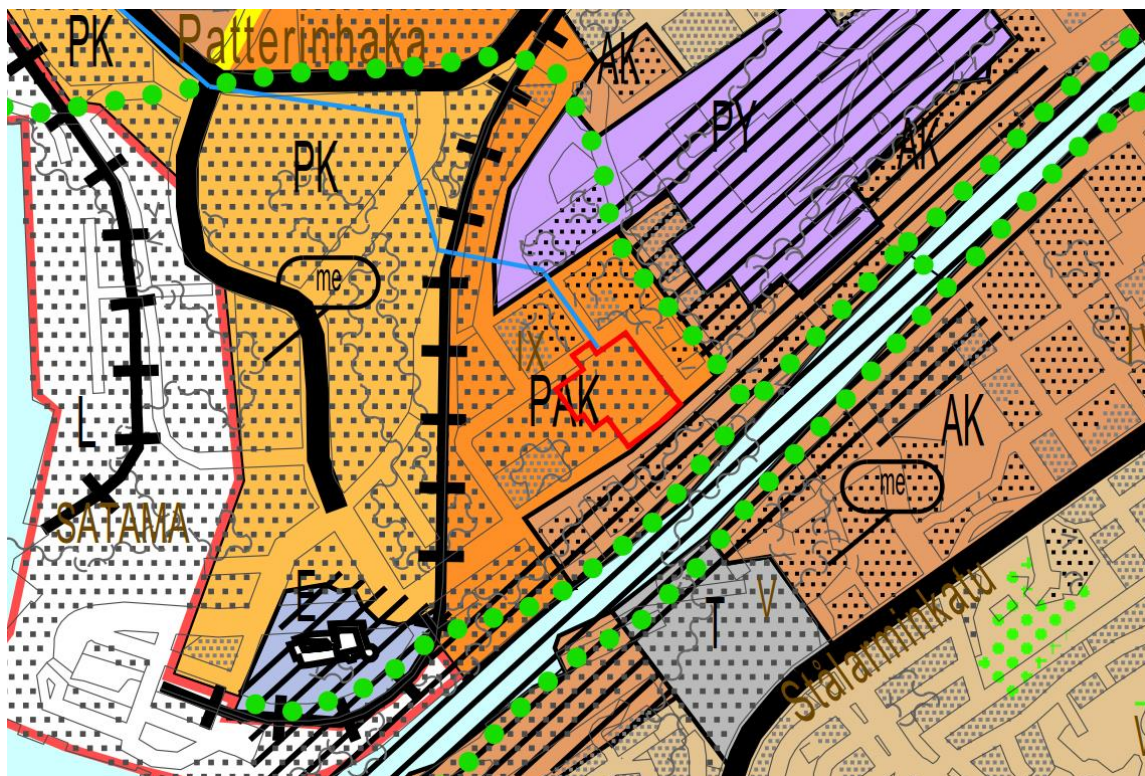
3.2 Suunnittelutilanne

Rakennemalli

Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssa (Kv 21.5.2012) alue on keskustatoimintojen aluetta, jolle sijoittuu keskustahakuisia julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja sekä asumista.

Yleiskaava

Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä PAK = ”Työpaikkojen ja asumisen alue. Nykyinen teollisuusalue, jota osa-alueittain kehitetään tehokkaammiksi ja viihtyisämmiksi työpaikka- ja asuntoalueiksi palveluineen”.



Ote Turun yleiskaava 2020:sta. Asemakaavanmuutosalue on rajattu punaisella viivalla.

RKY-alue

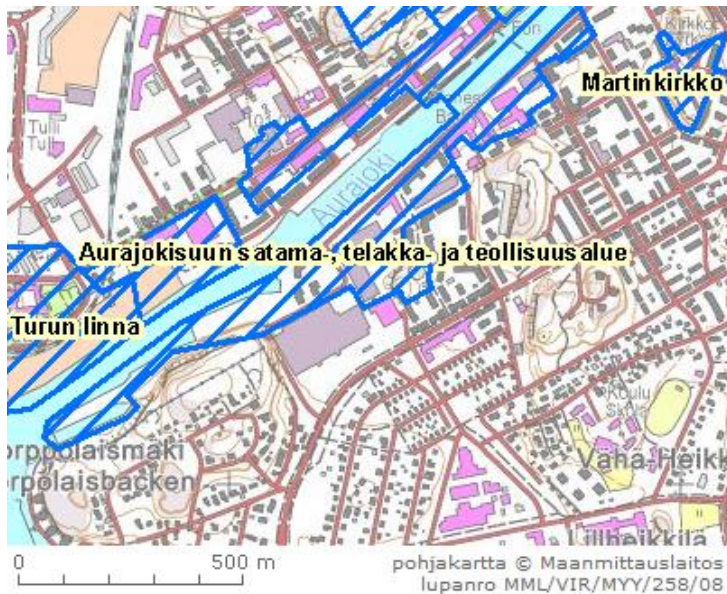
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Muutosalueen eteläreuna (voimalarakennukset sekä Linnankadun varrella oleva toimistorakennus) kuuluu Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö RKY.

Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalue on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Museoviraston kuvauksessa todetaan mm, että Aurajokisuun poikkeuksellisen pitkä satama- ja merenkulkuhistoria alkaa Turun linnan perustamisesta. Turun kaupunkikuvassa keskeinen Aurajokisuus on 1800-luvun lopulta 1980-luvun lopulle rakentunut teollisuusrakennusten, laitureiden, telakkanostureiden ja muiden satama-, telakka- ja teollisuusalueen toimintaan liittyneiden rakennusten ja rakennelmien monipuolinen ja ajallisesti kerrostunut kokonaisuus. Se ilmentää paitsi merenkulun historiaa, myös Turun ja koko maan toisen maailmansodan jälkeistä laivanrakennusteollisuuden kasvua ja kukoistusta.

Jokisuun teollisuushistoriallisesti merkittävät kiinteistöt muodostavat arvokkaita näkymiä Turun kaupunkikuvassa ja Aurajoen kulttuurimaisemassa. Teollisen toiminnan vähennyttyä satama- ja teollisuusalueen käyttö on muuttunut hallitusti.

Linnankadun varressa olevan Turun sähkölaitoksen yksikerroksinen tiilirakennus vuodelta 1908 on rakennettu saksalaisen AEG:n suunnitelmin. Korjauksen (1921) on suunnitellut arkkitehti A. Nyström. Myöhemmin rakennusta on laajennettu ja 1960-luvun alussa sen viereen on rakennettu nykyinen voima-asema.

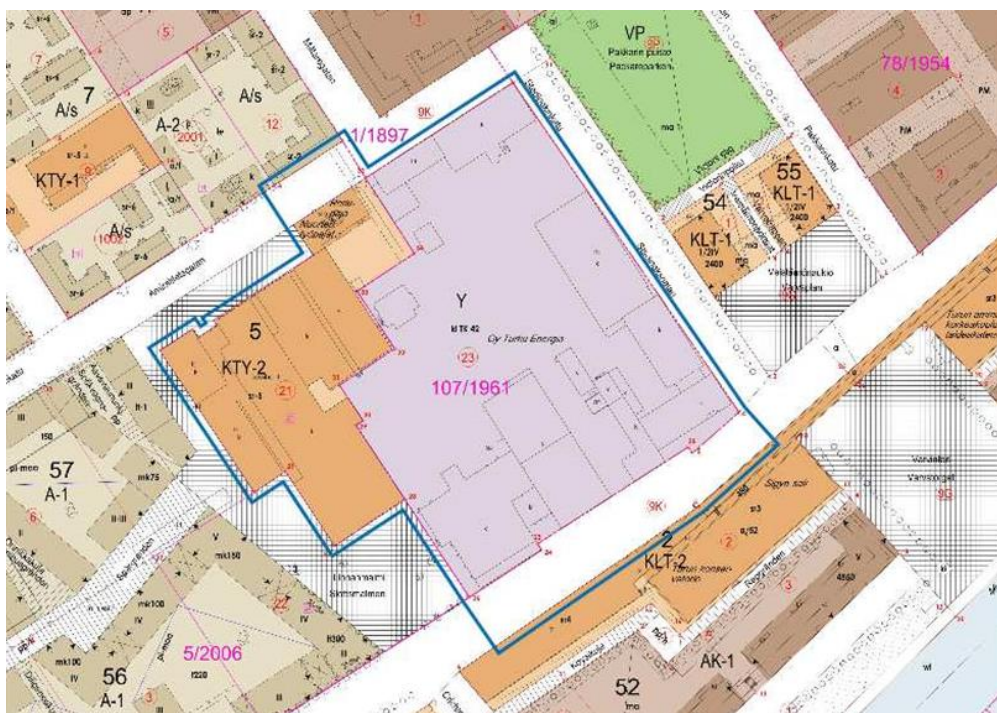


Muutosalueen eteläreuna (voimalarakennukset sekä Linnankadun varrella oleva toimistorakennus) kuuluu Aurajokisuun satama-, telakka- ja teollisuusalueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö RKY. © Museovirasto 2009

Asemakaava

Tontilla 5.-23 on voimassa vuonna 1962 vahvistettu asemakaava (107/1961). Kaavassa kortteli on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi tontin käyttöä ohjataan lisämääräyksellä: ”Tonttiala kunnallisteknillisiä laitoksia varten Turun kaupungin tarpeisiin. Rakennustapa: 14.8.1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 42 pykälä”. Tämän mukaan tontille saa rakentaa rakennuksia teollista käyttöä varten, niihin liittyvät konttori- ja ruokailutilat sekä toiminnalle välttämättömät asuinhuoneistot. Tontin pinta-alasta saadaan enintään 2/3 käyttää rakentamiseen ja rakennuksen korkeus ei saa olla suurempi kuin viereisen kadun leveys.

Tontilla 5.-25 on voimassa Linnanfältin alueen asemakaava 5/2006 joka on tullut voimaan 2013. Tässä asemakaavassa raitiovaunuhallit on osoitettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Rakennus on myös suojeltu.



Ote asemakaavasta

Tontinkäyttösuunnitelma

Kaavoitustyön alkuvaiheessa järjestetyn aluesuunnittelukilpailun voittajaa, arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n ehdotusta "Rasteri" on kilpailuvaiheen jälkeen jatkojalostettu ja käytetty kaavaluonnoksen pohjana. Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa on jonkin verran muokattu, ja rakennusoikeuksia täsmennetty. "Rasterin" perusajatuksia rakennusten materiaaleista ja perusilmeestä tulee noudattaa rakentamistapaohjeena toteutusvaiheessa, ja tontinkäyttösuunnitelma onkin liitetty tämän kaavan liiteasiakirjaksi (Liite 5).



