



” Kakolan torni ”

ASEMAKAAVANMUUTOS
Asemakaavatunnus 2/2016
Diaarionumero 8731-2015

SELOSTUS
10.10.2017
muutettu 27.11.2017 (lausunnot)

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 10. päivänä lokakuuta 2017 päivättyä ja 27.11.2017 muutettua (lausunnot) asemakaavakarttaa. **"Kakolan torni" (2/2016)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavanmuutos koskee:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Korttelit:	33 ja 35	33 och 35
Kadut:	Graniittilinnankatu Kakolankatu (osa) Lohrmanninkatu Tiililinnankatu	Granitborgsgatan Kakolagatan (del) Lohrmannsgatan Tegelborgsgatan
Polku:	Anneksenpolku (osa)	Annexstigen (del)
Virkistysalueet:	Eerikinrinne Kivimäki (osa) Korkeavuori (osa)	Eriksbrinken Stenbacken (del) Högberget (del)
Aukio:	Lohrmanninaukio	Lohrmannsplats

Asemakaavanmuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	008 VIII	VIII
Korttelit:	7 (osa), 33, 35 ja 43	7 (del), 33, 35 och 43
Kadut:	Graniittilinnankatu Kakolankatu (osa) Lohrmanninkatu Lohrmanninaukio Tiililinnankatu Tiililinnanpolku	Granitborgsgatan Kakolagatan (del) Lohrmannsgatan Lohrmannsplats Tegelborgsgatan Tegelborgsstigen
Polut:	Anneksenpolku (osa) Kivimäenpolku	Annexstigen (del) Stenbacksstigen
Virkistysalueet:	Eerikinrinne Kivimäki (osa) Korkeavuori (osa)	Eriksbrinken Stenbacken (del) Högberget (del)

Asemakaavanmuutoksen yhteydessä hyväksytään sitovat tonttijaot/ tonttijaonmuutokset: 008 (VIII) 7.-11 ja 43.-1

Uusi korttelinumero 008 VIII-43.

Asemakaavanmuutos on laadittu ympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström (etunimi.sukunimi@turku.fi).

1.2

Kaava-alueen sijainti



Asemakaavanmuutos laaditaan kartassa rajauksella osoitetulle alueelle, jonka koko on n. 6,8 ha. Suunnittelualuetta rajaavat karkeasti lännessä Michailowinkatu, etelässä Kakolanpuisto, idässä Eerikinrinteen puistoalue ja pohjoisessa Korkeavuoren puistoalue.

1.3

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muuttaminen perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen asemakaavan muuttamiseksi. Tavoitteena on lisätä alueen vetovoimaa ja edistää alueen toteutumista. Asemakaavassa on tutkittu erilaisia täydennysrakentamis- ja liikenneverkkovalintoja ja valtakunnallisesti merkittävälle entiselle vankila-alueelle. Asemakaavaprosessissa on selvitetty alueen soveltuminen uudelle näköalapaikalle. Tavoitteena on myös Kivimäenpuiston säilyttäminen ehjänä kokonaisuutena, monipuolisten jalankulku- ja pyöräilyyhteyksien säilyttäminen, mahdollisen palvelulinjan reitin turvaaminen sekä muun läpiajo liikenteen estäminen.

1.4

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 1.8.2017
2. Asemakaavakartta 10.10.2017, muutettu 27.11.2017 (lausunnot)
3. Tilastolomake 10.10.2017, muutettu 27.11.2017 (lausunnot)
4. Luonnosvaiheen liikenneselvitys 21.2.2017
5. Vuorovaikutusraportti 10.10.2017

2

TIIVISTELMÄ

2.1

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavanmuutos perustuu 24.8.2015 ja 29.12.2015 päivättyihin asemakaavanmuutosanomuksiin.

Ilmoitus asemakaavanmuutoksen vireilletulosta on lähetetty kirjeitse osallisille (sis. 1.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja siitä on tiedotettu kaavoituskaavakatsauksessa 2016. Kaavanmuutosaluetta on kaavoitusprosessin aikana laajennettu kahden otteeseen, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu sen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäinen versio on päivätty 17.5.2016.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen 7.3.2017 § 76. Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 § 146 kantanaan, että valmistelua voidaan jatkaa kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 7.3.2017 § 76 hyväksymän asemakaavanmuutosluonnoksen pohjalta ilman näkötorni-vaihtoehtoa. Luonnoksen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus, joka viedään viranomaisten lausuntokierrokselle, samalla se asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnalle vuoden 2017 aikana.

Hyväksyminen

Kaavaehdotus viedään kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyyn kun maankäyttösuunnitelma kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä on allekirjoitettu. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2018 aikana.

Päätöksestä lähetetään kirje niille viranomaisille, kuntalaisille sekä muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavan nähtävilläoloaikana sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan kun hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Asemakaava

1. Kortteli 35 / ent. Turun keskusvankila ympäristöineen

Korttelissa sallitaan asuntojen rakentaminen kaikissa rakennuksissa, aiemmin suojellut rakennukset säilyvät suojeltuina, sr-rakennusaloilta poistetaan rakennusoikeudet. Korttelin keskelle, yö- ja päiväsiipien väliin sallitaan pihakannen rakentaminen siten, että sen alle saa sijoittaa kokoontumis-, ravintola-, uima-allas- ja muita yleisiä tiloja enintään 1500 k-m². Korttelin sisältä siirretään rakennusoikeuksia tontin koilliskulmaan niin, että siihen voi rakentaa 2700 k-m²:n uudisrakennuksen. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa nykykaavasta n. 100 k-m².

2. Kivimäen puistoalue ja Tiillinnankatu

Tiillinnankadun Lohrmanninaukion ja Kakolankadun välinen osuus poistetaan kaavasta ja liitetään uuteen AL-korttelialueeseen (kortteli 7). Louhokseen rakennettavan pysäköintilaitoksen kylkeen sallitaan asuntojen rakentaminen niin, ettei rakennus tai sen osa nouse pihakannen päälle rakennettavan puiston yläpuolelle. Asunnot avautuvat entiselle Tiillinnankadulle, joka muutetaan piha-alueeksi. Mahdollinen joukkoliikenne sallitaan Kivimäen polku-nimisellä puistopolulla, muu läpiajo puiston läpi kielletään.

3. Kortteli 33 / ent. lääninvankila

Korttelissa 33 sallitaan myös asuntojen rakentaminen, sr-rakennusaloilta poistetaan rakennusoikeudet. Lisäksi kortteliin sallitaan muutaman pienehkön piharakennuksen rakentaminen niin, etteivät uudisrakennukset näy vankilamuurien yli.

4. Kortteli 43 / ent. tontti 33.-2

Korttelin rakennusalat on yhdistetty yhdeksi rakennusalaksi, rakennusoikeus on nostettu 3400 k-m²:sta 3740 k-m²:iin. Rakennuksen ylin korkeusasema ei muutu nykykaavasta. Tontin läpi kulkeva jalankulku- ja pyöräilyreitti on muutettu katualueeksi. Korttelin rajoja on siirretty muutama metri keskustan / Portsan suuntaan. Tällä muutoksella Eerikinrinteen puistoalueella sijaitsevan kalliokielekkeen korkein kohta siirtyy tontin puolelle, ja on louhitavissa pois tontinomistajan toimesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Voimassa olevan kaavan mukaiset rakennustyöt alueella ovat jo osittain käynnissä. Asemakaavanmuutosta vaativat rakennustyöt voivat alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa. Kakolankadun eteläosan (ja sen tukirakenteiden) rakentaminen edellyttää yhteistyötä kaupungin ja pysäköintilaitoksen rakentajan välillä. Katu rakennetaan osittain entisen louhoksen alueelle, rakennettavan pysäköintilaitoksen päälle / kylkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavanmuutos laaditaan alueelle, jonka koko on n. 6,8 ha. Suunnittelualueita rajaavat karkeasti lännessä Michailowinkatu, etelässä Kakolanpuisto, idässä Sairashuoneenkadun varrella olevat kerrostalot ja pohjoisessa Korkeavuoren puistoalue.

Suunnittelualueeseen kuuluvat sekä entinen Turun keskuskankila (Kakola) että entinen lääninvankila. Lisäksi alueeseen kuuluu lääninvankilan itäpuolella oleva AK-korttelialue sekä puisto- ja katualueita. Vankilatoiminta on poistunut alueelta. Keskuskankilan muutos-työt ja uudisrakentaminen alueella on jo käynnissä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on suurelta osin vanhaa rakennettua vankilamiljöötä. Alueen keskellä sijaitseva Kivimäen puistoalue on tarkoitus säilyttää, samoin Eerikinrinteen puistoalue. Kivimäen puistoaluetta on tarkoitus jatkaa rakennettuna / istutettuna puistona louhokseen rakennettavan pysäköintilaitoksen päälle.

Maisema

Saavuttaessa kaupunkiin mereltä Länsisellin julkisivu kohoaa korkeimmalle. Myös Aura-jokimaisemassa mäen rooli on tärkeä, samoin kuin näkymät Pansiontieltä ja Portsasta. Maisemallisesti arvokkaimpia kohteita ovat Serpentiinien puiston (serpentiini ei kuulu muutosalueeseen) lisäksi keskuskankilan ja tutkintavankilan välinen puistomainen piha sekä pohjoisrinteen avokallio Port Arthurin suuntaan avautuvine näköaloineen.

Alueelle on laadittu luontoselvitys voimassa olevan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kasvillisuus

Suurin osa Kakolanmäen vankila-alueesta on puistomaista, jaloja lehtipuita kasvavaa maastoa. Hoidetuissa puistoissa tai pihaympäristössä ei esiinny kasvistollisessa mielessä arvokasta lajistoa, mutta kulttuurikasvien runsas edustus on tyypillistä koko alueelle.

Luonnontilaisimmat alueet ovat alueen lounaiskulmassa ja pohjoisrajalla. Lähes koko vankila-alueen pohjoisosan rajaava rinne edustaa lehtomaista kasvillisuutta.