Havainnekuva tontinkäyttösuunnitelmasta "Rasteri", Sigge arkkitehdit Oy

Hulevedet

Alue on tällä hetkellä liitetty kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennettaessa tulee suosia vettäläpäiseviä ja viivyttäviä materiaaleja (istutettavat alueet, viherkatot jne).

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turulle uudistetun rakennusjärjestyksen 25.1.2016 § 9. Uudistettu rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.3.2016. Turun hallinto-oikeus on 21.2.2017 palauttanut päätöksellään asian kaupungille uudelleen käsiteltäväksi ja päättänyt samalla, että kumottua päätöstä noudatetaan kunnes asia ratkaistaan uudelleen.

Pohjakartta

Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima pohjakartta on tarkistettu 19.4.2017.

Maanomistus

Koko muutosalue on Turun kaupungin omistuksessa.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella halutaan parantaa korttelin toimivuutta ja elinvoimaa, tuoda lisää asuntoja keskustan läheisyyteen sekä eheyttää kaupunkikuvaa täydennysrakentamisella. Tavoitteena on kokonaisuus, jossa vanhojen voimalarakennusten innovatiivinen uusiokäyttö yhdistetään uusien asuinrakennusten rakentamiseen. Energiajakelun turvaamiseksi alueella jatketaan nykyalaajuudessa kaukolämmön vara- ja huipputuotantoa sekä sähköjakelua sähköaseman muodossa.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 21.4.2015 § 135. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2015.

Kaavanmuutoksen luonnosvaiheessa muutosaluetta on laajennettu käsittelemään myös tonttia 5.-25 sekä Amiraalistonkadun (osa) ja Linnankadun (osa) katualueita. Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 8.11.2016 § 285 hyväksynyt 21.10.2016 päivätyn luonnoskartan kaavaehdotuksen pohjaksi. Samassa kokouksessa 25.10.2016 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut luonnoskartan oheismaateriaalina.

Luonnosvaihe

Suunnittelukilpailu

Turun kaupunki, Turku Energia Oy ja TVT Asunnot Oy järjestivät ilmoittautumiskilpailun Turku Energian tontin ja entisten raitiovaunuhallien muodostaman alueen kehittämisen ideoimiseksi 31.8.2015 – 21.1.2016.

Kilpailulla etsittiin innovatiivisia ja toteuttamiskelpoisia uudisrakentamisen ja vanhojen rakennusten uusiokäytön ratkaisuja alueen elinvoiman lisäämiseksi, maankäytön kehittämiseksi ja asemakaavamutoksen suunnittelun tueksi. Ilmoittautuneita suunnittelutahoja oli yhteensä 33, joista arviointiryhmä valitsi 4 jatsoon. Voittajaksi valittiin arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n ehdotus ”Rasteri”.

Kilpailun arviointiryhmässä oli edustajia Kiinteistöliikelaitokselta, kaupunkisuunnittelusta, Turku Energia Oy:stä ja TVT-Asunnot Oy:stä. Lisäksi kilpailun loppuvaiheessa jatsoon valitut saivat valita yhden arkkitehtijäsenen arviointiryhmän jäseneksi. Kilpailijoiden valitsema arviointiryhmän jäsen oli JKMM-arkkitehdit Oy:n Juha Mäki-Jyllilä.

5 ASEMAKAAVALUONNOS

Lähtökohdat

Lähtökohtana luonnoksessa on ollut säilyttää vanhat arvokkaat rakennukset ja palauttaa niiden sisä- ja ulkotilat alkuperäiseen asuunsa modernein lisäyksiin. Luonnoksessa vanha ja uusi arkkitehtuuri sovitetaan harmonisesti yhteen.

Kilpailuvaiheen jälkeen Sigge Oy on kehittänyt ehdotustaan arviointiryhmän ohjeiden mukaisesti. Suurin yksittäinen muutos kilpailuvaiheen ehdotukseen on Amiraalistonkadun varrella olevan pistetalon korvaaminen pysäköintitalolla. Turbiinihallin ja kattilahuoneen vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset on myös tutkittu tarkemmin. Lisäksi Linnankadun ja Stedinginkadun kulman massoittelusta on tehty erilaisia vaihtoehtoja, ja kerrosmäärät on tarkennettu. Myös sisäpihan pistetalojen sijoitusta on tutkittu tarkemmin.

Turku Energian kanssa on neuvoteltu sähköaseman ja siihen liittyvien muuntajien tila- ja huoltotarpeista.

Uudisrakentaminen

Alueelta puretaan Turku Energian konttori-, kunnossapito-, sähkötuotanto sekä ruokahuoltorakennukset. Lisäksi raitiovaunuhallien vierestä Amiraalistonkadun puolelta puretaan vanha matala rakennus.

Tilalle rakennetaan Linnankadun, Stedinginkadun ja Amiraalistonkadun väliselle alueelle uudet katuja rajaavat kerrostalot. Rakennusten ja pihakannen alle sijoittuvat autopaikoitus-tilat aputiloineen. Kannen päälle rakentuva asuinalue on suunniteltu niin, että vaiheittainen rakentaminen on mahdollista. Katolle sijoittuu modernit kaupunkivillat kehysmäisin parvekkein. Osa autopaikoista sijoitetaan uuteen pysäköintitaloon Amiraalistonkadun varteen.

Korttelin halkaisee Amiraalistonkadulta alkava kävely- ja pyöräilyraitti jatkuen aukoiden kautta Linnankadulle. Raitin yhteyteen rakennetaan molemmin puolin pistetalot, jotka rajaavat aukiota ja luovat miellyttävän mittakaavan. Alakerrokseen voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä muita aputiloja.

Asuinrakennusten arkkitehtuurissa on pyritty tehdasmaiseen loft-henkeen moderneilla teemoilla. Julkisivut on käsitelty punaruskealla käsin lyödyllä tiilellä mikä luo miellelyhtymän vanhaan tehdasmiljööseen. Luonnoksessa kadunpuoleisten kerrostalojen suuret massat on jaettu kahtia lasisella nivelellä. Käynti kadulta pihalle tapahtuu suoraan nivelen läpi.

Säilytettävät rakennukset

Luonnoksessa on kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaina rakennuksina esitetty säilytettäväksi Turku Energian voimalarakennukset Linnankadun varrella (vanha voimalarakennus 1920-luvulta sekä kattila- ja turbiinihallit 1960-luvulta). Myös pieni tornimainen rakennus joka sijaitsee turbiinihallin ja Turku Energian hallintorakennuksen välillä on esitetty säilytettäväksi.

Lisäksi raitiovaunuhallit suojellaan kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaana rakennuskokonaisuutena.

Vanha voimalarakennus on tarkoitus säilyttää nykykäytössä, eli museo- ja näyttely- / tapahtumarakennuksena. Turbiini- ja kattilahalleista on tarkoitus tehdä ns. hybridirakennus, johon voidaan toteuttaa niin toimisto-, liike- kuin asuintiloja.

Suojellut rakennukset ovat suurilta osin olleet teollisuus- ja varastokäytössä. Rakennusten sisätiloihin sallitaan suuriakin muutoksia, kuten uusien välipohjien rakentaminen, seinäsiirrot ja -poistot jne. Muutostöissä tärkeänä onkin varjella rakennusten kaupunkikuvalliset arvot (julkisivut / massoittelu).

Tärkeänä osana kokonaisuutta on korkean kattilarakennuksen päälle rakennettava näkö-alaravintola, joka olisi kaikille avoin. Arkisin se voisi palvella niin toimistotilojen henkilökuntaa kuin ulkopuolisia asiakkaita. Iltaisin ja virka-ajan ulkopuolella ravintola voi toimia itsenäisenä. Ratkaisulla luodaan Turkuun näköalaravintola, mistä on näkymät Airistolle ja lähiympäristöön.

Yhtenä vaihtoehtona on pidetty Turku Energian toimistotoimintojen siirtoa tähän rakennukseen, sekä päivittäistavarakaupan sijoittaminen katutasoon. Kaavaa suunnitellaan väljäksi niin, että se mahdollistaa eri toimintojen / yhdistelmien toteuttamisen.

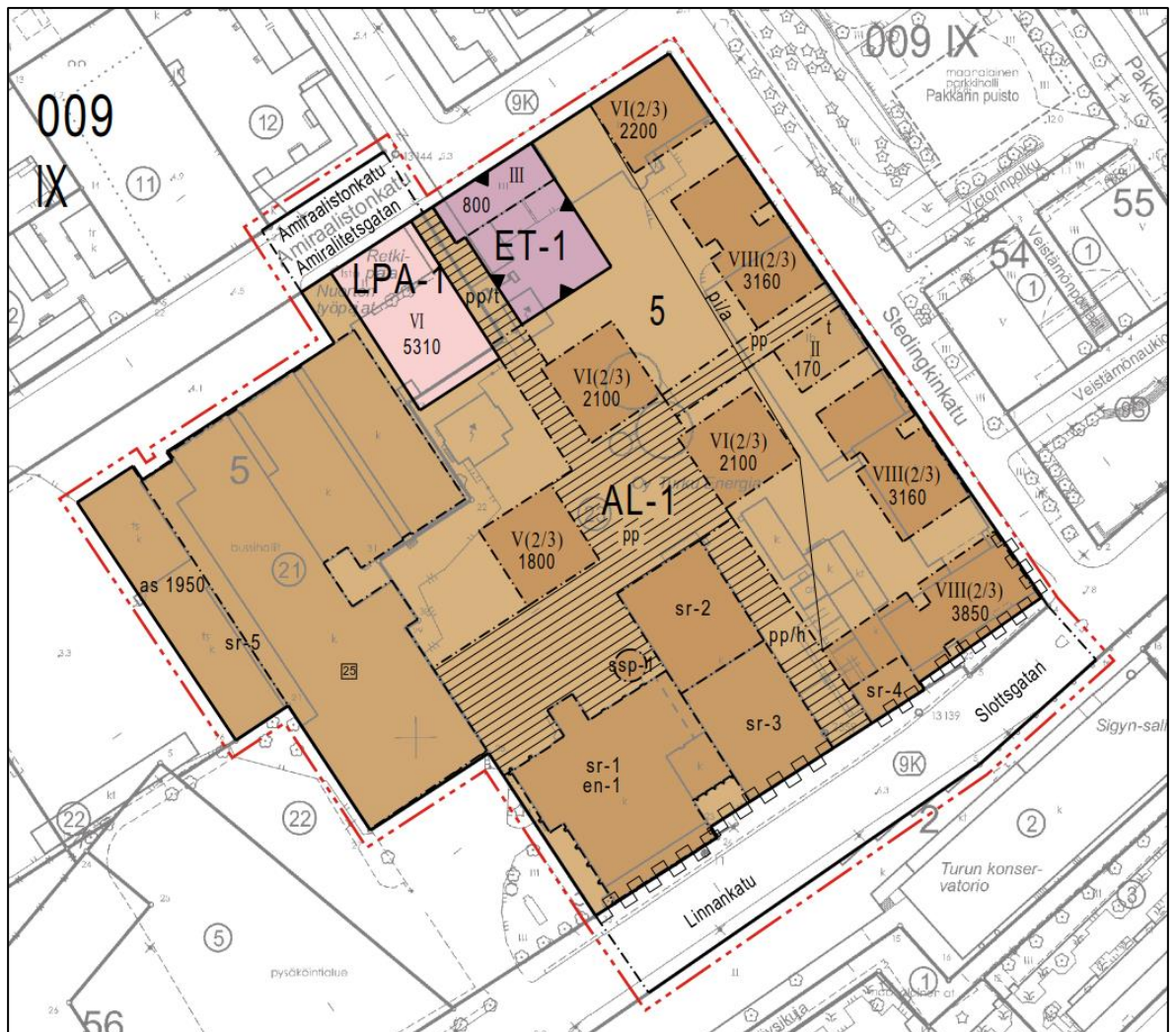
Lisäksi Turku Energian sähköasema Amiraalistonkadun varrella säilyy.

Liikenne ja pysäköinti

Tonttiliittymät sijoitetaan Stedinginkadun ja Amiraalistonkadun puolelle. Linnankadun varteen sijoitetaan varavoimalaa palvelevan säiliöauton purkauspiste.

Mitoitus

Uudisrakentamista alueelle on osoitettu n. 18 700 k-m². Turbiini- ja kattilahallin kerrosala olisi n. 6 000 - 9 000 k-m² käyttötarkoituksesta riippuen. Alustavasti on laskettu, että näiden rakennusten yhteenlaskettu autopaikkatarve olisi n. 250 - 280 kpl. Lisäksi raitiovaunuhallien autopaikat tulee sijoittaa suunnittelualueelle.



Asemakaava-alue (hyväksytty kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnassa 8.11.2016 § 285).

Vuorovaikutus

Kaavanmuutoksessa osallisiksi arvioitiin seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja kaupungin maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Kiinteistöliikelaitos, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

Kaavahankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 26.5.2015 Turku Energian tiloissa, suunnittelualueella. Yleisötilaisuuteen osallistui kaupunkisuunnittelun, Kiinteistöliikelaitoksen ja Turku Energia Oy:n edustajat. Yleisöä oli paikalla vain muutama. Yleisötilaisuudessa keskusteltiin kaavahankkeen lähtökohdista ja tavoitteista. Lähialueen asukas toi esille samat asiat kuin myöhemmin toimittamassaan mielipiteessä (kts yhteenveto mielipiteistä alla).

30.4.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

25.10.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta / 21.10.2016 päivätystä luonnoskartasta saatiin neljä mielipidettä.

Aloituvaiheessa esitetyt mielipiteet sekä vastineet niihin

Yhteenveto mielipiteistä

30.4.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Lähialueen asukas:

Suunnittelussa tulisi huomioida sosiaalinen puoli siten, ettei kaavoituksella lohkota asukkaita kaavarajojen mukaisesti lokeroihin. Suunnittelun pitäisi päinvastoin tukea myös sosiaalisesti eheätä kokonaisuutta ja mahdollistaa vanhan asutuksen (mm. Amiraalistonkatu, Kalastajankatu, Malminkatu, Mittarinkatu, Pakkarinkatu), Linnanfältin ja Turku Energian tontin muodostuminen yhtenäiseksi vuorovaikutusalueeksi.

Toinen erittäin tärkeä kysymys on alueen liikenteen järjestäminen. Myös liikennesuunnittelussa tulisi ottaa huomioon yleinen viihtyvyys sekä lasten koulureitit, ja sijoittaa mahdollisimman paljon raskasta ja runsasta liikennettä Linnankadun suuntaan.

Alueen taloyhtiöt ovat toimineet aiemminkin hyvässä yhteistyössä keskenään. Uusien asukkaiden tulo (ja onnistunut integrointi) saattaisi innostaa tiiviimpäänkin asukastoimintaan.

Kaupunkisuunnittelu:

Suunnittelussa (ja suunnittelukilpailun tavoitteissa) on yhtenä tavoitteena ollut korttelin avaaminen yleisölle ja sen integrointi ympäristöönsä. Eri toimintojen sijoittaminen kortteliin ja kulkureittien (jalankulku ja pyöräily) avaaminen suunnittelualueen läpi ovat olleet keskeisiä tavoitteita luonnosta valmisteltaessa.

Liikenteen kannalta on ymmärrettävää, että lähialueen nykyiset asukkaat toivovat suunnittelualueen liittymien sijoittuvan Linnankadun puolelle. Liikennesuunnittelun kannalta tämä on kuitenkin vaikeasti toteutettava toive. Linnankatu on leveä, vilkasliikenteinen pääkatu, jolle uusia tonttiliittymiä ei tulisi rakentaa. Varsinkin Turun linnan suunnalta tulevat autot joutuisivat odottamaan vastaantulevaa liikennettä vasemmalle kääntyäessä. Liikennesuunnittelu onkin esittänyt, että tonttiliittymät sijoitetaan Stedinginkadun ja / tai Amiraalistonkadun puolelle.

Luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet sekä vastineet niihin

25.10.2016 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma / 21.10.2016 päivätty luonnoskarta:

Lähialueen asukas (2):

Amiraalistonkadulle on suunniteltu pysäköintitalo. Pysäköintitalo ei ole ratkaisu, joka toteuttaisi hyvää asuinympäristöä. Pysäköintitalo ei lisää alueen viihtyisyyttä ja yksi ratkaisun huono puoli on myös, että se tuo koko uuden asuinalueen autoliikenteen Amiraalistonkadulle. Pysäköinnille pitää löytää parempi ja nykyaikaisempi ratkaisu. Pysäköinti tulee ratkaista muuten kuin erillisellä pysäköintitalolla. Kaava-alueen keskelle tulee jäämään korkea rakennus (Turku Energian voimalaitos). Sen vuoksi kaava-alueen rakennusmassojen tulisi olla katujen varsilla matalampia ja nousta tontin keskiosaa, voimalaitosta kohti. Ehdotuksen mukaiset, korkeat rakennukset katujen varsilla eivät ole hyväksyttäviä.

Kaava-aluetta tulisi laajentaa. Kaava-alueen lähiympäristössä on ilmennyt useita kohteita ja tarpeita asemakaavoitukselle. Korttelin päässä alueesta on vanhan merikoulun tontille suunniteltu asuinrakentamista ja samoin Puutarhakadun alkuun IF:n liikekiinteistön paikalle. Kaava ja uuden rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi aluetta pitäisi tutkia laajemmin kuin nyt tehdään. Omistan itse osan kaava-alueen naapurissa olevasta tontista 6-1. Tontin asemakaava on vuodelta 1897. Asemakaavoituksen tulisi olla kokonaisuuksien hallintaa, joten koko aluetta tulisi tarkastella samanaikaisesti. Kyseinen tontti Amiraalistonkadun ja Mittarikadun kulmassa tulisi ehdottomasti ottaa mukaan kaavoitukseen.

Kaupunkisuunnittelu:

Korttelin pysäköinti on järjestettävä asianmukaisesti. Uudisrakennusten / pihakannen alle saadaan sijoitettua noin puolet korttelin autopaikoista. Näille ajo tapahtuu Stedingkinkadulta. Pysäköintitalo palvelee sisäpihan pistetaloja sekä olemassa olevat rakennukset (voimarakennukset ja raitiovaunuhallit).

Autopaikkamitoitus on sidottu käyttötarkoitukseen. Tästä syystä kaavavaiheessa kokonaisautopaikkamäärä on arvioitu olevan 270-330 välillä. Pysäköintitalo on siinä mielessä joustava ratkaisu, että se voidaan rakentaa todellisen autopaikkatarpeen mukaan. Oikein suunniteltuna se voidaan myös korottaa jälkikäteen, mikäli autopaikkatarve kasvaa. Vastaavasti se antaa tulevaisuudessa myös mahdollisuuden korvata koko pysäköintilaitos esim. asuinrakennuksella, mikäli autopaikkatarve merkittävästi laskee. Asuinrakennusten alle sijoitettujen paikoitustilojen käyttötarkoituksen muutos on tässä suhteessa vaikeampi toteuttaa.

Kaavan aloitusvaiheessa järjestettiin ideakilpailu alueen täydennysrakentamisesta. Kaupunkisuunnittelun, maankäytön ja rakentamisen asiantuntijoista koostuva arviointiryhmä valitsi yksimielisesti ”Rasteri”-nimisen ehdotuksen kilpailun voittajaksi. Turku Energian kortteli on selkeästi erityyppinen kortteli kuin naapurikorttelit. Korttelin mittakaava on historiallisestikin ollut selkeästi isompi, ja myös korttelin rakennukset ovat olleet selkeästi isompia kuin Amiraalistonkadun varrella olevat puutalot. Nyt esitetty täydennysrakentaminen noudattaa sitä mittakaavaa ja materiaalikirjoa.

Kaavoitettavan alueen laajuutta harkitaan aina tapauskohtaisesti. Tämän asemakaavanmuutoksen tarkoitus on tutkia Turku Energian korttelin täydennys- ja muutosmahdollisuuksia. Kohteesta on järjestetty arkkitehtikilpailu, jossa pohdittiin myös raitiovaunuhallien uusiokäyttömahdollisuuksia. Tästä syystä kaava-alueeseen on lisätty myös raitiovaunuhallien tontti. Alue muodostaa selkeästi oman kokonaisuutensa ja on siksi perusteltu.

Turun nuorisovaltuusto:

Asemakaavanmuutosehdotus on tasapainoinen ja harkittu. Se ottaa huomioon alueen eteläpuolen rakennushistoriallisen tärkeyden ja kaupunkikuvan suojelutarpeen.

Turun nuorisovaltuusto haluaisi ainoastaan huomauttaa, että tarpeeksi huomiota tulisi laittaa uudisrakentamisen kaavoittamiseen niin, että uusi rakennuskanta sopii arkkitehtonisesti Amiraalistonkadun varrella sijaitsevien puutalojen sekä lähelle muodostuvan Linnanfältin alueen viereen. On tärkeää että tunnelmallinen ja omalaatuinen Amiraalistonkatu säilyy viihtyisänä pientalo-/pienkerrostalovaltaisena alueena kuten myös että mahdollinen uudisrakentaminen sopii arkkitehtonisesti Linnanfältin läheisyyteen.

As Oy Soma:

As Oy Soma näkee asemakaavamuutoksen periaatteessa myönteisenä, potentiaalisesti alueen viihtyisyyttä ja elinvoimaa kohentavana hankkeena.