Sammal- ja jäkälälajisto on alueella varsin tyypillinen Lounais-Suomen kallioalueeksi. Yksikään laji ei ole edes paikallisesti harvinainen tai uhanalainen. Kallioiden kasvillisuus voidaan luokitella kasvistoltaan Turun seudulle melko tyypillisiksi. Kasvistoltaan monipuolimpia alueita ovat pohjoiset kalliot ja niitä pienialaisempi lounainen kallioalue. Uhanalaisia lajeja Kakolanmäen alueelta ei löytynyt.

Eläimistö

Lepakkojen kartoitusta voidaan pitää suuntaa antavana arviona alueella esiintyvien lepakoiden runsaudesta ja lajistosta. Pohjanlepakoita esiintyy alueella, sen sijaan vesi-, viiksi- ja isoviiksisipat puuttuvat lähes täydellisesti.

Päiväperhoslajisto on monipuolinen ja Turun seudulle melko edustava, mutta uhanalaisia lajeja ei havaittu. Puistotuhatjalkais-selvityksessä ei tavattu harvinaisia tai uhanalaiseksi luokiteltuja lajeja.

Maaperä

Kakolanmäki on Turun maisemalle tyypillinen kallioselänne. Kallioperä on pääosin graniittia ja gneissia. Korkeimmillaan mäki nousee jopa +43 metriin merenpinnasta. Viereisen Linnankadun korkeusasema on keskimäärin +6 metriä. Kakolanmäen lakea ja rinteitä peittää paikoin multa- ja täyttömaa joka on mahdollistanut lehtipuuvaltaisen kasvillisuuden muodostumisen erityisesti rinteiden keski- ja alaosiin. Kakolan ja tutkintavankilan välissä Aurajoen puoleisessa alueen osassa on vanha louhosalue, josta kakoliitiksi nimettyä graniittia on aikoinaan louhittu vankilarakennusten rakentamista varten.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kakolanmäki on rakentunut 1800-luvun puolivälistä lähtien vankila-alueena. Alueelle perustettiin 1900-luvun alkuun mennessä kolme eri suljettua laitosta: keskusvankila, lääninvankila ja vankimielisairaala. Suljettujen kokonaisuuksien ulkopuolinen rakennuskanta koostuu huomattavilta osiltaan 1800-luvun jälkipuolella ja 1900-luvun alussa rakennetuista laitosjohtajien ja muun henkilökunnan asunnoista huoliteltuina pihapiireinä. Viimeksi kuluneen puolen vuosisadan aikana alueelle on rakennettu niin vähän uutta, että historiallinen rakennuskanta hallitsee kaikin puolin vankila-alueen yleisilmettä. Rakennuskannan ohella Kakolanmäen olemuksen osatekijöitä ovat mm. Serpentiinitien puistoalue, alueen rakentamisessa hyödynnetty kivilouhimo ja vielä mäen erityinen topografia luonnontilaisen alkutilanteen piirteineen.

Kakolanmäki on maan laajin historiallinen vankila-alue. Sen rakennushistoria ja oleva rakennuskanta ilmentää poikkeuksellisen monipuolisesti vankeinhoidon vaiheita, vankilarakkitehtuurin kehityskulkuja. Kakolanmäki on vankeinhoidon valtakunnallisesti merkittävän rakennusperintömme tärkein kohdekokonaisuus.

Voimassa olevassa kaavassa vankilarakennukset on suurilta osin suojeltu, ja uudisrakentaminen on yhteen sovitettu valtakunnallisesti arvokkaan rakennuskannan kanssa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Vanhat vankilarakennukset muureineen dominoivat kaupunkikuvaa. Rakennusmateriaaleina on pääosin käytetty punatiiltä sekä paikallista graniittia, ns. kakoliittia. Kakolanmäki oli pitkään ulkopuolisilta suljettu alue mäen laella, katuverkosto alueella on ollut melko vaatimaton.

ELY-keskuksen pyynnöstä järjestettiin kaavanmuutoksen aloitusvaiheessa viranomaisneuvottelu, johon kutsuttiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja museoviranomaisten edustajat. Neuvottelun tarkoituksena oli tarkentaa kaavanmuutoksen lähtökohtia ja tavoitteita.

Yleiskaavaan 2029 liittyen on valmistunut myös korkean rakentamisen selvitys. Selvityksessä esitetään kriteerit korkeiden rakennusten sijoittamiselle ja osoitetaan alueet, joille korkea rakentaminen Turussa soveltuu.

Selvitys osoitti, ettei korkea rakentaminen sovi Kakolanmäelle. Tämä oli myös sekä ELY-keskuksen että Museokeskuksen näkemys asiaan. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan näkötorni on poistettu suunnitelmista, eikä sitä esitetä ehdotuksessa.

Tekninen huolto

Katurakennustöiden yhteydessä on rakennettu vesi-, viemäri- ja hulevesiputket alueella. Alue on myös kaukolämpöverkon piirissä.

Palvelut

Muutosalueella ei ole päivittäistavarakauppaa. Muutosalueen välittömässä läheisyydessä, vanhassa vankilajohtajan asunnon pihapiirissä toimii kahvila. Alueelle suunnitellaan ravintolaa, sekä alueen asukkaille että yleisölle tarkoitettu spa-osastoa, leipomoa ja pienpanimoa. Kaava mahdollistaa myös päiväkodin ja hotellin sijoittamista alueelle.

Keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Kaava-alueen länsipuolelle on rakenteilla päiväkotit. Lähin ala- ja yläkoulu sijaitsee Malmin- / Pakkarinkadulla.

Liikenne

Kakolan voimassa olevan asemakaavan liikenneverkon perusajatus on, että mäellä ei ole läpiajoliikennettä. Mäen länsipäähän ajetaan lännestä Michailowinkatua pitkin ja itäpäähän Kakolankatua pitkin. Mäen Aurajoen puoleisella laidalla oleva Chiewitzin serpentiini on varattu vain jalankululle ja pyöräilylle. Entisen keskusvankilan edessä oleva joen suuntainen Graniittilinnankatu on kaavassa merkitty joukkoliikennekaduksi. Graniittilinnankatu ja vanha keskusvankila ovat siis nykyisessä kaavassa se kohta, joka jakaa mäen eri suunnista liikennöitäviin osiin.

Michailowinkatu on rakennettu pääosin valmiiksi ja Kakolankatu on rakennettu valmiiksi Kivimäenpuistoon saakka. Alas Tiililinnankadulle johtava osuus on vielä rakentamatta, koska se on alapäästään kalliolouhoksen kohdalla. Katu on eteläosaltaan tarkoitettu rakentaa vasta, kun sen alle osittain tuleva pysäköintilaitos rakentuu. Tiililinnankadun katusuunnitelmat ovat luonnosvaiheessa eikä katua ole rakennettu.

Joukkoliikenteen tarpeet ovat Kakolan kaavan valmistelun / hyväksymisen jälkeen muuttuneet. Linnankadulta Kakolanmäelle on tarkoitus rakentaa funikulaari, eli rinnehissi, joten esteetöntä pääsyä mäen päälle ei tarvitse varmistaa linja-autolinjalla. Joukkoliikenteen tulevaisuuden näkymät ovat kehittyneet lisäksi siihen suuntaan, että mäellä ei enää ole tarvetta varautua tavanomaisen linja-autokaluston käyttöön. Jos palvelulinjan järjestäminen tulevaisuudessa on tarpeellista, voidaan se hoitaa pienemmällä kalustolla.

Pysäköinti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osittain pysäköintilaitoksiin ja osittain tonteille uudisrakennusten alle. Kakolanmäen länsipäähän myönnettyissä poikkeamisluvissa on pysäköinti toteutettu tonteille, eikä mäen länsipäähän kaavoitettu pysäköintiluola ole toteutumassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on rakentamisen yhteydessä tutkittu maaperän pilaantuneisuutta, ja puhdistus on osittain jo käynnissä. Maaperän puhdistustarve tulee selvittää rakennuslupavaiheessa. Kakolanmäki on mainittu Turun kaupungin ympäristönsuojelutoimiston laatimassa *Yhteenveto maaperän saastuneisuusselvityksistä sekä luettelo mahdollisesti saastuneista maa-alueista Turun kaupungissa*. Maaperä on vuosina 1991 ja -92 otettujen humus- ja sammalnäytteiden perusteella selvästi saastunutta, minkä tutkimuksessa arveltiin johtuvan amunnasta, sillä vastaavia arvoja on analysoitu ampumaratojen maaperästä. Kakolan pohjoisrinteellä on sijainnut ampumarata.

3.1.4

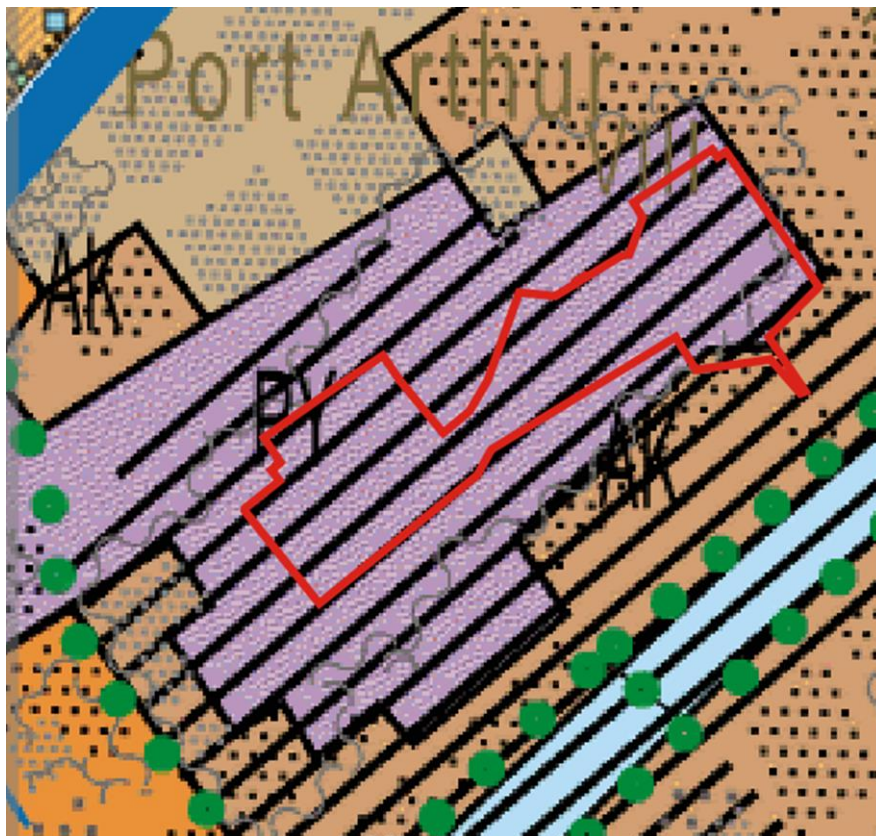
Maanomistus

Kakola Yhtiöt Oy omistaa korttelit 33, 35 ja 43. Muut alueet ovat Turun kaupungin omistuksessa. Kakola Yhtiöt Oy on vuokrannut louhosalueen, tarkoituksena rakentaa siihen jo nykykaavassa sallitun pysäköintilaitoksen (Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta 16.8.2017, § 363).

3.2

Suunnittelutilanne

Turun yleiskaava 2020



Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY, josta pääosa on merkitty kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan arvokkaaksi alueen osaksi, jolla tehtävät muutokset tulee tehdä niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella.

Asemakaava ja asemakaavasta myönnetyt poikkeukset



9.1.2010 voimaan tullessa asemakaavassa kortteli 35 (Kakola) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös kokoontumis-, ravintola-, kulttuuri- ja opetustiloja sekä matkailua palvelevia tiloja tai ympäristövaikutuksiltaan vastaavia toimintoja. Asuintiloja saadaan sijoittaa erikseen merkittyihin rakennusten osiin. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 27 200 k-m². Asemakaavalla on suojeltu pääosa vankilarakennuksista. Korttelin koilliskulmassa sekä länsisellin takana olevat rakennukset voidaan korvata uudisrakennuksilla.

Tontti 33.-1 (Lääninvankila) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös opetus- ja ravintolatiloja sekä erityisasumista. Asemakaavalla on suojeltu ristinmuotoinen, punatiilinen vankilarakennus ja vankilamuurit, pihalla olevat matalat siipirakennukset voidaan korvata uudisrakennuksilla. Tontti 33.-2 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m². Maanalainen pysäköinti on mahdollista sijoittaa tontin 33.-2 ja Tiililinnankadun alle sekä lisäksi vanhan kivilouhimon paikalle Kivimäen puistoalueella.

Kaavan aloitteentekijän anomuksesta on tonteille myönnetty poikkeamispäätökset, joiden seurauksena pysäköinti voidaan toteuttaa kokonaan tontilla osittain keskitetyn pysäköinnin sijaan. Myönnetyn poikkeusluvan mukaan saa myös rakentaa asuntoja kaikkiin rakennuksiin. Lisäksi keskelle tonttia 35.-1, yö- ja päiväsellien väliin, saa sijoittaa tontin nykyisen rakennusoikeuden puitteissa palvelu- ja liiketilaa 1500 k-m² rakennusalojen ulkopuolelle.

Kortteli 35:n koilliskulmassa sijaitsevalle rakennukselle on myönnetty purkulupa, ja poikkeuslupa on anottu korttelin rakennusoikeuden sisäiselle siirrolle siten, että tähän kulmaan saisi rakentaa 2700 k-m² (Nykykaavassa rakennusoikeus on 1220 k-m²). Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei merkittävästi muutu. Anottu poikkeus on linjassa nyt vireillä olevan kaavan kanssa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on 6.6.2017 (§ 190 ja § 191) myöntänyt poikkeamisluvat tonteille 33.-1 ja -2. Tontilla 33.-1 saa poikkeusluvan mukaan rakentaa pihakannen tontin eteläiseen kulmaan sekä rakennettavan pihakannen kohdalle maanpäällisiä tiloja siten, että rakennus ei saa näkyä tontin muurin yli. Tontin 33-1 autopaikkoja saa tarvittaessa sijoittaa tontille 33-2. Kortteliin sallitaan myös asuntojen rakentaminen kaikkiin rakennuksiin.

Tontille 33.-2 on myönnetty poikkeuslupa, jonka mukaan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema tulee olla asemakaavan mukainen, mutta rakennuksen ylin kerros saa olla asemakaavasta poiketen 100 %:a alemman kerroksen kerrosalasta. Rakennusaloja saa ylittää, kunhan asemakaavan mukainen rakennuksen kaareva muoto säilyy. Kokonaisrakennusoikeuden ylitystä sallitaan tontilla enintään 10 %:a.

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.

Museoviraston laatimassa inventoinnissa todetaan mm. että: ”Kakolanmäki on maan laajin historiallinen vankila-alue. Sen rakennushistoria ja oleva rakennuskanta ilmentää monipuolisesti ja -ulotteisesti vankeinhoidon vaiheita ja vankila-arkkitehtuurin kehityskulkuja. Kakolanmäki on vankeinhoidon valtakunnallisesti merkittävän rakennusperintömme tärkein kohdekokonaisuus.

Historiallinen rakennuskanta hallitsee vankila-alueen yleisilmettä ja näkymiä. Entisen ojenuslaitoksen/rangaistusvankilan palatsimainen luonnonkivivuorattu pääsivusta katsoo korkealta Aurajoen suuntaan puistoksi järjestetyn edusrinteen ylitse. Tämä näkymä kuuluu Turun avainkuvastoon. Saman laitoksen pääosia myöhempi kookas länsiselliipi hallitsee vankila-alueen läntistä aspektia. Entinen lääninvankila on puolestaan orientoitu Kakolanmäen juurelle pohjoisessa ulottuvien asuntokortteleiden suuntaan.

Suljettujen laitospuolien ulkopuolinen rakennuskanta koostuu tärkeimmiltä osiltaan 1800-luvun jälkipuolella ja 1900-luvun alussa rakennetuista laitosjohtajien ja muun henkilökunnan asunnoista huoliteltuina pihapiireinä. Kakolanmäellä on myös henkilökunnan asuinkerrostaloja, teknisiä rakennuksia, varastoja, vartiokoppeja ja muita vankilan toimintaan liittyviä elementtejä. Kakolanmäen osatekijöitä ovat myös Serpentiinitien puistoalue, alueen rakentamisessa hyödynnetty kivilouhimo ja mäen erityinen topografia.”

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 25.9.2017, ja sen on tullut voimaan 1.11.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on tehty 21.8.2017.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Asemakaava-alueella on vireillä maanalainen kaava 26/2014 ”Puhdistamon laajennus”. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa maanalaisen puhdistamon mahdollinen laajennus Kivimäen puiston ja korttelin (VIII) 7 alle. Kaava on tällä hetkellä ehdotusvaiheessa.

Pohjola Rakennus Oy:n omistamalle tontille 7.-10 on vireillä poikkeuslupahakemus rakennusalojen uudelleenjärjestelylle. Neljän rakennusalan sijaan tontille halutaan rakentaa kolme kerrostaloa, joiden sijainti poikkeaa voimassa olevasta kaavasta. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

Funikulaarin, eli rinnehissin toteuttaminen on viivästynyt. Poikkeamispäätöksestä on valittu hallinto-oikeuteen.

4

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan tarkoitus oli aluksi kiinteistönomistajan anomuksesta tutkia tornitalon rakentamisen edellytyksiä korttelin 35:n koilliskulmaan. Muutosaluetta on sen jälkeen laajennettu useaan otteeseen. Vanhan kalliolouhoksen yhteyteen rakennettavan pysäköintilaitoksen kylkeen tutkitaan mahdollisuutta rakentaa townhouse-tyyppisiä, luoteeseen avautuvia asuntoja.

Kortteli 35:lle on jo ennestään myönnetty poikkeusluvut korttelin pysäköintiratkaisuille, asuntojen sijoittamiselle kaikkiin rakennuksiin ja spa-osaston rakentamiselle päivä- ja yösellin väliin. Myös kortteliin 33 saa poikkeamispäätöksen mukaan sijoittaa asuntoja kaikkiin rakennuksiin.

Liikenteen osalta tilanne on muuttunut ratkaisevasti voimassa olevan kaavan valmistelun jälkeen, liikennejärjestelyjä oli tarpeen tutkia ja päivittää.

1. Kortteli 35 / ent. Turun keskusvankila ympäristöineen

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kiinteistön omistaja Kakola Yhtiöt Oy. Omistajan tavoitteena on ollut toteuttaa kaupunkiin näköalapaikka, josta yleisö pääsee lintuperspektiivistä hahmottamaan kaupunkikokonaisuuden. Kaupungille 24.8.2015 toimitetussa aloitteessa anottiin asemakaavanmuutosta, joka mahdollistaisi 12–15 kerroksisen tornin rakentamisen (n. 5000 k-m²) tontin koillisosaan. Omistaja toimitti 29.12.2015 kaupungille uuden aloitteen, jossa tontille anottiin 26-kerroksisen asuin- ja/tai liikerakennuksen (n. 7000 k-m²) mahdollistamista.

Tontilla sijaitsee useita suojeltuja rakennuksia. Lisäksi tontilla on yksi, ei suojeltu vankilarakennus joka on tarkoitus säilyttää. Omistajan tavoitteena on siirtää rakennusoikeutta tontin koilliskulmaan, ja korvata siinä oleva rakennus uudisrakennuksella. Aloitteentekijän toivomuksesta on tutkittu tontin kaavamääräysten muuttamista siten, että pihakannen tason alla olevia tiloja saisi rakentaa rakennusoikeus ylittäen. Tontille jo myönnetty poikkeusluvut huomioidaan myös kaavanmuutoksessa.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 7.6.2016 § 167 päätöksen mukaan on tehty kolme erikorkuista vaihtoehtoa jatkokäsittelyn pohjaksi ja samalla selvitetty onko alueella vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja, sekä mitkä rakennuksen mahdolliset käyttötarkoitukset voisivat olla.