Yhtiö kuitenkin esittää vakavan huolensa asemakaavamuutoksen sallimien rakennushankkeiden mahdollisista kielteisistä seurauksista taloyhtiön kiinteistöjen kunnolle. Rakentaminen voi vaurioittaa yhtiön omistaman, suojellun asuntorakennuksen perustuksia, kantavia rakenteita, kaakeliuuneja ja hormoneja. Myös lisääntyvä läpiajoliikenne sekä jo nykyisin niukkojen pysäköintipaikkojen vähennys huolestuttaa.

As Oy Soma on myös jättänyt kirjallisen huomautuksen Linnanfältin alueen yleissuunnitelmasta. Sitä ei ole kuitenkaan mitenkään huomioitu jatkosuunnittelussa liikennejärjestelyjen osalta.

Kaavanmuutoksessa tulisi huomioida seuraavat seikat:

- Pysäköintipaikkojen riittävyys, kuten Mittarinkadun muuttaminen yksisuuntaiseksi ja ilmainen viestopysäköinti molemmille puolille katua.
- Amiraalistonkadulle hidasteita ja suojateitä, tai muuttaminen pihakaduksi.
- Uudisrakentamisen haitalliset vaikutukset suojeltujen kiinteistöjen perustuksille ja rakenteille tulee minimoida, ja niiden kunto tulee tarkastaa töiden aikana.

As Oy Soma odottaa, että asemakaavanmuutoksen valmistelija on yhteydessä isännöitsijään, jotta tarvittavat muutokset huomioidaan kaavaehdotuksessa, muuten yhtiö joutuu tekemään kaavaehdotuksesta muistutuksen, ja hyödyntämään jatkossa kaikki lakisääteiset muutoksenhakumahdollisuudet ja keinot valittaa kaavasta ja alueelle suunnitelluista rakennushankkeista.

Kaupunkisuunnittelu:

Mittarinkatu sijaitsee muutosalueen ulkopuolella. Voimassa olevassa asemakaavassa Mittarinkatu on kokonaisuudessaan osoitettu katualueeksi, joten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen muutostyöt eivät vaadi asemakaavamuutosta.

Amiraalistonkadulle on laadittu katusuunnitelma. Se on edelleen tarkoitus toteuttaa pienin muutoksin. Liittymien sijainnit tullaan tarkistamaan nyt vireillä olevan kaavas suunnitelman mukaan.

Uudisrakentamisen vaikutukset (ja niiden minimointi) ympäröivään rakennuskantaan huomioidaan rakennuslupaehdoissa.

Kaavan valmistelija on ollut yhteydessä As Oy Soman isännöitsijään, ja liikennesuunnittelija on käynyt paikan päällä keskustelemassa yhtiön edustajien kanssa pysäköinnistä / Mittarinkadun autopaikoista. Liikennesuunnittelija on myös tutkinut ehdotetun viestopysäköinnin ja yksisuuntaistamisen. Alueen liikenteen kannalta yksisuuntaistaminen ei ole suotavaa, eikä vinopysäköinti toisi lisää autopaikkoja alueelle.

As Oy Mittarinkatu 2, As Oy Mittarinrinne, As Oy Malminkatu 12 ja As Oy Malminahde:

Pysäköintitalon sijoittaminen suunniteltuun kohtaan aiheuttaa merkittävää häiriötä ympäristön asukkaille, eikä korkea pysäköintirakennus sovi kyseiseen matalarakentamisen miljööseen. Suunniteltu pysäköintilaitos on ristiriidassa 2014 hyväksytyyn Amiraalistonkadun liikenne- ja katusuunnitelman kanssa.

Kaavamuutosprosessissa tulee noudattaa hyvää hallintotapaa mm asukkaiden kuulemisen ja osallistumismahdollisuudet huomioiden. Sivuttamalla hiljattain lainmukaisen osallistumisprosessin läpikäyneen Linnanfältin asemakaavan ja katu- ja ympäristösuunnitelmat näin ei ole toimittu.

Suunnitelma poikkeaa täysin Linnanfältin kaavasta, johon nyt suunniteltu pysäköintitalo sisältyy. Linnanfältin kaavassa pysäköintitalon paikalla sallitaan kolmikerroksinen rakentaminen. Raitiovaunuhallit ja Amiraalistonkadun varren vanha suojeltu puutaloasutus lähiympäristöineen muodostavat mittakaavaltaan ja kaupunkikuvaltaan yhtenäisen kokonaisuuden ja ovat olennainen osa Linnanfältin aluetta ja asemakaavaa.

Taloyhtiöiden näkemyksen mukaan suunniteltu kaavanmuutos on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 54 §) vastainen, koska pysäköintilaitoksen sijoittaminen kaavaluonnoksessa ehdotettuun paikkaan, ja sen aiheuttama asuinviihtyvyyden huomattava heikentäminen, ei ole välttämätöntä ja näin ollen siis lainvastaista.

Linnankadun ja Stedinginkadun puolella ei ole lainkaan häiriölle herkkää asutusta, ja sekä pysäköinnin että ajoliikenteen sijoittaminen näille kaduille on täysin mahdollista.

MRL:n § 117 mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Taloyhtiöt vaativat, että pysäköintilaitos (tai muu rakennus) sijoitetaan sisemmäksi korttelia, ja liikenne ohjataan Stedinginkadun ja / tai Linnankadun puolelta. Linnanfältin kaavan rajoitteet mm rakennusten maksimikorkeudesta tulee huomioida, eikä Amiraalistonkadulle hyväksytyjä katu- ja liikennesuunnitelmia saa vaarantaa.

Taloyhtiöt paheksuvat, ettei asukkaille ole järjestetty suunnittelukilpailuvaiheessa tilaisuutta ilmaista mielipiteensä suunnitelmista, ja sitä, ettei valintaraadissa ole ollut asukasedustusta.

Kaupunkisuunnittelu:

Amiraalistonkadun katusuunnitelma on edelleen tarkoitus toteuttaa pienin muutoksin. Liittymien sijainnit tullaan tarkistamaan nyt vireillä olevan kaavasuunnitelman mukaan.

Turku Energian kortteli on selkeästi erityyppinen kortteli kuin naapurikorttelit. Korttelin mittakaava on historiallisestikin ollut selkeästi isompi, ja myös korttelin rakennukset ovat olleet selkeästi isompia kuin Amiraalistonkadun varrella olevat puutalot. Nyt esitetty täydennysrakentaminen noudattaa sitä mittakaavaa ja materiaalikirjoa.

Pysäköintilaitoksen sijoittelussa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Kaupunkikuvallisesti pysäköintilaitoksen sijoittaminen samaan linjaan nykyisen sähköaseman kanssa on perusteltua. Kadunreunasta tulee selkeä, ja pysäköintilaitos muodostaa selkeän rajan raitiovaunuhallien edessä olevalle aukiolle. Pysäköintilaitoksen siirtäminen raitiovaunuhallien seinälinjaan toisen laitoksen liian lähelle suunniteltuja asuinrakennuksia korttelin keskiosassa (alle 8 metriä). Samalla se myös peittäisi suuremman osan raitiovaunuhallin sivuikkunoista. Kaupunkisuunnittelu on käynyt rakentavia keskusteluja lähialueen asukkaan kanssa pysäköintilaitoksen sijoittelusta. Kompromissina ehdotuksessa esitetään, että laitos sijoitetaan sisäänvedettynä 5 metriä katulinjasta, ja että rakennuksen yleisilmettä tulee pehmentää joko köynnöskasvein tai puuistutuksilla.

Ehdotuksessa esitetty pysäköintilaitos on yhtä korkea kuin vieressä oleva sähköasema (rakennuksen korkeus n. 17 m). Etäisyys vastakkaiseen rakennukseen on n. 18 metriä.

Kaavoitusmenettelystä ja siltä edellytetystä vuorovaikutuksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa. Keskeistä vuorovaikutuksen toteutumisesta on, että kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan siten, että osallisilla on mahdollisuus kaavoituksen eri vaiheissa esittää mielipiteitä ja muistutuksia. Osallisille on tarjottu mahdollisuus tuoda mielipiteensä esille ja kaavaehdotuksen tullessa nähtäville osallisilla on myös mahdollisuus jättää kirjallinen muistutuksensa. Kaavoitus on monesti ristiriitaistenkin näkemysten yhteen sovittamista eikä vuorovaikutus voi aina johtaa kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen sellaisenaan.

Asuinhuoneistoista avautuvien näkymien muutos ei tarkoita, ettei asemakaavanmuutos täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vaatimuksia. Uudisrakentaminen vanhan kaupunkirakenteen keskelle aiheuttaa aina muutoksia lähialueen asukkaiden elinympäristössä. Asemakaavanmuutos ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

MRL:n 117 §:n mukaisten vaatimusten täytyminen ratkaistaan viime kädessä rakennuslupavaiheessa.

Lausunnot

15.6.2017 päivätystä asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Turun Vesihuolto Oy:ltä, Turku Energia Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY), Turun museokeskukselta, Turun vanhusneuvostolta sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta.

Asemakaavanmuutosehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu, Varsinais-Suomen ELY-keskus, TVT Asunnot Oy, Turun Museokeskus ja Ympäristötoimialan rakennusvalvonta.

Turun Vesihuolto Oy

Ei huomautettavaa.

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Pelastusyksiköllä operointi tulee olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Alle 8 kerroksisten rakennusten uloskäytäväjärjestelyt voidaan suunnitella yhden uloskäytävän ja varatien varaan. Varatien pelastautuminen on oltava mahdollista omatoimisesti tai pelastuslaitoksen toimenpitein. Jos varatiejärjestelyt suunnitellaan pelastuslaitoksen toimenpitein suoritettavaksi, tulee pihakannelle ajo ja pihakannen mitoitus tehdä raskaan pelastusajoneuvon kestävä pelastustien ja toimintapaikkojen osalta. Asia on huomioitava asemakaavamerkinnöissä ja -määräyksissä.

Voimalaitoksen prosessien (mm. sähköturvallisuus, kemikaaliturvallisuus, painelaiteturvallisuus) edellyttämät suojaetäisyydet on huomioitava suunnittelussa.

Kaavoitusalueen sammutusveden saanti on tarkastettava. Sammutusvesitarpeesta on laadittu sammutusvesisuunnitelma yhteistyössä kaupungin ja Turun Vesihuolto Oy:n kanssa.

Turku Energia Oy

Asemakaavamuutosehdotukseen on suojeltavan rakennuksen sr-1 osalle lisättävä huomautus "Suojeltavaan rakennukseen saa sijoittaa 5 x 5 m sähkönjakelun muuntamotilan sähköverkkoyhtiön hyväksymällä tavalla." Rakennuksessa on jo olemassa kyseinen tila. Suojeltavan rakennuksen sr-6 osalta vastaavan huomautuksen voi poistaa.

Ympäristötoimialan ympäristönsuojelu

Kaavaehdotuksen pilaantunutta maaperää koskevaa määräystä olisi syytä tarkentaa ja selvittää koska alueelle on suunniteltu jäävän rakennusaloja myös varavoimalan ja sähkönsiirron toimintoja varten.