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen jonka mukaan tontin 35.-1 pohjoiskulmaan saa rakentaa asuinkerrostalon sekä näkötornin 7.3.2017 § 76. Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 § 146 kantanaan, että valmistelua voidaan jatkaa kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 7.3.2017 § 76 hyväksymän asemakaavanmuutosluonnoksen pohjalta ilman näkötornia.

Aloitteentekijä on myös pyytänyt, että tontin 853-8-35-1 lisäksi yleisten alueiden (853-8-9901-0 ja 853-8-9903-0) tulevaa käyttöä tutkittaisiin ja voimassa olevaa asemakaavaa muutettaisiin niiden osalta. Myös tontit (853-8-33-1 ja 853-8-33-2) lisätään muutosalueeseen, ja tutkitaan onko niiden kaavamääräyksiä syytä tarkentaa (esim. pysäköinnin tai käyttötarkoituksen osalta).

On todettu, että edellä mainittujen kiinteistöjen asemakaavan muuttaminen on syytä tehdä samanaikaisesti jo vireillä olevan ”Kakolan tornin” kaavanmuutoksen kanssa. ”Kakolan tornin” kaavanmuutosaluetta on laajennettu käsittämään myös näitä alueita. Luonnosvaiheen jälkeen myös Eerikinrinteen puistoalue on lisätty muutosalueeseen.

2. *Kivimäen puistoalue ja Tiililinnankatu*

Kivimäen puistoalueeseen on nykykaavassa osoitettu maanalainen pysäköinti. Tiililinnankatu kulkee puistoalueen eteläpuolella yhdistäen Kakolankadun ja Graniittilinnankadun. Kaavanmuutoksessa esitetään pysäköinnin ja asumisen yhdistäminen siten, että pysäköintilaitoksen Tiililinnankadun puoleinen sivu tulisi asumiskäyttöön. Samalla Tiililinnankadusta tulee näiden asuntojen piha-alue.

3. *Kortteli 33 / ent. lääninvankila ympäristöineen*

Tontin 853-8-33-1 osalta on tutkittu, onko tontin kaavamääräyksiä syytä tarkentaa (esim. pysäköinnin tai käyttötarkoituksen osalta). Nykykaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös opetus- ja ravintolatiloja sekä erityisasumista.

Tontin 853-8-33-2 osalta on tutkittu rakennusalojen yhdistämistä, rakennuksen korkeutta sekä pysäköinnin järjestelyt. Tontinomistajan kanssa on neuvoteltu tontin länsireunalla kulkevan pp-alueen toteutuksesta ja hallinnasta. Ehdotusvaiheessa on tutkittu vaihtoehtoa, jossa pp-alue siirtyy kaupungin hallintaan, ja vastaavankokoinen alue Eerikinrinteen puistoalueesta liitetään tontti 33-2:een. Tontin itäpuolella sijaitseva, rakennuksen taakse jyrkästi nouseva louhosreuna siirtyy näin tontin puolelle, jolloin se on mahdollista poistaa tontinomistajan toimesta.

Katualueet ja puistopolut

Aloitteentekijän toivomuksesta kaavanmuutoksen yhteydessä tutkittiin myös Tiililinnankadun osan poistamista kaavasta ja mahdollisuutta osoittaa katu Korkeavuori-nimisen puiston (853-8-9903-0) läpi sekä voimassa olevan kaavan katualueen (853-8-9901-0) leveyden muuttamista sekä Anneksenpolun sijainnin muuttamista. Korttelin 35 luoteispuolella kulkeva Anneksenpolku on tarkoitus siirtää kulkemaan etäämpänä korttelista. Sen nykyisen kohdalla on valmiiksi louhittu tunneli vankilarakennusten kellaritiloihin, jota tarvitaan poistumiskäytävänä. Tiililinnankadun muuttamista piha-alueeksi tutkittiin, jonka yhteydessä koko mäen liikennejärjestelyt tarkistettiin.

Ajantasakaavan voimaantulon jälkeen alueelle on tullut uusia toimintoja minkä vuoksi liikenne- ja autopaikkamäärät ovat muuttuneet kaavavaiheen suunnitelmista. Näin ollen koko alueen liikennejärjestelmiä tarkistetaan ja päivitetään tämän kaavanmuutoksen yhteydessä.

4.2

Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritelty seuraavat tahot:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Portsa ry.
- Viranomaiset ja hallintokunnat: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Varsinais-Suomen liitto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Turku Energia Oy, Vesiliikelaitos, Turun Seudun Kaukolämpö Oy, Turun seudun puhdistamo, Kiinteistöliikelaitos, Hyvinvointitoimialan hallinto, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Nuorisovaltuusto, Turun Museokeskus sekä Ympäristötoimialan rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, seudullinen joukkoliikenne ja kaupunkisuunnittelu.

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 2016. Ilmoitus vireilletulosta sekä 1.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin siinä mainituille osallisille kirjeitse. Kaavanmuutosaluetta on kaavoitusprosessin aikana laajennettu kahteen otteeseen, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on muutettu sen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ensimmäinen versio on päivätty 17.5.2016.

4.2.3

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvailtu kaavahankkeen lähtötietoja, lueteltu osallisiksi arvioidut tahot, kaavamutoksen laatimisvaiheet ja miten osallistuminen on järjestetty. Kirjeen saaneiden maanomistajien ja isännöitsijöiden on edellytetty toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille, vuokralaisille ja toimitilojen haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaksi kertaa kun muutosaluetta on laajennettu. Lautakunta on merkinnyt OAS:n tiedoksi 7.6.2016 § 167, 13.12.2016 § 316 ja 8.8.2017 § 230. OAS on lähetetty osallisille jokaisen lautakuntapäätöksen jälkeen.

Vireilletuloilmoituksen jälkeen valmisteluaineisto sekä 1.8.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä kaupunkisuunnittelun kaavoitusyksikössä sekä jälkimmäinen lisäksi internetissä kaupungin sivuilla.

Kaavahankkeen tavoitteista ja lähtökohdista on pyydetty ennakkolausunnot Museokeskukselta, Museovirastolta, ELY-keskukselta ja Varsinais-Suomen liitolta. Keskeistä kaikissa lausunnoissa oli, ettei Kakolanmäki sovellu korkealle rakentamiselle ja että Kakolanmäki on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö jota tulee vaalia ja suojella.

Vireilletulon / kaavoituskatsauksen perusteella kaupunkisuunnitteluun toimitettiin kolme mielipidettä.

7.6.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

8.12.2016 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 16 mielipidettä.

1.8.2017 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä.

Yhteenveto ennakkolausunnoista / mielipiteistä vastineineen on kuvattu vuorovaikutusraportissa (selostuksen liite 5).

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen jonka mukaan tontin 35.-1 pohjoiskulmaan saa rakentaa asuinkerrostalon sekä näkötornin 7.3.2017 § 76. Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 § 146 kantanaan, että valmistelua voidaan jatkaa kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 7.3.2017 § 76 hyväksymän asemakaavanmuutosluonnoksen pohjalta ilman näkötornia.

Lokakuussa 2017 pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta. Samaan aikaan kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 16.10. – 14.11.2017. Ehdotuksesta oli mahdollisuus tehdä muistutus nähtävilläoloaikana.

Lausunnot ja nähtävilläolo

Kaavanmuutosehdotuksesta ei tehty nähtävilläoloaikana yhtään muistutusta.

Kaavanmuutosehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa:

1. Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos

Pelastusyksiköllä operointi pitää olla mahdollista kaava-alueen kiinteistöillä. Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan Lohrmanninkatu ja -aukio, Kivimäenpolku sekä Tiirilinnanpolku on toteutettava raskaille pelastusajoneuvoille soveltuvana. Em. järjestely mahdollistaa alueelle kahdesta suunnasta saapumisen ja kattavasti asemakaavassa osoitettujen rakennusten tavoittamisen.

Maanalaisten tilojen (etenkin merkinnällä maa-1) suunnittelussa on huomioitava raskaan pelastusajoneuvon kuormitus kannelle.

Katujen ali kulkevat yhdyskäytävät (ma-yhd) on toteutettava raskaan pelastusajoneuvon kestävinä.

Myös sammutusvesitarpeet on huomioitava kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa.

2. Rakennusvalvonta

Korttelin 35 rakennusoikeuden määrä on kaavaehdotuksessa pienempi kuin vireillä olevissa rakennuslupahakemuksissa sekä kylpylän suunnitelluissa muutoksissa.

Kaavassa tulisi huomioida mahdollisen päiväkodin edellyttämä piha-alue (AL-2/RKY).

Porrashuoneiden sallitun rakennusoikeuden ylitystä koskevaa määräystä tulisi tarkentaa (esim. Herttuankulman asemakaavan vastaava määräys).

Pihakannen tason alle sallittavan rakennusoikeuden määrää koskevaa määräystä tulisi tarkentaa siten, että kyse sallitusta rakennusoikeuden ylityksestä, koska rakennusoikeuden määritelmä tulee suoraan laista eikä määritelmää voi kaavamääräyksellä muuttaa.

Uudisrakennuksen ilmanvaihtohormit tulisi edellyttää integroitavaksi rakennuksen massan sisään ja niiden toteutukseen tulisi kaavamääräyksissäkin kiinnittää erityistä huomiota (AL-2/RKY).

Porrashuoneiden ja hissikuilujen ulottaminen rakennuksen vesikatolle tulisi sallia kaavamääräyksin (AL-2/RKY).