Ehdotus kaavan yleismääräykseksi:

Alueen pilaantuneeseen maaperään tulee soveltaa riskienhallintatoimenpiteitä tai maaperän kunnostustoimia kohteen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ja laajuudessa.

Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen yleismääräykseen sisällytetty suositusluonteinen määräys, joka edistäisi viherkaton rakentamista kohteeseen yhtenä varteenotettavana vaihtoehtona, on hyvä. Määräykseen voisi kuitenkin lisätä viherkattona rakennettavan osuuden vähimmäispinta-alaa koskevan lausuman, joka ei aiheuttaisi kohtuutonta kustannusvaikutusta eikä sitoisi liikaa rakennussuunnittelua.

Kattorakenteiden osalta kaavassa tulisi olla myös suositusluonteisia suunnittelumääräyksiä, jotka koskevat aurinkopaneeleiden sijoittamista. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa tulisi varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

V-S:n ELY-keskus

Ehdotuksessa on osoitettu suojeltaviksi useita rakennuksia. Myös kaupunkikuvallisesti tärkeä piippu on suojeltu. Suunniteltu lisärakentaminen on sovitettu rakennettuun ympäristöön. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot on kaavassa asianmukaisesti lähtökohtana huomioitu. ELY-keskuksella ei ole asemakaavaehdotukseen huomautuksia.

TVT Asunnot Oy

Asemakaavatyöskentelyssä on huomioitu kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä kattavasti, mutta pysäköintitarpeen määrityspäätösten osalta esitetään tarkistamista.

Liikenteen ja maankäytön suunnittelua ohjaavalla pysäköintipolitiikalla tulisi tavoitella eheän ja monimuotoisen kaupunkirakenteen toteutumista muun muassa poistamalla pysäköinnistä aiheutuvia esteitä esimerkiksi täydennysrakentamisessa.

Lähtökohtaisesti kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon osalta pysäköintinormin tulisi olla tällä sijainnilla luokkaa 1 / 120 k-m². Erilaisia kannustimia käyttäen kuten esimerkiksi vuorottaispysäköinti, autopaikkojen nimeämättömyys ja yhteiskäyttö tulisi pysäköintinormin olla luokkaa 1 / 130-140 k-m².

Eri käyttäjäryhmien erilaiset tarpeet kuin myös eri kaupunginosien erityispiirteet tulisi nähdä osana pysäköintiohjeistusta ja asemakaavan toteuttamista sekä viihtyisän elinympäristön luomista.

Turun kaupungin tulisi laatia kokonaisvaltainen pysäköintipoliittinen ohjeistus. Ohjeistuksen laadinnassa voidaan käyttää TVT Asunnot Oy:n pitkäaikaista asiantuntemusta asuntotuotajana.

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

Suojelun raamit ovat pääosin linjassa museokeskuksen aiemmissa lausunnoissaan määrittämien tavoitteiden kanssa, mutta eroavat niistä selkeimmin voima-aseman käyttötarkoituksen ja sen turbiinihallina palvelleen Linnankadun puoleisen osan korotuksen kohdalla.

Asumisen sijoittaminen voima-aseman korkeaan, sisäosiltaan avoimeen kattilahuoneeseen tuo mukanaan järeät välipohjat ja nykyasumisen vaatimat parvekkeet. Ne ovat muutoksia, joilla on vääjäämättä rakennuksen ominaisluonnetta heikentävä vaikutus. Asemakaavassa esitetty suojelumääräys, joka velvoittaa toteuttamaan muutokset rakennuksen teollisuushistorialliseen tyyliin sopivalla tavalla ja velvoittaa käyttämään julkisivukorjauksissa alkuperäisiä vastaavia materiaaleja, on kuitenkin katsottava riittäväksi tilanteessa, jolloin sen julkisluonteinen käyttö on pois sulkeutunut.

Vuonna 1961 valmistuneen voima-aseman kattilahuoneen katolle kaavaehdotuksessa esitetty korotusosa on puollettavissa, mutta vain sillä edellytyksellä, että se toteutusvaiheessaakin säilyy kaavamääräyksen mukaisesti yleisölle avoimena julkisena tilana. Korotusosa ei muuta kattilahuoneen mitoitusta, sillä sen katolla on jo ennestään mittava tekninen tila, joka on tarkoitus korvata uudella rakenteella.

Sen sijaan Linnankadun vastaiselle turbiinihallille kaavatyön kuluessa lisätylle kaksikerroksiselle korotusosalle, johon saisi tehdä asuntoja tai toimistotiloja, ei ole vastaavia perusteita. Turbiinihallin tunnusomainen kattomuoto ja punatiilijulkisivu ovat osa Linnankadulle avautuvaa teollisten rakennusten mittakaavaltaan hallitusti vaihtelevaa kokonaisuutta, joka kuuluu Valtakunnallisesti arvokkaaksi määritettyyn rakennettuun kulttuuriympäristöön

(RKY) Aurajokisuun satama- telakka- ja teollisuusalue. Sen toisella puolella on vanhin voimalaitos (1908/1921) ja toisella vuonna 1951 valmistunut korjaamo, jotka on varustettu kaavaehdotuksessa suojelumerkinnöin ilman volyymin sallittuja muutoksia. Mikäli turbiinihalliosaa korotetaan, etenkin kun sen julkisivuihin jo avataan kaavan sallimat parvekkeet ja ikkuna-aukot, hämärtyy myös sen katveeseen jäävän kattilahallin asema kaupunkikuvassa ja Linnankatunäkymän teollisuushistoriaan perustuva ominaisluonne tärveltyy.

Turun museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus ”Turku Energia” turvaa pääpiirteissään aikoinaan joukkoliikennettä ja sähköntuotantoa palveluiden rakennusten muodostaman kokonaisuuden historiallisen kertovuuden ja kaupunkikuvallisen ominaisluonteen säilymisen. Museokeskus ei kuitenkaan puolla entisen turbiinihallin katolle mahdollistettua korotusosaa, vaan katsoo, että se tulee poistaa ja hallin katon perusmuoto ja korkeus- asema säilyttää.

Asemakaavamerkinnällä sr-1 ehdotuksessa varustetun vanhan voimalaitoksen suojelumääräykseen tulisi lisätä alkuperäinen kiinteä sisustus sekä voimalaitossali kokonaisuutena, johon kuuluvat vanhat turbiinit ja generaattorit sähköntuotantoon liittyvine laitteineen.

Rakennusvalvonta

Kaavamerkintä ”as 2000” pitää sijoittaa kartalle selkeämmin (nyt merkintä rajoittuu sr7-alueelle). Asumista ei voi toteuttaa 2000 m² sr7-alueelle siten, että asuminen yhdistyy alimman kerroksen työtiloihin.

AL-1: Kaavamerkinnässä tarkoitetaan ilmeisesti ”Linnankadun varrella”

Rakennustapaohjeina ei liene syytä hyväksyä yksityiskohtaisia rakennussuunnitelmia kohteesta.

Lukusarjan ”500+4000” merkitystä pitää tarkentaa. Onko tarkoitus, että pihakannen alle saa tehdä varastoja, yhteistiloja ym. vai onko tarkoitus, että kyseiset tilat pitää tehdä pihakannen alle? Mikäli tilat on toteutettava, asia pitää kertoa selkeämmin kaavamääräyksissä esimerkiksi alleviivaamalla rakennusoikeutta osoittava luku. Sana ”varattava” olisi järkevää korjata sanalla ”osoitettava”. Olisiko syytä muuttaa lukuarvon ”4000” määräys muotoon ”pihakannen tason yläpuolella asuin- ja liiketilojen suurin sallittu rakennusoikeus”.

”Suositellaan”-termillä on pelkästään ohjaava vaikutus rakennuslupavaiheessa.

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta

Turku Energian alue on tiivis, kantakaupunkiin välittömästi rajoittuva runsaan rakennusoikeuden omaava täydennysrakentamiskohde, joka on saavutettavuudeltaan kaikin eri liikku- mismuodoin erinomainen. Hyvä julkinen saavutettavuus sekä tiivis ja sekoittunut maankäytön rakenne erilaisine käyttäjäryhmineen luovat hyvät edellytykset joustavalle ja oikeasuhtaiselle pysäköintitarpeen määrittämiselle perinteiseen ratkaisumalliin nähden. Sekoittunut maankäyttö mahdollistaa esimerkiksi osittain vuorottaiskäyttöön pohjautuvan pysäköinti- mallin, joka yleisesti todettuna luo maankäytön tiivistämisen edellytyksiä rakennetussa ympäristössä.

Joustamaton pysäköintiohjeistus- ja normisto vaikeuttaa asumisen ja siihen liittyvän maan- käytön toteuttamisedellytyksiä erityisesti täydennysrakentamiskohteissa ja kohtuuhintai- sessa asuntotuotannossa.

Asemakaavan toteuttamisedellytysten ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta olisi ensiarvoisen tärkeää, että pysäköinnin määrän mitoituksessa otettaisiin huomioon teknista- loudelliseen toteuttamiskelpoisuuteen liittyvien seikkojen ohella tosiasiallisesti myös alueen saavutettavuus ja liikenneyhteydet sekä tulevaisuuden kehityksen myötä mahdollisesti yleistyvät palvelupohjaiset liikkumismuodot tai muutokset sekä kohdekohtaiset painotukset eri asukasryhmissä.

Lähtökohtaisesti asuntotuotannon osalta pysäköintinormin tulisi tällä sijainnilla olla luokkaa 1/120 k-m². Erilaisia kannustimia käyttäen, kuten esimerkiksi vuorottaispysäköinti, yhteiskäyttö ja pysäköinnin keskittäminen nimeämättöminä paikkoina muuntojoustavasti toteutettavissa olevaan pysäköintilaitokseen, tulisi pysäköintinormin olla Turku Energian alueen sijainnilla kerrostalomaisessa asumisessa luokkaa 1/130–140 k-m². Eri käyttäjäryhmien erilaiset tarpeet kuin myös eri kaupunginosien erityispiirteet tulisi nähdä osana pysäköintiohjeistusta ja asemakaavan toteuttamista sekä viihtyisän elinympäristön luomista.

Alueella sijaitsevan ja sinne jäävän Turku Energian sähköaseman asemakaavamerkintä ET-1 tulisi tarkentaa Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi.

Korttelin sisäisten, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen alueiden osien käytöstä ja yläpidosta tullaan laatimaan tarvittavat sopimukset ennen tonttijaon laatimista ja tonttien luovuttamista.

Kaavoituksen vastine

Muuntamotilavaraukset muutetaan Turku Energian lausunnon mukaan.

Pilaantunutta maaperää koskeva määräys tarkennetaan ympäristönsuojelun ehdotuksen mukaisesti. Yleiset määräykset täydennetään myös aurinkokeräimiä ja muita energiaa säästävien / tuottavien laitteiden suosituksella.

Asemakaavamerkinnällä sr-1 ehdotuksessa varustetun vanhan voimalaitoksen suojelelmääräykseen lisätään alkuperäinen kiinteä sisustus sekä voimalaitossali kokonaisuutena.

Turbiinihallin päälle suunniteltu korotusosa voidaan kaupunkikuvallisesti hyväksyä, kun se tehdään yhteensopivaksi kattilahuoneen päälle sallitun korotusosan (ravintolan) kanssa. Hyvin suunniteltu moderni lisäosa välittää viestin vanhan rakennuksen uusiokäytöstä, ja samalla koko korttelin uudistumisesta.

as 2000-merkintä poistetaan kaavasta. sr-7-alueen kaavamääräys muutetaan ohjaamaan riittävästi asuntojen sijoittamisen suojelettuun rakennukseen.

Lukusarjan ”500+4000” sisältöä on täsmennetty.

Rakennustapaohjemääräys on poistettu rakennusvalvonnan lausunnon perusteella.

Kaupunkisuunnittelulla on valmisteilla pysäköinnin linjauksia koskeva selvitystyö, tavoitteena on, että suunnitelma on kaupunginhallituksen käsittelyssä v. 2018 aikana.

Pysäköintinormi täydennetään siten, että valtion tukemalle asuntotuotannolle myönnetään 20 %:n helpotus autopaikkamäärään. Vastaava määräys on yleisesti käytössä esim. Helsingissä.

Nähtävilläolo

Asemakaavanmuutosehdotus oli nähtävillä 30.10. - 28.11.2017. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

TVT Asunnot Oy, 24.11.2017

TVT Asunnot Oy toteaa lausuntonsa tiivistelmässä:

”Asemakaavamuutosehdotus on valmisteltu kaupungin aloitteesta, yhteistyössä nykyisen maanvuokralaisen Turku Energian sekä TVT Asunnot Oy:n kanssa. Asemakaavan laadinnassa on huomioitu lähtökohtaisesti hyvin kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä jo valmisteluvaiheessa, mutta asemakaavaehdotus sisältää edelleen haasteellisia kohtuuhintaiseen toteutukseen liittyviä tekijöitä.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan kokouksen asemakaavaehdotuksen päätöskäsittelyn yhteydessä 17.10.2017 on asemakaavaehdotus hyväksytty osin muutettuna. Asemakaavamuutosehdotukseen on lisätty määräys, jolla edellytetään vähintään puolet uudisrakennusten kattopinta-alasta toteutettavaksi viherkattoina. Asemakaavamääräyksen lisäämisen osalta ei ole esitetty, mitä määräyksellä tavoitellaan.

Yleisesti ottaen Suomessa ei ole vielä laajamittaista kokemusta teollisessa asuntorakentamisessa viherkatoista, vaikka niitä on erilaisissa strategioissa vaadittu tai esitetty. Rakennuksen vaipparakenteista vesikatto on kaikista kriittisin rakenne ja sisältää toimiakseen lukuisia teknisiä yksityiskohtia, joiden toimivuus eri sääolosuhteissa tulee olla ongelmattonta koko elinkaaren aikana. Viherkattoja (tai viherrakenteita/pintoja) tulisi ensisijaisesti toteuttaa rakenteissa, joissa riski veden tunkeutumiselle asuntoihin/rakenteisiin on huomattavasti pienempi. On selvää, että viherkatot ovat teknisesti kalliimpia toteuttaa ja vaativat jatkuvaa huoltoa, tarkkailua sekä enemmän elinkaarenaikaista huolto- ja korjaustarvetta.

TVT Asunnot Oy toteuttaa kohtuuhintaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa omakustannusperiaatteella. Käytännössä siis rakennuskustannukset ja niiden riittävän alhainen taso sekä kohtuullisuus ovat tärkeimmässä roolissa, jotta ARA voi myöntää hyväksymispäätöksen- ja rahoituksen hankkeelle. Asemakaavallisen kokonaisuuden mahdollisimman samanaikainen toteutuminen on erittäin haasteellista jos esimerkiksi TVT Asunnot Oy:n osalta ei pystytä saavuttamaan kohtuuhintaiselle asuntotuotannolta edellytettyä rakennuskustannustasoa.

TVT Asunnot Oy esittää kunnioittavasti kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle harkittavaksi Turku Energian asemakaavaan lisätyn viherkattomääräyksen poistamista kohtuuhintaisen valtion pitkäaikaisella korkotuella toteutettavan kaupungin vuokra-asuntotuotannon osalta ja esittää määräyksen muuttamista suositukseksi.”

Kaavoituksen vastine

Viherkattojen eduksi luetaan useita näkökohtia: Se on kaunis, sitoo merkittävästi sadevettä, suojaa kattorakenteita ja pidentää katon käyttöikä, eristää lämpöä talvella ja viilentää kesällä, vaimentaa ääntä, parantaa kaupunki-ilmaa ja toimii hiilinieluna.

Toisaalta tulee myös huomioida asuinrakennusten rakennus- ja ylläpitokustannukset, varsinkin kun kaavan yhtenä tavoitteena on ollut luoda edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle.

Ajatus siitä, että osa katoista tulee toteuttaa viherkattoina on kannatettava. Kaupunkisuunnittelu esittää ratkaisuksi, että LPA-alueen pysäköintilaitoksen katto sekä kaikki talousrakennusten katot toteutetaan viherkattoina. Lisäksi kaikki pihakannen osat, joita ei käytetä kulkureitteinä, leikkialueina tms tulee istuttaa. Tällöin riski veden tunkeutumiselle asuntoihin on poissuljettu. Lisäksi mahdollinen vuoto ei aiheuta samanlaista vahinkoa kuin jos kyseessä olisi asuinrakennus. Visualisestikin on perusteltua että viherkatot / pinnat käytetään

matalimmilla rakennuksilla, joiden katot näkyvät asuinrakennusten ylimmistä kerroksista. Tämän lisäksi AL-1 korttelialueen määräykseen lisätään viherkattosuositus ”kaikkiin rakennuksiin suositellaan viherkattoa”.

Muut kaavanmuutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupungin johtoryhmä on 24.10.2017 käsitellyt raitiovaunuhalleihin sijoitettujen Museokeskuksen varastotilojen korvaavien tilojen suunnitelmia. Tämän yhteydessä kaupungin johtoryhmä esitti, että raitiovaunuhallien osalta tulee varmistaa sen monipuolinen uusiokäyttö kaavassa, sekä edistää sr-7-alueen asuntojen toteutumista. Kaavaan lisätään määräys, jossa yhden toiminnon käytössä oleva kerrosala raitiovaunuhalleissa rajataan 2000 k-m²:iin. Lisäksi poistetaan vaatimus jossa sr-7-alueen toisen kerroksen asunnot tulee olla yhteydessä pohjakerroksen työtiloihin. Määräys muutetaan muotoon: ”rakennukseen saa sijoittaa asuntoja”.

Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen. Kaupunginvaltuuston päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävillä oloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Päätökseen tyytymättömällä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen.

Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

6 ASEMAKAAVANMUUTOKSEN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Pinta-aratiedot

Muutosalueen pinta-ala on n. 2,85 ha.

Eri korttelialueiden pinta-arat ovat:

- AL-1-korttelialue 22 610 m²
- LPA-1-korttelialue 1356 m²
- ET-alue 991 m²
- Kadut 3587 m²

AL-1-korttelialueen rakennusoikeus uudisrakennuksille on 22 580 m².

Asemakaavanmuutoksen mitoitus on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

6.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden perusteet

Kaavanmuutosehdotus perustuu suunnittelukilpailun tulokseen ja sen pohjalta laadittuun, kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan hyväksymään kaavanmuutosluonnokseen.

Ehdotusvaiheen keskeisimmät muutokset

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa on kehitetty ja tarkennettu mm seuraavasti:

Alustava tavoite oli osoittaa alueelle 20-25 000 m² rakennusoikeutta uudisrakentamiselle. Luonnosvaiheen vastaava luku oli n. 18 700 m², ehdotusvaiheessa luku on nostettu 22 580 m²:iin. Ehdotusvaiheessa on korotettu korttelin keskiosan pistetaloja kahdella kerroksella, sekä tarkistettu uudisrakennusten rakennusoikeuksia. Kadun varrella olevia taloja ei ole korotettu luonnosvaiheesta, eikä niiden rakennusaloja ole laajennettu, poikkeuksena vanha turbiinihalli Linnankadun varrella, jota sallitaan osittain korotettavaksi kahdella kerroksella.

Korotuksilla päästään lähemmäksi alkuperäistä tavoitetta ilman, että kokonaisuus kärsii. Toinen syy rakennusoikeuden nostamiselle ovat varavoimalan runkomelun torjunnan vaaditut muutostyöt. Luonnosvaiheen kesällä tehty alustava meluselvitys ei antanut aiheutta suuriin muutoksiin. Toinen melumittaus tehtiin talvella kun varavoimala kävi täydellä teholla, jolloin sen aiheuttama runkomelu osoittautui paljon odotettua voimakkaammaksi. Tämän johdosta myös muutostöiden kustannusarvio kasvoi merkittävästi. Rakennusoikeuden nostamisella voidaan kattaa ainakin osa näistä kustannuksista.

Sisäpihan kolmen pistetalon korotuksen aiheuttama lisävarjostus on tutkittu ja todettu olevan vähäinen, ja kohdistuvan vain saman korttelin uudisrakennuksiin, ei naapurikortteleihin.

Varavoimalan turvallisuus- ja huoltovaatimukset on selvitetty ja huomioitu kaavaehdotuksessa. Sisäpihan puolella on varattu alue varavoimalan huoltokäyttöön. Alue tulee aidata muurilla, joka toimii sirpalesuojana mahdollisen räjähdysten sattuessa. Käytännössä räjähdysten aiheuttama paineaalto suunnataan räjähdysluukkujen avulla (ikkunat / ovet) haluttuun suuntaan, muurin tehtävä on suojata lähistöllä olevat lasi- ja metallisirpaleilta.

Ehdotuksessa rakennusten kerrosluvut on selvyden vuoksi esitetty pihakannen tasolta laskettuna. Pihakannen alle saa rakennusoikeutta ylittäen rakentaa autojen ja polkupyörien säilytystilat, tekniset tilat jne. Myymälä- ja liiketiloja saa pihakannen tason alle rakentaa erikseen osoitetuilla rakennusoikeuksilla.

Pysäköintitalo ei ulotu Amiraalistonkatuun asti, vaan se on sisäänvedetty 5 metriä. Kerrosluku on korvattu julkisivun ja vesikaton enimmäiskorkeusasemalla, joka on sama kuin viereinen sähköasema.