3. Hyvinvointitoimiala

Ei huomautettavaa

4. Museokeskus

Turun museokeskus katsoo, että asemakaavanmuutosehdotus ”Kakolan torni” perustuu rakennusten osalta pääosin raameihin, jotka Museovirasto on linjannut poikkeamislupahakemuksista annetuilla lausunnolla, ja näkökulmiin, jotka museoviranomaiset toivat esiin OAS-vaiheessa. Museovirasto on osapuolena valtakunnallisesti arvokkaiksi määritettyjen rakennusten korjauksessa, niiden tonttien täydennysrakentamisessa ja tulee antamaan lausunnon myös asemakaavanmuutosehdotuksesta niiltä osin, kun sillä on vaikutusta vankila-alueen ominaisluonteen säilymiselle asetettuihin tavoitteisiin.

Anneksenpolun varrella avokallioon louhitun reunan päällä on suorakaiteenmuotoinen lohkottu rakennuskivi, jonka päätyyn on kaiverrettu teksti C.A. December 1864. Kivi liittyy oleellisesti Kakolan vankilan kivilouhimon historiaan. Kivilouhimo on osaksi tuhoutunut ja se tulee tuhoutumaan kokonaan alueen maanrakennustoiminnan seurauksena.

Muuttuvaan kaavaan kivi tulee merkitä muuksi kulttuuriperintökohteeksi merkinnällä s. Kaavamääräykseen tulee merkitä: Muu kulttuuriperintökohde, säilytettävä rakennuskivi, jossa kivihakkaus. Kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

5. Varsinais-Suomen ELY-keskus

Asemakaavan muuttaminen kortteleissa perustuu maanomistajan aloitteeseen. Osa kaavamutoksen ratkaisuista on jo käsitelty poikkeamispäätöksin. Menettely on ongelmallinen, kun yksittäiset poikkeamiset sitovat nyt laadittavana olevaa kaavamutosta ja sen vaikutuksia.

Voimassaolevalla asemakaavalla on suojeltu pääosa entisistä vankilarakennuksista. Ehdotuksessa ei ole muutettu kaavan sr -määräyksiä ja merkintöjä. Ehdotus muuttaa kuitenkin rakennusten käyttötarkoitusta, jolla saattaa olla suojeltujen rakennusten kohdalla oleellista merkitystä.

Ehdotuksen mukaan kaavasta poistuisivat kokonaan korttelin 35 rakennusten sisätilojen suojelumääräykset, jotka koskevat mm. entistä kirkkosalia lehtereineen, porrashuoneita, sekä pihasiiven selliosastoja. Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty eikä perusteltu tätä muutosta. ELY-keskus ei pidä tältä osin kaavaehdotusta hyväksyttävänä. Määräysten poistaminen tarkoittaisi, että rakennusten sisätilojen suojeleminen pitäisi ratkaista muilla keinoilla ja harkita rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisen menettelyn käynnistämistä. ELY-keskus katsoo, että nykyistä asemakaavaa ei tule ko. sisätilojen suojelumääräysten osalta muuttaa.

Ehdotuksen mukaan entisen Turun keskusvankilan (kortteli 35) ja entisen lääninvankilan (kortteli 33) kaikkiin rakennuksiin voidaan sijoittaa asuntoja, kun voimassa olevassa kaavassa asuminen on määräyksiin rajattu tai mahdollistettu vain erikseen merkittyihin rakennusten osiin. ELY-keskus pitää ongelmallisena suojeltujen rakennusten muuttamista laajasti asumiseen, koska asuinkäytön edellyttämät rakenteelliset muutokset saattavat osin heikentää rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa. Tähän tilanteeseen on törmätty muiden RKY-alueiden kohteissa, joissa suojeltujen tilojen muutos asumiseen on todettu olevan ristiriidassa rakennuksia koskevien suojelutarpeiden suhteen. ELY-keskus katsoo, että asumista on syytä kaavamääräyksiin vielä tarkemmin kohdentaa ja rajata suojelutarpeet huomioiden.

Ehdotuksessa on poistettu kaavasta sr-merkinnällä suojelujen rakennusten rakennusoikeutta koskevat kerrosalaluvut. Ehdotus jättää epäselväksi kortteleiden kokonaisrakennusoikeudet, joihin selostuksessa viitataan. Ehdotuksessa korttelin 35 Lohrmanninkadun puoleiselle sivulle on osoitettu nelikerroksinen uudisrakennus ja vastaavasti pienennetty korttelin sisäosan rakennuksen kerrosalaa. ELY-keskus katsoo, että uudisrakennus on ehdotuksen mukaisena sopeutettavissa rakennettuun ympäristöön. Kaavan vaikutusarviossa ei ole käsitelty muutosta valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien tavoitteiden kannalta. Tältä osin selostusta on syytä täydentää.

6. Turun vesihuolto

Tiililinnan kadunkuivatus hulevesien osalta muodostuu ongelmalliseksi, koska katualueella ei ole hulevesiviemäriä.

7. Museovirasto

Museovirasto on jo aikaisemmin ottanut kantaa useaan kaavassa esitettyyn muutokseen poikkeamislupa- ja rakennuslupahakemuksien yhteydessä.

Korttelin 43. (voimassa olevassa kaavassa 33-2) osalta on todettu, että rakennusmassojen kasvattaminen saattaa johtaa mittakaavaltaan ylimitoitettuun tehokkuuteen. Poikkeaminen muutokselle on myönnetty. *(Poikkeamispäätöksessä ei myönnetty kaikkia haettuja poikkeuksia. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema tulee olla asemakaavan mukainen, mutta rakennuksen ylin kerros saa olla asemakaavasta poiketen 100 %:a alemman kerroksen kerrosalasta. Asemakaavan mukainen rakennuksen kaareva muoto tulee säilyttää rakennusalojen ylittämistä huolimatta. Kokonaisrakennusoikeuden ylitystä sallitaan tontilla enintään 10 %:a (kaupunkisuunnittelun kommentti)).*

Korttelissa 35. eli Kakolan päälaitoksen alueella esitetty nelikerroksinen uudisrakennus vastaa kokonaisuuden suojelutavoitteita. Uudisrakennusten julkisivujen ja kattomaailman liittyminen itäisen sellirakennuksen ja keittiörakennuksen julkisivuihin tulee ottaa huomioon yhtenä erityiskysymyksenä. Uudisrakennuksen harjakorkeuden ei pidä ylittää itäisen sellisiipirakennuksen harjakorkeutta, mutta kattomuoto voi olla vapaampikin kuin ehdotus nyt edellyttää.

Lääninvankilaan eli kortteliin 33. on esitetty uusia rakennusaloja kehämuurin sisäpuolelle. Vankilarakennuksen ja vankilamuurin välinen piha-alue on pidettävä avoimena siten, että rakennuksen kiertäminen on mahdollista ja rakennus sijaitsee väljästi tontillaan. Asemakaavan uudisrakennukset eivät näy kehämuurin ulkopuolelle, mikä on hyvä asia.

Uudisrakennusaloja on tarkennettava siten, etteivät ne kiinnity vankilarakennukseen. Aiemmassa asemakaavassa olevat sisätilojen suojelutavoitteet on säilytettävä sellaisenaan uudessakin kaavassa. Tämä on kaavan hyväksymisen edellytys.

Asuminen eri muodoissaan on osoittautunut pääasialliseksi keinoksi saada rakennukset uuteen käyttöön. Myös muiden käyttöjen on silti säilyttävä aktiivisesti mahdollisina niin keskusvankilan kuin lääninvankilan kirkkotilojen osalta. Tämä on yhteydessä myös rakennusten sisätilojen suojeluun. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelun tavoitteena on ollut säilyttää Kakolanmäen puistomaisuus ja vehreys sekä avata mäen keskeiset alueet yleiseen virkistyskäyttöön.

Kivimäen puistoon ja louhoksen reunaan esitetty rakennusala ei saa heikentää voimassa olevassa asemakaavassa asetettuja tavoitteita.

8. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta

Kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus

9. Ympäristönsuojelu

Kaupunkiluonto, ehdotus kaavamerkinnän täydentämisestä: ”VP/RKY. Aluetta hoidetaan kulttuuriympäristön arvot huomioon ottaen luonnontilaisen kaltaisena viheralueena, jolla säilytetään puuston ja kasvillisuuden peitteisyys.”

Ympäristöhäiriöt, ehdotus kaavamerkinnän täydentämisestä: ”Rakentamisen yhteydessä tulee seurata alueelta poistettavien täyttömaiden laatua. Jos täyttömaiden laatu aiheuttaa epäilyn mahdollisista haitta-aineista tai täyttömaa sisältää jätteenä, on asiassa otettava yhteys ympäristönsuojeluviranomaiseen. Tällöin maa-ainesten kaivu on tehtävä ympäristötekniisessä valvonnassa sekä varmistettava haitallisten aineiden toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn”.

Kattorakenteet: yleismääräyksiin tulisi lisätä suositusluonteisia suunnittelumääräyksiä, jotka edistäisivät viherkaton rakentamista ja aurinkopaneelien sijoittamista. Lisäksi teknisten tilojen suunnittelussa tulisi varautua aurinkoenergian ja muiden energiaa säästävien tai tuottavien ratkaisujen hyödyntämiseen. Uudisrakennusten kattorakenteita koskevien yleismääräysten tulee olla alisteisia kulttuuriympäristön säilyttämisen periaatteelle.

Kaupunkisuunnittelun vastineet

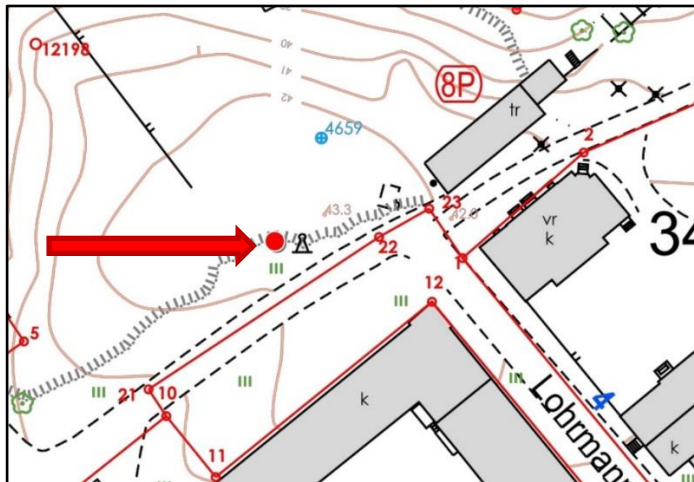
Raskaan pelastusajoneuvon kuormitus huomioidaan kaavamääräyksissä. Maa-1-alueen kalliokattopaksuuden tulee olla riittävän paksu kestävänsä sen yläpuolella olevien rakennusten kuormat, jolloin pelastusajoneuvon vaatimukset myös täyttyvät.

Pihakannen tason alle sallittavan rakennusoikeuden määrää koskevaa määräystä tarkennetaan, ja rakennusoikeus muutetaan tarkennetun rakennuslupahakemuksen mukaiseksi 1500 k-m²:sta 1800 k-m²:iin.

Porrashuoneiden sallitun rakennusoikeuden ylitystä koskevaa määräystä tarkennetaan rakennusvalvonnan toiveen mukaiseksi. Porrashuoneista lasketaan kerrosalaan vain 15 k-m²/kerros edellyttäen, että ylityksellä lisätään porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta.

AL-2/RKY alueella uudisrakennuksen ilmanvaihtohormia koskeva määräys muutetaan niin, että hormit on integroitava ajoluiskien ja porrashuoneiden rakenteisiin. Porrashuoneiden ja hissikuilujen ulottaminen rakennuksen vesikatolle sallitaan siten, että ne on rakennettava ajoramppien yhteyteen. Muilta osin rakennusosia ei saa ulottaa rakennetun puiston / maanpinnan yläpuolelle.

Anneksenpolun varrella oleva kivi merkitään Museokeskuksen esittämällä tavalla muuksi kulttuuriperintökohteeksi merkinnällä s.



Anneksenpolun varrella olevan kiven sijainti kartalla

Kortteliin on poikkeusluvalla ja myönnettyillä rakennusluvilla sallittu asuntojen sijoittamista kaikkiin rakennuksiin. Suojeltujen rakennusten kerrosalat (rakennusoikeus) jätetään nykyään pois Turun kaikissa asemakaavoissa. Rakennuksille ei osoiteta mitään absoluuttista rakennusoikeutta, vaan niitä saa korjata ja muokata suojelun sallimalla tavalla siten, ettei rakennuksen ulkoinen massa / hahmo muutu. Uuden kaavan rakennusoikeuksia on kuitenkin verrattu voimassa olevan kaavan rakennusoikeuksiin sekä rakennusvalvonnan myönnettyjen rakennuslupien kerrosalalaskelmiin.

Kortteli 35:n kaavamääräyksiin lisätään sisätiloja koskevat suojelumääräykset, jo myönnetty rakennus- ja poikkeusluvut huomioiden. Kaavan vaikutusarvio on täydennetty RKY-tavoitteiden osalta (selostuksen kohta 5.2).

Lääninvankilan muurien sisäpuolella olevat rakennusalat ovat laajat suhteessa rakennusoikeuteen, jolloin suljetun pihan ilme pysyy avoimena. Rakennettavat rakennukset tulevat siis olemaan paljon rakennusaloja pienemmät. Lääninvankilan kyljessä olevan rakennusalan rajat on siirretty ja rakennusoikeus nostettu 200 k-m²:lla vastaamaan vireillä olevaa rakennuslupaa. Parin lääninvankilan muurien sisäpuolelle esitettyjen rakennusalojen rakennusoikeutta on vastaavasti pienennetty.

Korttelin 33 kaksikerroksisen rakennusalan rakennusoikeus korjataan nykytilannetta vastaavaksi. Voimassa olevassa kaavassa rakennus ei ole suojeltu, eikä sitä esitetä suojeltavaksi nyt vireillä olevassa kaavassakaan. Uudisrakennuksen voi säilyttää tai korvata vastaavankokoisella rakennuksella. Voimassa olevassa kaavassa ilmoitettu rakennusoikeus 850 m² on kuitenkin virheellinen. Nykyrakennuksen pohjapinta-ala on n. 1000 m², ja rakennus on miltei kokonaan kaksikerroksinen. Karttaan merkitään olevan rakennuksen todellinen kerrosala, 1850 m².

Tiililinnankatua ei ole vielä rakennettu, hulevedet tulee huomioida muun infran suunnittelun yhteydessä.

Kaavaan lisätään ympäristösuojelun kaupunkiluontoa ja pilaantuneita maita koskevat kaavamääräysehdotukset. Kattojen osalta kaupunkisuunnittelu katsoo, että viherkatot ovat tämän kaltaisessa historiallisessa ympäristössä vieras elementti. maa-2-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen päälle tulee rakentaa Kivimäen puistoalueen jatke, joka on verrattavissa viherkattoon.

4.3

Asemakaavan tavoitteet

4.3.1

Anojan tavoitteet

Anojan tavoitteista merkittävimmät ovat korttelin 35:n koilliskulman uudisrakennuksen rakennusoikeuden kasvattaminen siirtämällä rakennusoikeutta korttelin muilta rakennusaloilta sekä asuntorakentamisen salliminen Kivimäen puistoalueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Aiemmin poikkeusluvilla myönnetty rakennustoimenpiteet sisältyvät uuteen kaavaan. Näistä merkittävimmät ovat ravintola- / spa-osaston rakentaminen korttelin 35:n pihakan-
nen alle, asuntojen salliminen kaikissa rakennuksissa (kortteli 33 ja 35), korttelin 35:n pysäköintilaitoksen sijoittaminen länsisellin länsipuolelle sekä korttelin 43:n rakennusalojen yhdistäminen ja sen rakennusoikeuden nostaminen.

Kaupungin tavoitteet

Myönnettyjen poikkeuslupien myötä varsinkin pysäköintijärjestelyt alueella ovat muuttuneet voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Liikennevirrat haluttiin tutkia uudelleen, ja samalla tarkistaa mäen liikennejärjestelyt. Varsinkin Tiililinnankadun toteutuksen haastavuuden vuoksi haluttiin tutkia muita vaihtoehtoja liikenteen järjestämiselle. Nykykaavan mukaan katua tulisi rakentaa siltana yksityisen, maanalaisen pysäköintilaitoksen päälle.

Kaavanmuutoksella halutaan varmistaa, että koko vanha rakennuskanta saadaan uusiokäyttöön. Virkistysalueiden toimivuutta ja riittävyttä vaalitaan uudessakin kaavassa.

4.3.2

Tavoitteiden tarkentuminen prosessin aikana

Luonnosvaiheessa laadittiin erilaisia versioita korttelin 35:n koilliskulman rakentamisesta. Kaupunginhallituksen linjauksen mukaan suunnittelua on jatkettu siten, ettei kulmaan tehdä tornia. Liikenne- ja katusuunnittelun edetessä myös katujen ja pyöräteiden linjauksiin on tullut tarkennuksia kaavaprosessin aikana.

4.4

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja ratkaisun valinta

4.4.1

Asemakaava-anomus koski aluksi vain yhtä tonttia. Kiinteistönomistaja halusi rakentaa tontin 35.-1 pohjoiskulmaan korkean asuinrakennuksen. Luonnosvaiheessa tehtiin vaihtoehtoisia suunnitelmia, joissa kyseiseen paikkaan oli sijoitettu 16-kerroksinen kerrostalo, 5-kerroksinen kerrostalo näkötorilla sekä pelkkä 5-kerroksinen kerrostalo ilman tornia. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ehdotusvaiheessa tutkitaan vaihtoehtoa jossa ei ole tornia. Ehdotuksessa esitetään tähän kulmaan uudisrakennus, jonka rakennusoikeus on 2700 k-m². Räystäskorkeus on sama kuin vieressä olevan, suojellun rakennuksen vastaava. Uudisrakennukseen tulee kolme täyttä kerrosta sekä yksi vajaa, jonka kerrosala saa olla enintään 60 % rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta. Pihakannen alla olevat yleiset tilat kuten spa-osasto ja ravintolatilat tulee laskea mukaan korttelin rakennusoikeuteen. Kaavassa näille on osoitettu rakennusoikeus.

Muiden osa-alueiden osalta ei ole tehty kuin yksi vaihtoehto. Liikenneverkon muutoksista ja vaihtoehdoista laadittiin kaavan luonnosvaiheessa selvitys.

Mielipiteet ja kannanotot kaavamuutokseen

OAS- ja luonnosvaiheissa jätettiin yhteensä 32 kirjallista mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja postitettu uudelleen kaksi kertaa. Kaikki eri vaiheissa toimitetut mielipiteet on huomioitu, ja niistä on laadittu erillinen vuorovaikutusraportti joka on tämän selostuksen liitteenä.

4.4.2

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen 7.3.2017 § 76. Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 § 146 kantanaan, että valmistelua voidaan jatkaa kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunnan 7.3.2017 § 76 hyväksymän asemakaavanmuutosluonnoksen pohjalta ilman näkötorni-vaihtoehtoa. Luonnoksen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus, joka viedään viranomaisten lausuntokierrokselle, samalla se asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläolona aikana.

Lausunnot kaavamuutosehdotuksesta

Loka/marraskuussa 2017 pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavamuutosehdotuksesta.

Kaavaehdotus nähtävillä

Kaavanmuutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi samaan aikaan kun siitä pyydetään viranomaislausunnot.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Muutosalueen kokonaispinta-ala on n. 6,8 ha. Tästä korttelialueiksi (AL, AK) on osoitettu 3,73 ha (55 %), puistoiksi (VP) 2,38 ha (35 %) ja kaduiksi 0,68 ha (10 %). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 43 730 k-m², josta suojeltujen rakennusten osuus on 25 990 k-m². Uudisrakentamiselle on osoitettu 4870 k-m² enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Suurimpia yksittäisiä muutoksia ovat Kivimäenpuiston pysäköintihallin kylkeen suunniteltu asuinrakennus (2200 k-m²) sekä Lääninvankilan piharakennuksen rakennusoikeuden korjaus (850 k-m² > 1850 k-m², kts kohta 4.2.3 / *kaupunkisuunnittelun vastineet*). Kaavan mitoitus on kokonaisuudessaan kuvattu tilastolomakkeessa.

Asemakaavaehdotukseen sisältyy asuinkerrostalojen (AK) sekä asuin- ja liikerakennusten (AL) korttelialueita. Lisäksi alueeseen kuuluu puisto- ja katualueita. Uudisrakentamista tulee tehdä vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen, vanhat rakennukset suojellaan voimassa olevan kaavan laajuudessa.

Korttelialueille voidaan rakentaa asuntoja, toimisto- ja liiketiloja, kokoontumis-, ravintola- ja hotellitiloja sekä erilaisia palvelutiloja. Lisäksi kaava-alueelle voidaan rakentaa pysäköintilaitoksia. Kaavan ja niitä edeltävien poikkeuslupapäätösten myötä kaava-alueelle arvioidaan eri rakennusten lopullisesta käyttötarkoituksesta riippuen muuttavan n. 500 - 800 asukasta.

Nykyiseen kaavaan verrattuna suurin muutos katuverkkoon on Tiililinnankadun länsiosan muuttaminen korttelinosaksi. Kakolanmäellä ei ole muuta läpiajoliikennettä sallittua kuin joukkoliikenne. Liikenteen katkoskohtana toimii Kivimäen puistoalue.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennusoikeutta on lisätty n. 100 k-m² kortteliin 33 ja 460 k-m² kortteliin 35. Uusille korttelialueille lisäystä on tullut 2200 k-m² kortteliin 7 (ent. louhimon pysäköintilaitos) ja 340 k-m² kortteliin 43 (ent. osa korttelista 33).

5.2 Kaavan vaikutukset

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna tämä asemakaavanmuutos tuo enemmän asuntoja lähinnä Kivimäen puistoalueen eteläreunaan, johon sallitaan asuintilojen rakentaminen pysäköintilaitoksen yhteyteen. Alueelle jo myönnettyjen poikkeamispäätösten ja niitä vastaavien rakennuslupien mukaan asuntoja saa rakentaa miltei kaikkiin korttelin 33:n ja 35:n rakennuksiin.

Alueen rakentumisen myötä voi syntyä asuntojen lisäksi myös palveluita. Kiinteistönomistajan suunnitelmissa on alueelle esitetty ainakin hotellia, ravintolaa, spa-osastoa, leipomoa, pienpanimoa sekä päiväkotia.

RKY

Kakolanmäki on vankeinhoidon valtakunnallisesti merkittävän rakennusperintömme tärkein kohdekokonaisuus. Ehdotuksessa ei ole muutettu kaavan suojelumääräyksiä. Kaavaehdotus muuttaa kuitenkin rakennusten käyttötarkoitusta niin, että asuminen on sallittu kaikissa rakennuksissa. Nämä muutokset on jo käsitelty poikkeus- ja rakennusluvissa, joista on neuvoteltu Museokeskuksen kanssa.

Uudisrakennukset on sovitettu ympäristöön niin, että vankilarakennukset dominoivat edelleen mäen profiilia. Kortteli 35:n koilliskulmaan suunnitellun uudisrakennuksen harja- ja räystäskorkeudet on tarkkaan sovitettu korttelin korkomaailmaan. Lääninvankilan muurien sisäpuolelle sallitut uudisrakennukset tulee toteuttaa niin, etteivät ne näy tontin ympärismuurin yli. Uudisrakennusten julkisivumateriaalimääräykset on sovitettu suojeltujen rakennusten vastaaviin.

Louhokseen rakennettavan pysäköintitalo tulee toteuttaa niin, että Kivimäen puistoalue jatkuu puistomaisena myös pysäköintilaitoksen päälle.

Liikenne

Kaavaehdotuksessa merkittävin muutos liikenteeseen on se, että läpiajoliikenne mäellä katkaistaan Kivimäen puiston kohdalla ja Tiililinnankadun länsiosa poistetaan. Graniittilinnankatu on muutettu tavalliseksi katualueeksi ja sillä sallitaan autoliikenne Lohrmannin-aukiolle- ja kadulle saakka. Puistossa olevalla Kivimäenpolulla on sallittu vain pyöräily ja joukkoliikenne. Mitoitusta on muutettu siten, että mahdollinen tuleva palvelulinja hoidetaan tavanomaisia linja-autoja pienemmällä kalustolla.

Pysäköinti on pääosin järjestetty tontikohtaisesti maanalaisena. Kivimäen puistoalueeseen voidaan rakentaa pysäköintilaitos joka palvelee paitsi lääninvankilan tonttia myös yleisenä pysäköintilaitoksena alueella.

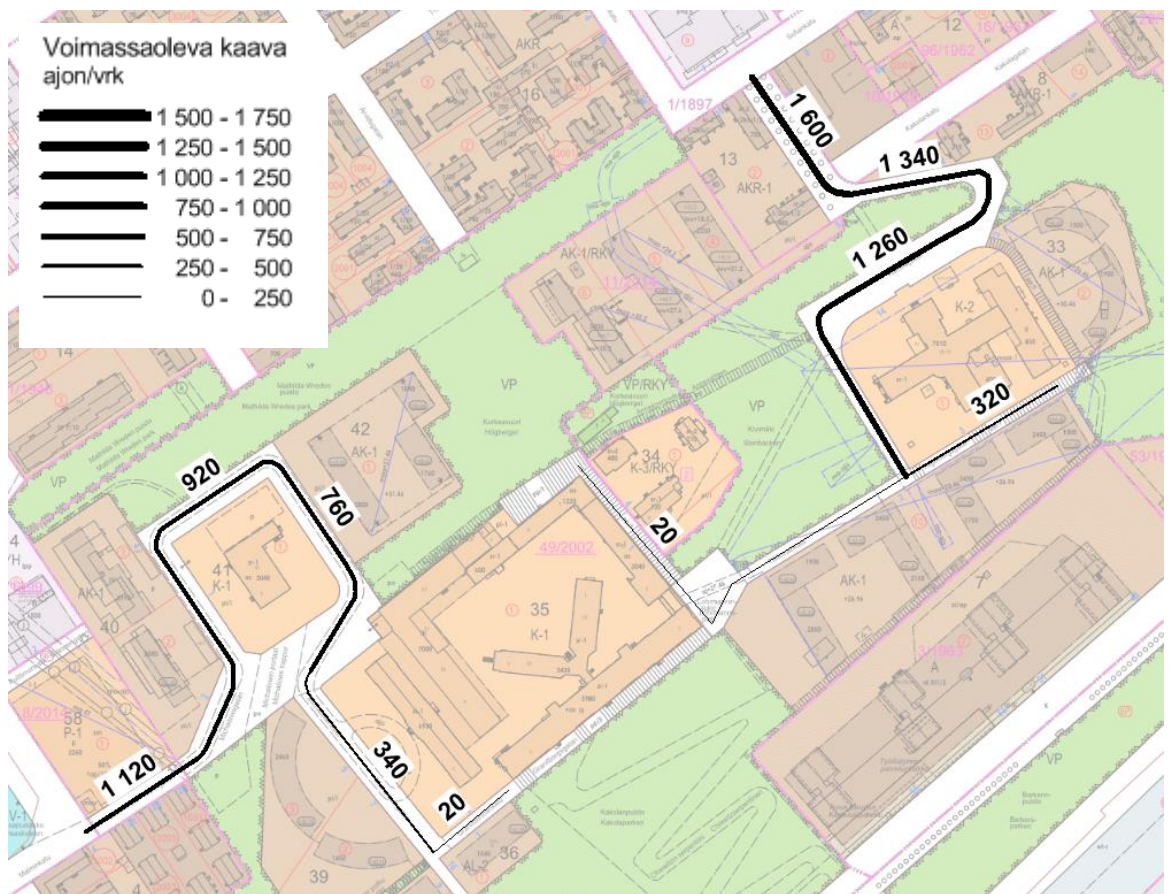
Kakolanmäki on lähtenyt rakentumaan voimakkaammin vasta viimeisten kahden vuoden aikana. Kaavaan on myönnetty poikkeuslupia, jotka ovat muuttaneet jonkin verran pysäköinnin sijoittumista ja liikennevirtoja kaavan mukaisesta tilanteesta. Nyt laadittavan ”Kakolan torni”-kaavan aiheuttamaa liikennettä on siksi syytä verrata vanhan kaavan ja myönnettyjen poikkeamispäätösten aiheuttamaan liikenteeseen. Huomattavin ero toteutuneen ja kaavoitetun tilanteen välillä on se, että mäen länsipään pysäköinti on sijoittumassa tonteille eikä mäen alla olevaan pysäköintilaitokseen, johon olisi ajettu Amiraalistonkadun päästä. Tämä lisää Michailowinkadun liikennemäärää jonkin verran.

Voimassaolevassa kaavassa korttelissa 35 on suuri osa kerrosalasta osoitettu liike- ja toimistorakentamiseen (kaavamerkintä K-1). Kortteliin saa rakentaa myös kokoontumis-, ravintola-, kulttuuri- ja opetustiloja sekä matkailua palvelevia tiloja tai ympäristövaikutuksiltaan vastaavia toimintoja. Asuintiloja saa korttelissa sijoittaa erikseen merkittyihin rakennuksiin. Kortteli 33 on osoitettu liike- ja toimistorakentamiseen (kaavamerkintä K-2), mutta sille saa sijoittaa myös opetus- ja ravintolatiloja sekä erityisasumista. Korttelin 35 pysäköinnin ajateltiin voimassaolevaa kaavaa laadittaessa sijoittuvan louhoksen noin 500-paikkaiseen pysäköintilaitokseen.

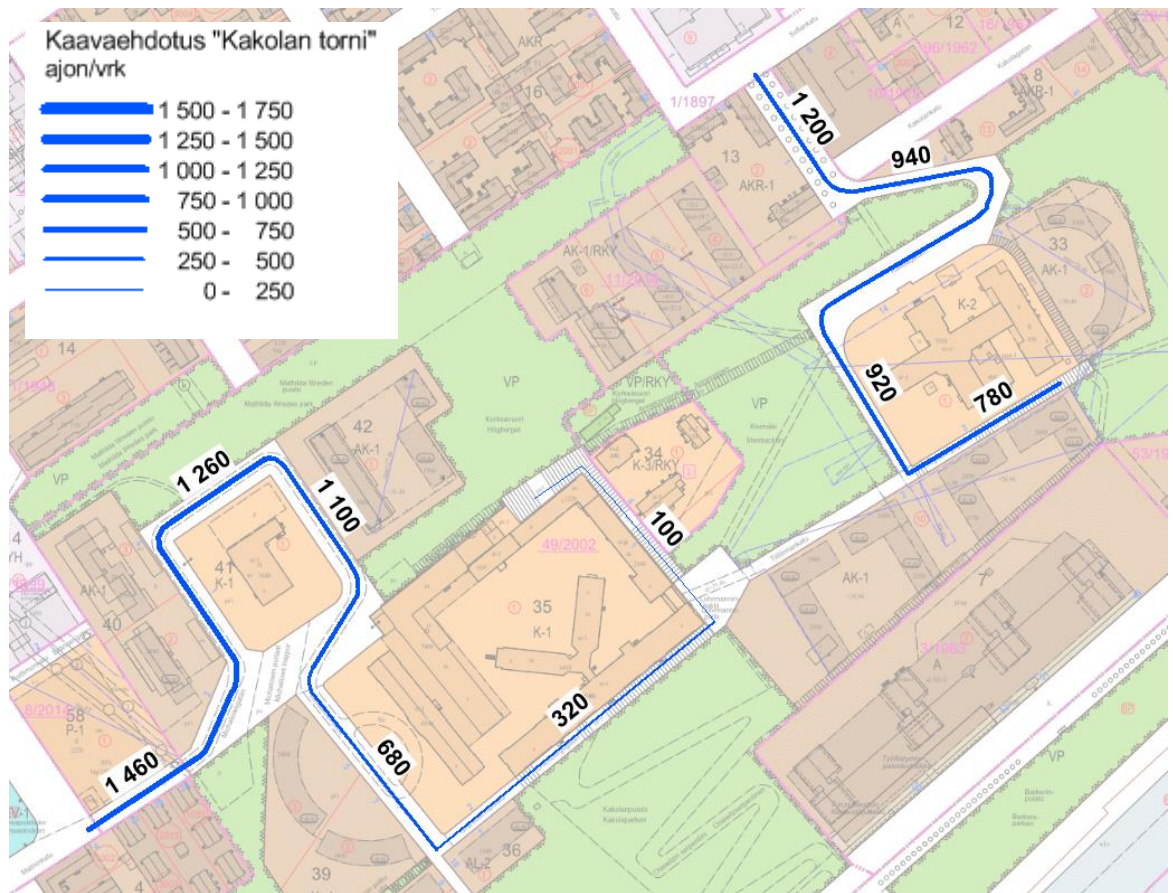
Voimassa olevan kaavan liikenne-ennusteessa on otettu huomioon myönnetty poikkeusluvut, joissa käyttötarkoitus on painottunut asumiseen ja pysäköintiä on osoitettu enemmän tonteille mäen päällä kuin kaavan keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. K-1 kaavamääräys voisi tuoda Kakolanmäelle sellaistaakin liiketoimintaa, joka aiheuttaisi varsin paljon liikennettä. Liikenne-ennuste on tehty kuitenkin olettaen mäellä olevan sellaista toimintaa, jonka sinne voi realistisesti ajatella sijoittuvan, kun otetaan huomioon alueen sijainti ja tilojen muutosrajoitteet. Voimassaolevan kaavan liikenne-ennusteessa korttelissa 35 on oletettu olevan esimerkiksi asumista, ravintolatoimintaa, liikuntatiloja, teatteri, opetustiloja ja toimistotiloja. Korttelissa 33 on oletettu olevan esimerkiksi asumista ja majoitustiloja tai erityisasumista. Kaavaehdotuksen liikenne-ennusteessa on kaavan mahdollistamien liiketilöiden käyttötarkoitus arvioitu alustavien tietojen perusteella. Korttelissa 35 on oletettu olevan asumista, ravintolatoimintaa, liikuntatiloja ja spa-osasto. Korttelissa 33 on oletettu olevan asumista ja majoitustiloja tai erityisasumista.

Kaavamuutoksessa merkittävimmät liikenteeseen vaikuttavat seikat ovat rakennusten käyttötarkoitusten muutos ja kulkureittien muutos sekä pysäköintipaikkojen sijoittuminen. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosala on samaa suuruusluokkaa kuin voimassa olevassa kaavassa. Louhoksen pysäköintilaitoksen ylin taso purkaa liikenteensä Lohrmanninaukion kautta Michailowinkadun suuntaan. Alimmat tasot purkautuvat Kakolankadun suuntaan. Liikennemäärä kuhunkin suuntaan riippuu siitä, minkälaisen toiminnan pysäköintipaikat ovat milläkin pysäköintitasolla. Eri suuntien liikennemäärät ovat siis alustavia suuruusluokka-arvioita, ja voivat vaihdella muutaman sadan ajoneuvon verran vuorokaudessa.

Alueen liikennetuotokset on laskettu Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” (Suomen Ympäristö 27/2008) perusteella. Liikennetuotos vaihtelee sen mukaan, minkälaisesta kaupunkirakennetyöhykkeestä on kyse. Kakolalle sopivan vyöhykkeen valitseminen ei ole aivan yksiselitteistä. Kakola sijaitsee jalankulkuvyöhykkeellä tai sen reunavyöhykkeellä, mutta mäen korkeus huonontaa sen saavutettavuutta jalan ja pyörällä. Liikennetuotoksena on siksi käytetty laskelmissa jalankulkuvyöhykkeen ja joukkoliikennetyöhykkeen tuotosten keskiarvoa.



Liikenne-ennuste voimassaolevalle kaavalle (+ myönnetyt poikkeusluvut)



Liikenne-ennuste kaavaehdotukselle



Liikenne-ennuste voimassaolevalle kaavalle

Voimassaolevan kaavan liikennetuotokseksi arvioitiin aikanaan noin 3100 ajon/vrk ja nyt laaditun arvion mukaan liikennetuotos on noin 2700 ajon/vrk. Mäen läpiajon katkaisukohdan siirto ja pysäköintipaikkojen sijoittelu siirtävät liikennettä hieman enemmän länsipään kautta kulkeväksi. Kaavaehdotus ”Kakolan torni” ei muuta liikenteen määrää Kakolanmäen eri päissä ja ympäristön kaduilla oleellisesti voimassaolevaan kaavaan verrattuna.

Kakolanmäen kaavoituksessa on pyritty siihen, että mäen läpi ja yli pääsee kulkemaan sekä mäen pituussuunnassa että poikittain. Asemakaavaehdotuksessa on poistettu osa Tiililinnankatua, mikä muuttaa aiemmin ajateltua mäen pitkittäissuuntaista jalankulkureittiä. Kakolanmäelle tulee keskustan suunnasta Yliopistonkadun päästä portaallinen yhteys. Tämä reitti jatkuu kaavaehdotuksessa nyt uutta Tiililinnapolkua pitkin Kakolankadun keskivaiheille ja siitä edelleen Anneksenpolkua tai Kivilinnanpolkua pitkin mäen länsipäähän. Toinen mahdollinen pitkittäisreitti kulkee Tiililinnankatua pitkin Kakolankadun päähän ja siitä edelleen Kivimäenpuiston läpi.

5.3

Ympäristön häiriötekijät

Kakolanmäen alla sijaitseva jätevedenpuhdistamo laajennusmahdollisuuksineen tulee huomioida alueen rakennushankkeissa. Louhintatyöt alueella tulee suorittaa niin, ettei niillä ole haitallista vaikutusta maanalaisen puhdistamon tiloihin eivätkä vaikeuta puhdistamon mahdollista laajentamista. Ennen louhintatöiden aloittamista tulee niiden kalliotekniset vaikutukset selvittää.

5.4

Nimistö

Alueella käytössä olevaa nimistöaihepiiriä on jatkettu uusien polkujen ja jalankulku- ja pyöräilykatujen osalta.

Uudet asemakaavassa muodostuvat nimet ovat:

Kivimäenpolku-Stenbacksstigen ja Tiililinnanpolku-Tegelborgsstigen

6

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunginvaltuuston 22.1.2007 § 21 hyväksymän maapolitiikan periaatteiden mukaan kaupunki tekee yksityisen kiinteistönomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, kun asemakaavan tai poikkeamishakemuksen seurauksena aiheutuu yhdyskuntarakennekustannuksia ja kiinteistönomistaja saa asemakaavan tai poikkeamisluvan seurauksena taloudellista hyötyä. Kohteeseen on tarkoitus laatia maankäyttösopimus kaupungin ja yksityisen maanomistajan välille.

Kakolankadun eteläosa tulee rakentaa osittain louhokseen rakennettavan pysäköintilaitoksen päälle. Ratkaisuksi on esitetty tukimuurin rakentaminen. Tukimuuri toimisi kadun reunatuen lisäksi myös pysäköintilaitoksen ulkoseinänä. Kaupunki neuvottelee kustannuksista, rakentamisesta ja aikataulusta pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa. Myös kaatusuunnittelu on aloitettu.

Kakolankadun toteutus on koko alueelle tärkeä, asukasliikenne pysäköintilaitokselle, kortteleihin 33 ja 43 sekä kaava-alueen ulkopuolella olevalle tontille 7.-10 on riippuvainen tästä katuyhteydestä. Myös Tiililinnankatu on rakennettava ennen kuin edellä mainittujen korttelien asunnot valmistuvat.

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

Turussa 10. päivänä lokakuuta 2017
Muutettu 27.11.2017 (lausunnot)

Toimialajohtaja Christina Hovi

Kaavoitusarkkitehti Thomas Hagström