Linnankadun varrella olevan suojeltavan turbiinihallin yläpuolelle on esitetty kaksikerroksinen uudisosa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan muutokset asemakaavaehdotukseen

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta päätti 17.10.2017 § 309 äänin 5-7, 1 poissa, hyväksyä asemakaavanmuutosehdotuksen seuraavin muutoksin:

Uusi kaavamääräys AL-1: ”Kullakin tontilla vähintään puolet uudisrakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona.”

Uusi kaavamääräys LPA-1: ”Kattopinta tulee toteuttaa viherkattona.”

Poisto: Yleisistä määräyksistä ”Rakennuksiin suositellaan viherkattoja.”

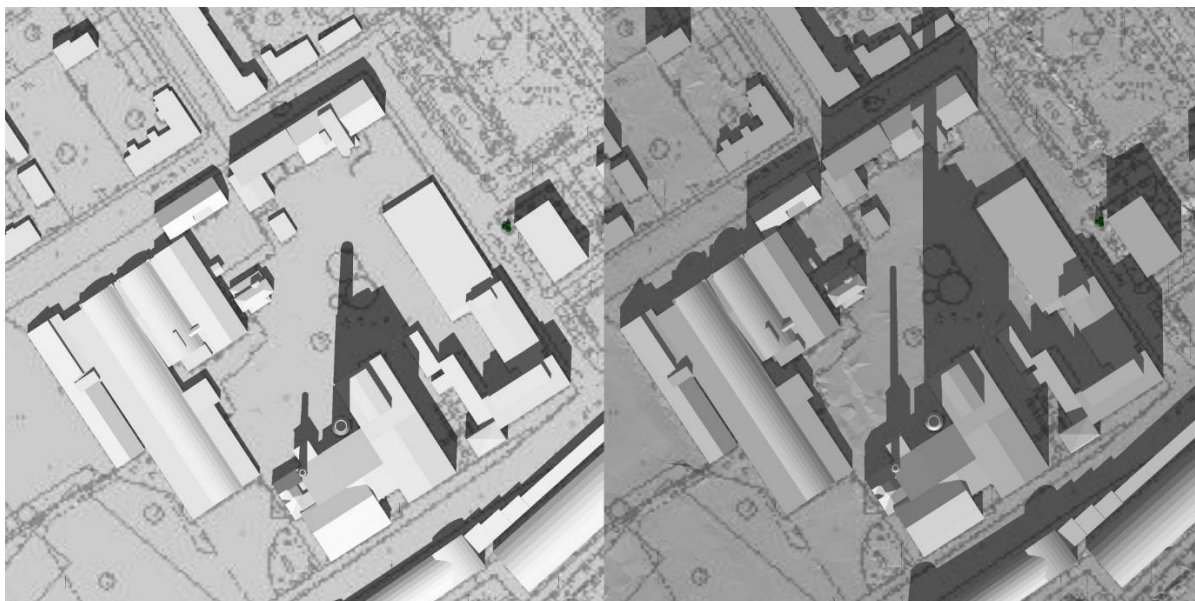
Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset (muistutus / kaupungin johtoryhmä)

AL-1-korttelialueen kaavamääräyksistä poistetaan määräys ”Kullakin tontilla vähintään puolet uudisrakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona.” ja lisätään määräys ”kaikkiin rakennuksiin suositellaan viherkattoa”.

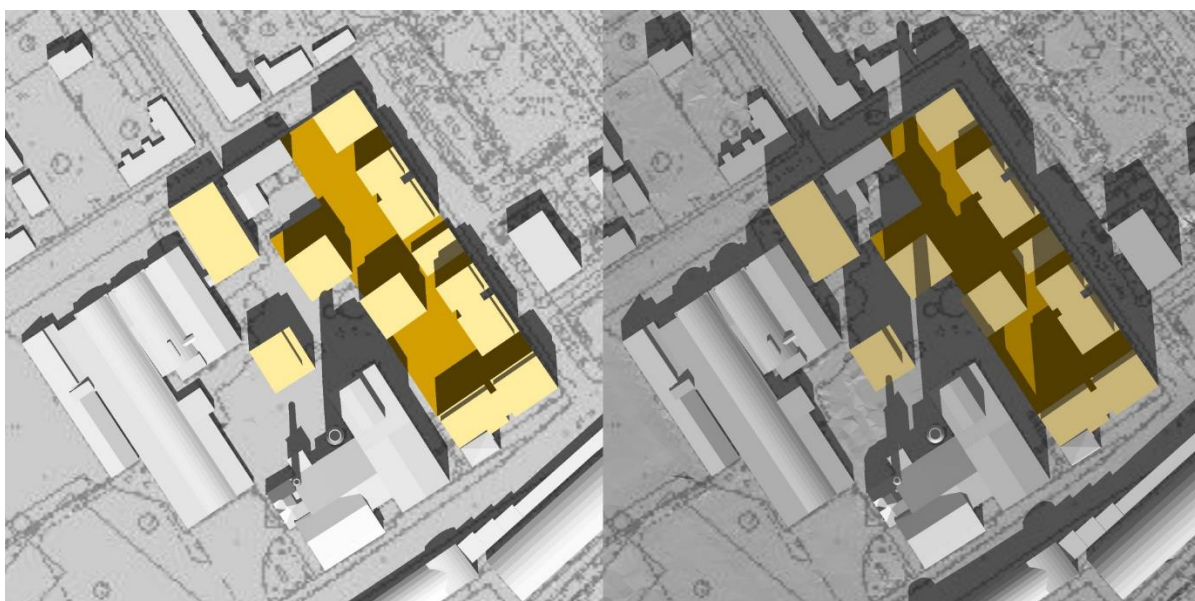
pi/a-alueen kaavamääräykseen lisätään määräys: Ne pihakannen osat joita ei käytetä kulureitteinä, leikkialueina tms tulee istuttaa”.

Talusrakennusten määräykseen lisätään määräys: ”rakennuksen katto tulee toteuttaa viherkattona”.

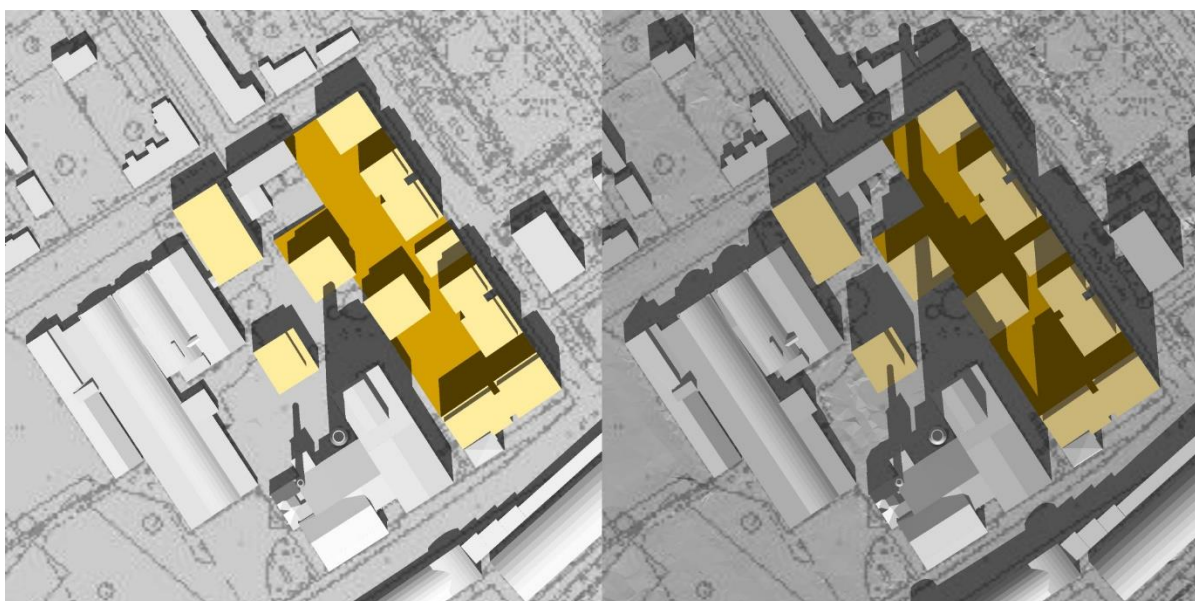
Varjotutkielma



Varjotutkielma, nykytilanne. Kesä- / maaliskuu klo 12.00



Varjotutkielma, suunnitelma (korotetut pistetalot). Kesä- / maaliskuu klo 12.00



Varjotutkielma, suunnitelma (matalat pistetalot). Kesä- / maaliskuu klo 12.00

Asemakaavaratkaisun aluevaraukset ja niiden perusteet

AL-1

Asuin- ja liikerakennusten korttelialue

Voimalatoiminnan loputtua alue muuttuu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Turku Energian tilaa vievät urakointipalvelut siirtyvät pois alueelta, jäljelle jäävät sähköasema, varavoimala sekä mahdollisesti Turku Energian toimistotilat.

Voimalarakennukset suojellaan asemakaavalla ja kunnostetaan uusiokäyttöä varten, ja kortteliin sallitaan myös merkittävää uudisrakentamista. Uudisrakennukset sijaitsevat pääosin kadunvarsilla, osittain myös korttelin keskellä. Kortteliin on rakennettava pihakansi, jonka alle autopaikat ja muut varastotilat tulee sijoittaa. Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen mahdollistetaan myös liike- ja toimistotilojen rakentaminen. Kortteliin saa sijoittaa myös päiväkodin ja muita lähipalveluita, kuten ravintola- ja kahvilatiloja sekä lähikauppaa. Suojellun kattilahuoneen päälle saa rakentaa näköalaravintolan tai kahvilan ja Linnankadun varteen kaksikerroksinen uudisrakennus suojeltavan turbiinihallin päälle.

Asemakaavalla luodaan edellytykset alueen täydennysrakentamiselle. Keskusta-alueen läheisyydessä, vajaakäytössä oleva teollisuustontti muuttuu viihtyisäksi asuinkortteliksi, johon tulee myös työpaikkoja ja uusia palveluja. Viereisen Linnanfältin toteutumisen myötä koko alue muuttuu varikko- ja teollisuusalueesta uudeksi asuinrakennusten ja työpaikkojen alueeksi.

LPA-1

Autopaikkojen korttelialue. Suojeltavien rakennusten sekä pihanpuoleisten uudisrakennusten autopaikat sijoitetaan LPA-1-alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintitalon korkeus saa olla enintään viereisen sähköaseman korkuinen.

ET-1

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle saa sijoittaa sähköaseman ja siihen liittyvät muuntajat ja laitteet sekä AL-1 -korttelialueen vieraspysäköintipaikkoja.

Suojeltavat rakennukset

Alueella suojellaan useita arvokkaita rakennuksia. Linnankadun varrella oleva voimalakokonaisuus säilyy, lisäksi suojellaan raitiovaunuhallit kokonaisuudessaan. Rakennusten uudiskäyttö mahdollistetaan sallimalla uusien välipohjien rakentaminen sekä teollisuushistorialliseen tyyliin ja mittakaavaan sovittaen uusia ikkunoita ja parvekkeita. Kaava mahdollistaa rakennusten muuttamisen niin asuin-, toimisto-, liike- kuin kulttuurikäyttöön, pois lukien Linnankadun vanhin voimalarakennus sekä osa raitiovaunuhalleista, joissa asuminen on kokonaan tai osittain kielletty.

Katualueet

Katualueet on otettu mukaan kaavateknisistä syistä. Uusia katuja ei synny kaavanmuutoksen myötä, eikä vanhoihin tehdä muutoksia. Amiraalistonkadun v. 2014 hyväksytty katusuunnitelma on edelleen tarkoitus toteuttaa pienin muutoksin. Liittymien sijainnit tullaan tarkistamaan nyt vireillä olevan kaavasuunnitelman mukaan.

Linnankadun osalle tullaan myös laatimaan katusuunnitelma joka mahdollistaa varavoimalan tankkauspisteen sijoittamisen Linnankadun puolelle.

Melu- ja värinä

Promethor Oy on suorittanut melu- ja värinämittauksia alueella. Liikennemelun osalta julkisivujen vaimennusvaatimukset on esitetty kaavakartassa.

Sähkömuuntamojen ja varavoimalan melu- ja tärinä tulee rakenteellisesti vaimentaa ja estää. Turku Energia on yhdessä Promethor Oy ja Sweco Oy:n kanssa tutkinut eri ratkaisumalleja melun ja tärinän torjumiseksi. Muuntamot on esitetty koteloitavaksi betonirakentein. Varavoimalan seinä- ja kattorakenteita on tarkoitus vahvistaa, ja sen ilmavaihtohormia voidaan myös muuttaa melun vähentämiseksi. Lisäksi on esitetty, että varavoimala eristetään rakenteellisesti naapurirakennuksista, jolloin runkomelu / värähtely saadaan katkaistua.

Rakennuslupavaiheessa tulee todentaa, että suunnitellut toimenpiteet ovat riittäviä ja toimivia, ettei melu aiheuta ympäristölle haittaa.

Pilaantunut maaperä

Suoritettujen tutkimusten perusteella (Golder Associates Oy) kiinteistön maaperä tulee puhdistaa viimeistään kohteen käyttötarkoituksen muuttuessa ja/tai kun kohteella tehdään maankaivuutöitä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Ympäristörakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavanmuutoksella parannetaan korttelin toimivuutta ja elinvoimaa ja tuodaan lisää asuntoja keskustan läheisyyteen. Kaupunkikuva eheytyy kun vanhat varasto / huoltorakennukset puretaan Amiraalistonkadun varrelta. Tilalle rakennetaan uusia, korttelin mittakaavaan ja suojeltujen rakennusten materiaaleihin sopivia asuinrakennuksia. Näköalaravintola / kahvila lisäisi alueen vetovoimaa ja tukisi lähialueen muuta matkailutoimintaa.

Pitkään suljettu kortteli avautuu jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden läpikululle.

Väestöön ja asumiseen

Kaavanmuutoksen toteutumisen myötä alueelle rakennetaan uusia asuin- ja toimistorakennuksia. Vanhojen voimalarakennusten uudesta käyttötarkoituksesta riippuen uusia asukkaita voi alueelle muuttaa n. 450-600.

Elinkeinoelämään/ yritystoimintaan

Turku Energia Oy:n tilaa vievät urakointipalvelut siirtyvät pois alueelta.

Asemakaavanmuutoksella parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella. Katutilahuoneen päälle saa rakentaa yleisölle avoimia kahvila- ja ravintolatiloja. Turbiinihalliin ja raitiovaunuhalleihin saa sijoittaa päivittäistavarakaupan, raitiovaunuhalleihin lisäksi muita palveluja, kuten esim. päiväkodin, sekä muuta liike-, esittely- ja palvelutilaa. Lisäksi kerrostalojen pohjakerrokseen sekä vanhaan voimalaan saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole ennestään päivittäistavarakauppaa, joten sellaisen sijoittaminen suunnittelualueelle parantaisi lähialueen palvelutasoa merkittävästi.

Liikenteeseen katuverkolla

Linnankadulle ei tehdä uusia tonttiliittymiä. Ainoa poikkeus on voimalarakennuksen huolto- liikenne, jota on ohjattu Linnankadun puolelta turbiinihallin itäpuolella olevalle pp/h-alueelle.

Varavoimalan tankkauspiste on sijoitettu Linnankadun varrelle, katualueelta tullaan varamaan alue säiliöautolle.

Tonttiliittymät sijoitetaan Stedingkinkadun ja Amiraalistonkadun puolelle. Lopullinen autopaikkatarve selviää rakennusvaiheessa, karkeasti laskien noin puolet autopaikoista sijoitetaan Stedingkinkadun uudisrakennusten / pihakannen alle, puolet Amiraalistonkadun varteen rakennettavaan pysäköintitaloon. Autopaikkatarve lisääntyy nykytilanteesta, ja siten myös liikennemäärät. Samalla kuitenkin Turku Energian urakointi ja huolto muuttavat aluetta pois, mikä osaltaan vähentää työkoneiden ja raskaan kaluston liikennettä lähikaduilla.

Amiraalistonkadulle vuonna 2014 laadittu katusuunnitelma on tarkoitus toteuttaa siten muutettuna, että Turku Energian liittymäkohdat päivitetään.

Yhdyskuntateknisiin verkostoihin

Yhdyskuntatekniset verkostot ovat alueella jo olemassa, ja niihin voidaan liittää myös uudet kiinteistöt. Mittarinkadun suuntaan menevä 110 kV:n ilmajohto on päätetty muuttaa maan-alaiseksi. Korttelin muutostöiden myötä Amiraalistonkadun sähköaseman muuntajat uusitaan / siirretään. Varavoimala jää nykyiselle paikalleen, polttoainesäiliöt siirretään maan alle ja rakennetaan uusi tankkauspiste Linnankadun varteen.

Terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Pitkään ulkopuolisilta suljettu kortteli avataan taas yleisölle. Korttelin halkaisee Amiraalistonkadulta alkava kävely- ja pyöräilyraitti jatkuen aukoiden kautta Linnankadulle. Raitin yhteyteen rakennetaan molemmiin puolin pistetalot, jotka rajaavat aukiota ja luovat miellyttävän mittakaavan. Alakerroksiin sijoittuu liike- ja toimistotiloja sekä muita aputiloja. Muutokset nostavat koko alueen ilmettä ja tuovat alueelle uusia asukkaita ja toimijoita.

Pilaantuneen maaperän kunnostamisen myötä ympäristöriskit vähenevät. Muuntamoiden ja varavoimalaitoksen vaikutukset ympäristöön (melu ja tärinä) minimoidaan rakenteellisesti.

Amiraalistonkadun sähköasemalta lähtevä 110 kV:n ilmajohto siirretään maan alle, jolloin sen mahdolliset terveyshaitat (magneetti- ja sähkökenttä) poistuvat.

Talouteen

Asemakaavanmuutoksella parannetaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella, tiivistetään kaupunkirakennetta ja tuodaan uusia asukkaita keskustan läheisyyteen, hyvien palvelujen ja joukkoliikennedyhteyksien ääreen. TVT Asunnot Oy:n mukanaolo varmistaa myös, että alueelle toteutetaan myös kohtuuhintaisia asuntoja.

Pysäköinnin kannalta on pyritty huomioimaan muuntojoustavuuden. Osa autopaikoista on sijoitettu pihakannen alle, osa pysäköintitaloon. Pysäköintitalo on pihakannen alapuolista pysäköintihallia helpompi ottaa muuhun käyttöön/ kiinteistöjalostukseen mikäli tulevaisuudessa autopaikkatarve vähenee. Pysäköintihallin kokoa / kerrosmäärää voidaan myös optimoida kaavoitusvaiheen jälkeen kun tarkka autopaikkamäärä on tiedossa. Kaavassa on osoitettu laitoksen suurin sallittu korkeus ja pinta-ala.

8 ASEMAKAAVAN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavanmuutokselle asetetut tavoitteet arvioidaan toteutuvan:

- Asemakaavanmuutoksella parannetaan korttelin toimivuutta ja elinvoimaa, tuodaan lisää asuntoja keskustan läheisyyteen ja eheytetään samalla kaupunkikuvaa täydennysrakentamisella.
- Vanhojen voimalarakennusten innovatiivinen uusiokäyttö mahdollistetaan kaavamääräyksillä jotka sallivat niiden monipuolisen käytön. Uuden ja vanhan rakennuskannan yhteensovittaminen on myös kaupungin strateginen tavoite.
- Energianjakelun turvaamiseksi alueella jatketaan nykylaajuudessa kaukolämmön vara- ja huipputuotantoa sekä sähkönjakelua sähköasemalta.
- Elinkeinoelämän toimintaedellytykset alueella paranevat, alueelle voidaan sijoittaa toimistotiloja, kaupallisia palveluita ja ravintoloita.
- Pilaantunut maaperä kunnostetaan uusien rakennushankkeiden yhteydessä.

9 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Varsinaiset rakentamistoimet kaavanmuutosalueella voidaan aloittaa kaavan tultua voimaan ja kun muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Osa johto- ja laitesirroista tulee toteuttaa ennen tontinluovutusta ja rakentamiseen ryhtymistä. Isompia yksittäisiä hankkeita ovat Amiraalistonkadun ilmajohdon kaapelointi, sähköaseman muuntajamuutokset sekä varavoimalan polttoainesäiliöiden siirto. Pilaantuneet maat tulee myös puhdistaa ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Voimalarakennusten muutos asuin- ja liiketiloiksi edellyttää pysäköintitalon rakentamista (LPA-alue). Lisäksi varavoimalan aiheuttaman runkomelun kulkeminen asuintiloihin tulee estää. Tämän osalta suunnittelu on jo käynnissä, ja muutostyöt on määrä aloittaa mahdollisimman nopeasti.

Sisäpihan pistetalon rakentaminen edellyttää niin ikään pysäköinnin ratkaisemisen LPA-alueella. Kadunpuoleisten kerrostalojen rakentaminen voi alkaa kun Turku Energian urakointi- ja huoltotoiminnot ovat siirtyneet muualle, ja nykyiset rakennukset on purettu.

Turussa 15. päivänä kesäkuuta 2017

Muutettu 22.9.2017 (lausunnot)

Muutettu 17.10.2017 § 309 (Ksylv)

Muutettu 30.11.2017 (muistutus)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström