

Yleiskaava 2029



Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Turun keskusta-alueella



Turun kaupungin kaupunkiympäristötoimiala

Turun kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kesäkuu 2020

Taitto: Tuuli Vesanto

Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Turun keskusta-alueella



SISÄLTÖ

1. JOHDANTO

Selvityksen tausta ja tavoitteet.....	7
Täydennysrakentaminen maankäytön suunnittelussa.....	8
Täydennysrakentaminen kasvun tukena.....	8

2. MITÄ KESKUSTAN TÄYDENNYSRAKENTAMISELLA TAVOITELLAAN?

Keskustan elinvoimaisuus ja palvelutarjonta.....	9
Laadukas ja viihtyisä ympäristö.....	10
Monipuolinen asuntokanta.....	10
Ilmastonmuutoksen hillitseminen.....	11
Taloudellisuus.....	12

3. KESKUSTAN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PERIAATTEET

Monipuoliset toiminnot.....	14
Julkinen ympäristö.....	17
Aktiivinen maantasokerros.....	22
Korttelin kokoinen tarkastelualue.....	24
Asumisvaihtoehdot.....	24
Ullakkorakentaminen ja rakennusten korottaminen.....	25
Rakentamisen korkeus.....	27
Pihojen viherympäristö.....	28
Hulevesien hallinta.....	30
Pysäköinti.....	32
Maanalainen rakentaminen.....	33



4. MAHDOLLISET TÄYDENNYSRAKENTAMISTYYPIT

Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos.....	34
Olemassa olevan rakennuksen lisärakentaminen.....	34
Uusi rakennus yhdelle tai useammalle tyhjälle tai vajaakäyttöiselle tontille.....	35
Rakennuksen korvaaminen uudella rakennuksella.....	38

5. TÄYDENNYSRAKENTAMINEN ERILAISSISSA YMPÄRISTÖISSÄ

Ydinkeskustan täydentäminen.....	41
Julkiseen rakentamiseen painottuvien alueiden täydentäminen.....	42
Asumispainotteisen keskustan täydentäminen.....	43

6. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN HAASTEITA.....

44

7. KEINOJA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TUKEMISEKSI.....

45

LÄHTEET

Valokuvien lähteet.....	46
Lähteitä ja taustamateriaalia.....	47

1. JOHDANTO

Selvityksen tausta ja tavoitteet

Turussa on vireillä Yleiskaava 2029:n valmistelu. Keskustan osalta yleiskaava laaditaan osayleiskaavan tarkkuustasoa noudattaen, koska alue edellyttää tarkempaa tarkastelua mm. liikkumisen, täydennysrakentamisen ja viheralueiden osalta.

Tässä *Täydennysrakentamisen mahdollisuudet Turun keskusta-alueella* -selvityksessä valotetaan keskustan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia eri näkökulmista. Selvitys on osa yleiskaavan valmistelua, mutta se on tehty myös asemakaavoituksen tueksi. Selvitys kattaa yleiskaavan keskustatoimintojen alueen.

Keskusta on kaikkien turkulaisten yhteistä aluetta. Elävä ja viihtyisä keskusta on tärkeä asukkaille, kaupalle, kulttuurille, matkailulle ja kaupungin vetovoimalle. Keskustan täydennysrakentamisen tavoitteena on luoda hyvää kaupunkiympäristöä kaikille keskustan käyttäjryhmille, tarjota uusia asumisen vaihtoehtoja sekä tukea keskustan kilpailukykyä, elinvoimaa ja houkuttelevuutta investointikohteena.

Selvityksessä linjataan, millä ehdoilla täydennysrakentamista voidaan toteuttaa, jotta sen avulla saavutetaan myös kaupunkiympäristön laadullista paranemista. Selvityksessä avataan niitä monenlaisia arvoja, tarpeita ja tavoitteita, jotka vaikuttavat suunnitteluun.

Keskustan täydennysrakentaminen on kaivannut selkeitä periaatteita. Tähän tarpeeseen vastaavat ohjeet, jotka on koottu lukuun 3. Ne toimivat ohjenuorana selvitettäessä täydennysrakentamisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa ja muistilistana suunnittelutyössä.

Luvussa 4 kerrotaan erilaisista täydennysrakentamisen tavoista ja luvussa 5 keskustan erityyppisten alueiden täydentämisestä. Lopussa pohditaan täydennysrakentamisen haasteita ja keinoja, joilla kaupunki voi aktiivisesti edistää täydennysrakentamista.

Selvitys on laadittu Turun kaupunkisuunnittelussa. Selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari, yleiskaavainsinööri Andrei Panschin, maisema-arkkitehti Tuuli Vesanto, kaavoitusarkkitehdit Nella Karhulahti ja Katja Tyni-Kylliö, toimistoinsinööri Jimi Antikainen ja kaavasunnittelija Matilda Laukkanen kaavoituksesta, maankäytönsuunnittelija Juha Lipponen tonttipalveluista, liikenneinsinööri Jaana Mäkinen liikennesuunnittelusta ja hankejohtaja Riitta Birkstedt kaupunkikehitysryhmästä.

Täydennysrakentaminen maankäytön suunnittelussa

Keskustan ja keskusta-asumisen kehittäminen on ollut jo usean vuoden ajan yksi kaupungin painopistealueista. Vuosien varrella keskusta-alueen täydentämiseksi on laadittu useita erilaisia suunnitelmia, joissa pääpaino on ollut keskusta-asumisen lisäämisessä ja kaupunkikuvan kehittämisessä.

Täydennysrakentaminen kasvun tukena

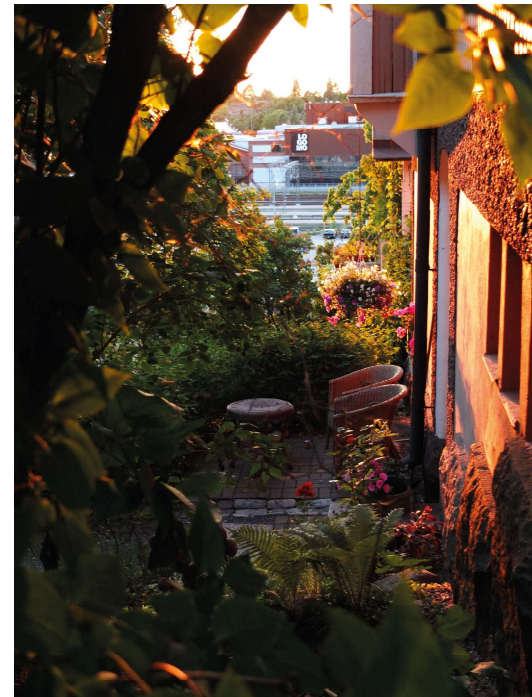
Turun seutu on yksi eteläisen Suomen kolmesta keskuksesta, jonka ennustetaan kasvavan myös tulevana vuosikymmeninä. Elinvoimainen keskusta on kestävä kilpailutekijä koko kaupunkiseudulle. Täydennysrakentamisella tuetaan kaupungin kestävästä kasvusta, lisätään keskustan asukas- ja työpaikkamääriä ja vahvistetaan keskustan roolia monipuolisena liiketoiminnan, kaupan ja palveluiden keskittymänä sekä kannattavana investointikohteena.

2. MITÄ KESKUSTAN TÄYDENNYSRAKENTAMISELLA TAVOITELLAAN?

Keskustan elinvoimaisuus ja palvelutarjonta

Keskustan täydennysrakentamisella tavoitellaan keskustan asukasmäärän kasvattamista, joka vahvistaa keskustan elinvoimaa. Monipuolisella asuntotuotannolla taataan riittävästi asuntoja erilaisten asukkaiden ja perheiden tarpeisiin. Kun asukkaita on riittävästi, kaupunkiympäristö säilyy elävämpänä ja virikkeellisempänä ja myös sosiaalista kontrollia on enemmän. Asukkaalle keskusta-asumisen tarjoamia etuja ovat hyvä palvelujen saatavuus, lyhyet etäisyydet ja arjen sujuvuus.

Täydennysrakentamisella tuetaan myös keskustan palvelujen ml. kivijalkakaupan säilymistä ja vetovoimaisten liike- ja toimistotilojen rakentamista keskustaan sekä ehkäistään kaupan hajaantumista pääväylien varsille. Kaupallisesti tiivis keskusta vahvistaa myös keskustan elinvoimaa parantamalla asiakaskokemusta, palveluiden saavutettavuutta ja joukkoliikenteen kannattavuutta. Täydennysrakentamisella voidaan myös mahdollistaa erilaisten tapahtumallisten ja elämyksellisten elementtien yhdistyminen osaksi asiakaskokemusta ja elävää kaupunkielämää.



2. Mitä keskustan täydennysrakentamisella tavoitellaan?

Uutta toimistorakentamista tarvitaan vastaamaan erityisesti kysyntään, joka kohdistuu nykyaikaisiin, joustaviin toimitilaratkaisuihin ja monitilatoimistoihin. Toimipaikka kaupungin ydinkeskustassa voi olla merkittävä vetovoimatekijä erityisesti yrityksille, jotka haluavat houkutella korkeasti koulutettuja työntekijöitä. Keskustassa työskentelevät ihmiset ovat merkittävä asiakasryhmä keskustan palveluiden kannalta.

Laadukas ja viihtyisä ympäristö

Täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuksia ympäristön laadun parantamiseen ja myös edellyttää sitä. Tavoitteena on viihtyisä ja ihmisläheinen ympäristö, joka tarjoaa edellytyksiä ihmisten väliseen kohtaamiseen, kaupunkielämään ja liiketoimintaan. Ympäristön parantaminen lisää kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta. On kuitenkin tiedostettava täydennysrakentamisen mahdolliset haitat ja pyrittävä minimoimaan ne. Näitä haittoja ovat mm. ikkunanäkymien heikkeneminen ja piha-alueiden pieneneminen sekä puuston ja pysäköintipaikkojen väheneminen.

Monipuolinen asuntokanta

Keskustaa pitää rakentaa kaikenlaisille, erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Siksi täydennysrakentamisen yhtenä tavoitteena on asumismuotojen, asuntokoon ja asuntotyyppien moninaisuus.



Kaupunkielämää Tukholmassa.

2. Mitä keskustan täydennysrakentamisella tavoitellaan?



Keskustaa rakennetaan kaikenlaisten ihmisten ja elämäntilanteiden tarpeisiin. Täydentävää pientalorakentamista Helsingin Jätkäsaarella.

Keskustan viimeaikainen asuinrakentaminen on painottunut pieniin asuntoihin. Vuosina 2010–2017 keskustan uusista asunnoista 75 % oli kooltaan alle 60 m² kokoisia. Alle 40 m² kokoisten asuntojen osuus keskustan uusista asunnoista oli 34 %.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Turun tavoitteena on tulla hiilineutraaliksi kaupungiksi vuoteen 2029 mennessä*. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on keskeinen keino vähentää kasvihuonepäästöjä. Lyhyet etäisyydet, palvelujen läheisyys ja toimiva joukkoliikenne vähentävät liikkumisen tarvetta ja kannustavat ilmastoystävällisempään liikkumiseen kestävin kulkutavoin eli kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Olennaista on myös kaupunkiympäristön laatu: viihtyisässä ympäristössä jalankulku ja pyöräily koetaan houkuttelevammaksi.

Vihreällä infrastruktuurilla on tärkeä rooli ilmastotietoisessa suunnittelussa. Rakentamisen suuntaaminen keskustan rakennettuun ympäristöön ja brownfield-alueille auttaa säilyttämään metsiä, jotka ovat hiilen sitojina erityisen arvokkaita. Myös brownfield-alueiden täydennysrakentamisessa tulee tavoitella sitä, että uudet viherympäristöt ja mahdollinen puurakentaminen luovat viihtyisää ja vehmasta kaupunkiympäristöä sekä sitovat hiiltä mahdollisimman paljon.

* Ilmastotavoitteemme | Turku.fi

2. Mitä keskustan täydennysrakentamisella tavoitellaan?



Lyhyet etäisyydet ja viihtyisä ympäristö kannustavat ilmastoystävälliseen liikkumiseen. Kuvat Helsingistä ja Hannoverista.



Taloudellisuus

Yhdyskuntarakenteen hajautuminen on kunnalle ja sen asukkaille hyvin kallista. Olemassa olevan infrastruktuurin varaan rakentaminen pienentää yhteiskunnalle koituvia kustannuksia. Keskeinen asuinpaikka myös pienentää merkittävästi yksittäisen asukkaan liikkumiskustannuksia.

Iso osa keskustan rakennuskannasta on tullut korjausikään. Tonttien lisärakentamisella voi olla mahdollista kattaa osa korjauskustannuksista. Täydennysrakentamisen kannattavuuden arvioiminen on kuitenkin vaikeaa siihen sisältyvien lukuisien muuttujien vuoksi.

3. KESKUSTAN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PERIAATTEET

Turun keskusta-alue koostuu hyvin monenlaisista ympäristöistä. Keskustan erityyppiset miljööt on kuvattu *Turun keskustan kaupunkikuva* -selvityksessä, ja siinä kerrotaan myös niiden kehittämisen suuntaviivoista. Erilaisten ympäristöjen täydennysrakentamista käsitellään myös tämän selvityksen luvussa 5.

Koska keskustan ympäristöt ja rakennukset ovat eri-ikäisiä ja niiden toteutuksen taustalla on hyvin erilaisia suunnitteluideoita, yhtenäisiä täydennysrakentamisen malleja on vaikea muodostaa. Lisäksi on arvoalueita, joilla täydennysrakentamiselle on enemmän rajoituksia ja haasteita. Kuitenkin tietyt periaatteet pätevät erilaisissa täydennysrakentamishankkeissa.

Tähän lukuun kootut periaatteet ovat muistilista asioista, jotka keskustan täydennysrakentamishankkeissa tulee huomioida. Ne toimivat ohjenuorana keskustan korttelien ja tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia selvitettäessä.



Täydennysrakentamisen paikat ja keinot eroavat paljonkin toisistaan. Vasemmassa kuvassa täydennysrakentamista vanhaan kaupunkiin Puolan Bydgoszczissa. Oikeanpuoleisessa kuvassa uudistuvaa telakka-aluetta Hampurissa.



3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Väljän alueen täydentämistä Edinburghissa.

Monipuoliset toiminnot

Ydinkeskustan täydennysrakentamisen lähtökohtia ovat elinvoiman vahvistaminen, monipuolisen toiminnallisuuden edistäminen sekä ympärivuotisen vetovoiman ja elävän kaupunkielämän turvaaminen. **Lähtökohtana on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa niin korttelit kuin rakennuksetkin mahdollistavat erilaisten toimintojen yhdistämisen.** Tavoitteena on vahvistaa monipuolisen liike-, palvelu- ja tapahtumatoinnin edellytyksiä sekä varmistaa nykyaikaisten toimistotilojen saatavuus erilaisten toimijoiden tarpeisiin.

Työpaikkojen säilyminen alueella on keskustan elinvoiman ja elävyyden kannalta tärkeää. Viimeaikainen kehitys on kuitenkin kulkenut toiseen suuntaan: Pelkästään toimistokäytössä olevien rakennusten kerrosala keskustan alueella on vähentynyt vuodesta 2003 vuoteen 2018 n. 50 000 kerrosneliometriä. Yksinomaan liiketilarakentamisen käytössä oleva kerrosala on laskenut huippuvuoden 2013 lukemasta (356 000 k-m²) lähes 14 000 kerrosneliötä. Tähän luokkaan lasketaan liike- ja tavaratalot sekä kauppakeskukset.

Pääosin asuinrakentamiseen varatut kerrosneliömetrimäärät keskustan alueella ovat vastaavasti kasvaneet melko tasaisesti 2010-luvun vuosina. Keskimääräinen kasvu on ollut n. 48 000 kerrosneliötä vuodessa. Tähän luokkaan lasketaan yksinomaan asuinikäytössä olevien rakennusten lisäksi rakennukset, joiden pohjakerroksiin sijoittuu liiketilaa.

Keskustan asukasmäärän lisääntyessä myös päiväkodit, koulut ja terveyspalvelut tarvitsevat nykyistä enemmän tilaa. Koulujen ja päiväkotien laajennukset on pystyttävä

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet

mahdollistamaan. Palvelutalojakin tarvitaan. **Palveluverkkoselvityksissä esiin tulleet tarpeet huomioidaan täydennysrakentamisessa.** Niin päiväkotien ja koulujen kuin terveysasemienkin sijoittelussa on huomioitava hyvät liikenneyhteydet, etenkin julkinen liikenne. Terveyspalveluita on mahdollista sijoittaa myös muun julkisen tai kaupallisen rakentamisen yhteyteen, esim. matkakeskukseen. Päiväkodin sijoittamisessa kerrostaloon tulee huomioida riittävä piha-alue ja saattoliikenne.

Kulttuuritoiminnoille tarvitaan keskeisiä sekä mielellään näkyviä ja kaupunkikuvallisesti edustavia paikkoja. **Paraatipaikat Aurajoen läheisyydessä varataan ensisijaisesti kulttuurille.** Keskeisissä tapahtumaympäristöissä, kuten Kauppatoria ympäröivissä tiloissa ja rakennuksissa, on suosittava erityisesti käyttötarkoituksia, jotka ovat sopu-soinnussa vilkkaan urbaanin tapahtumallisuuden kanssa.



Sekoittuneessa kaupunkirakenteessa on tilaa liiketoiminnalle, kaupunkielämälle ja eri-ikäisten tarpeille. Kuvat Gdanskista, Lontoosta, Madridista ja Edinburghista.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Tilaa kaupunkielämälle. Kuvat Helsingistä.

Täydennysrakentamisen myötä keskustan puistojen merkitys tulee entisestään kasvamaan. **Puistot ja muut julkiset alueet säilytetään kaikkien käytössä.** Julkisen rakentamisen tulee tukea viheralueiden monipuolista käyttöä. On tärkeää, että **viheralueita on riittävästi kaikilla keskustan osa-alueilla ja niitä kehitetään palvelemaan kaupunkilaisia nykyistäkin paremmin.** Keskustan viheralueita lisätään suunnittelemalla uusia puistoja etenkin muuttuville alueille.



Tukholman Skånegatan on muutettu kesäkävelykaduksi.



Seinusta ja hyvät näkyvät ympäristöön houkuttelevat oleskelemaan. Kuvat Tukholmasta ja Gdanskista.

Kupittaaan–Itäharjun alueesta on syntymässä voimakas kaupunkirakenteen painopiste, jonne keskittyy entistä enemmän keskiasteen ja korkea-asteen koulutusta, tutkimusta ja yritystoimintaa. Paitsi merkittävänä osaamiskeskittymänä, tiedepuistoaluetta kehitetään myös vetovoimaisena asumisen kohteena ja ympärivuorokautisena liikunnan, urheilun ja hyvinvoinnin keskittymänä. Arjen sujuvuus ja laadukkaan, hyvinvointia tukevan kaupunkitilan merkitys on huomioitava alueen täydennysrakentamisessa.

Julkinen ympäristö

Hyvin suunniteltu ja hoidettu julkinen kaupunkiympäristö on yksi asumisviihtyvyyden edellytys. Se edistää myös keskustan elinvoimaisuutta ja kaupungista välittyvää positivistista kuvaa. Täydennysrakentamisessa **hyödynnetään mahdollisuudet luoda kaikille ihmisryhmille hyvää kaupunkiympäristöä.**

Mitä useammat ihmiset kulkevat jalkaisin tai polkupyörällä, sitä enemmän kaduilla on elämää. Liikkumisen edellytysten lisäksi tarvitaan myös paikkoja, missä seisahtua, istuskella, viettää aikaa – tilaa kaupunkielämälle. Keskustassa on paljonkin potentiaalia tällaisille paikoille. Täydennysrakentamisen yhtenä tavoitteena onkin **luoda uusia julkisia paikkoja ja reittejä sinne, missä niille on tarvetta.**

Oleskeluun houkuttelevilla kaupunkitiloilla on tiettyjä yhteisiä piirteitä: Ihminen kokee paikan miellyttäväksi ja turvalliseksi, kun selän takana on esim. seinusta ja paikasta on hyvä näkyvyys ympäristöön. Ihmisillä on taipumus hakeutua seinustoille, mutta tilaa rajaavina elementteinä voivat toimia myös esim. istutukset. Riittävän kompakti ja selkeästi rajattu kaupunkitila koetaan houkuttelevaksi. Myös paikan suuntautuminen lämpimään ilmansuuntaan on tärkeää.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Kaupunkivihreä on kustannustehokas tapa lisätä julkisen kaupunkitilan viihtyisyyttä. Kuvat Madridista, Wienistä, Puolan Mikolajkista, Manchesterista ja Helsingistä.



Vesielementti ja julkisen tilan viimeistely toteutus luovat houkuttelevaa kaupunkiympäristöä. Kuva Lyonista.

Uudet aukiot eivät automaattisesti houkuttele oleskeluun, elleivät ne sijoitu luontevasti. Suunnittelussa on selvitettävä, mitkä ovat ihmisille tärkeitä kohteita ja miten niiden välillä kuljetaan – parhaat oleskelupaikat löytyvät näiden reittien varsilta. Kaupunkielämästä voidaan saada itseään ruokkivaa: ihmiset tulevat sinne, missä on ihmisiä. Olenaisempaa kuin ihmisten määrä on vaikutelma siitä, että paikka on suosittu ja merkittävä.

Katupuuistutukset ja muu kasvillisuus ovat merkittävä ja kustannustehokas keino lisätä viihtyisyyttä. Myös julkisen tilan pintamateriaaleilla ja viimeistelyllä toteutuksella on suuri vaikutus tilasta muodostuvaan kokemukseen.

Monien Turun keskustan kaupunkitilojen ongelmia ovat liian suuri mittakaava ja heikko tilantuntu. Levennetyt katutilat ja vaihtelevat katulinjat voidaan kuitenkin kääntää mahdollisuudeksi: rakennusten sisäänvetojen kohdalle voidaan muodostaa oleskelupaikkoja, ja tilaa on istutuksillekin.

Täydennysrakentamisen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet jäsentää katutilaa uudelleen. Kadun järjestelyissä edistetään kadun moninaiskäyttöä: jalankulkua ja pyöräilyä, oleskelua ja pysäköintiä.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Tuomiokirkon torin rauhoittaminen autoliikenteeltä 2000-luvun alussa muutti aukion luonnetta merkittävästi. Vasen kuva: Turun museokeskus / tuntematon kuvaaja 1976.



Aurakadun ja Humalistonkadun välinen osuus Yliopistonkadusta muutettiin kävelykaduksi vuonna 2001. Vasen kuva: Turun museokeskus / Martti Puhakka 2001.



Vähä Hämeenkadun jäsentäminen uudelleen mahdollisti katupuiden istuttamisen ja sen myötä entistä viihtyisämmän asuinympäristön. Vasen kuva: Turun museokeskus / tuntematon kuvaaja.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Linnankadun alkupään uudistaminen muutti liikenneväylän katuaukioksi ja suosituksi vapaa-ajan ympäristöksi.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Elävä maantasokerros tarjoaa jatkuvasti kiinnostavaa katsottavaa.

Aktiivinen maantasokerros

Täydennysrakentamisen yhtenä tavoitteena on aikaansaada elävää ja ihmisläheistä kaupunkiympäristöä. Jotta ympäristö houkuttelisi kävelemään, oleskelemaan ja käymään ostoksilla, se on suunniteltava jalankulkijan kokemusmaailman pohjalta.

Ihmisen näköaisti on kehittynyt havainnoimaan sitä, mitä tapahtuu silmän korkeudella tai sitä alempana. Näkökenttämme on horisontaalinen. Katutilassa huomiomme kiinnittyy rakennusten maantasokerrokseen; ylempien kerrosten yksityiskohdat eivät ole samalla tavalla merkittäviä.

Jotta katutila houkuttelisi kävelemään, rakennusten maantasokerroksessa tulee olla riittävästi vaihtelua. Tutkimukset ovat osoittaneet, että aistimme tarvitsevat stimulaatiota neljän tai viiden sekunnin välein. Kun tämä suhteutetaan tavalliseen kävelyvauhtiin, nyrkkisääntönä voidaan pitää sitä, että **5–6 metrin välein kadunpuoleisessa julkisivussa jalankulkijan silmäkorkeudella on mielenkiintoista katsottavaa**. Esim. miellyttäväksi koetuilla kaduilla eri puolilla maailmaa rakennusten julkisivut ovat usein leveydeltään tuota luokkaa.*

Näyteikkunat lisäävät kadun kiinnostavuutta olennaisesti, ja liiketilojen sijoittumista kadun varren maantasokerrokseen tulee edistää kaikkialla keskustassa. Toimintojen monipuolisuus ja sekoittuminen edistävät keskustan elävyyttä. **Katujulkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua tilaa, jonka kerroskorkeus on vähintään 3,5 m.**

* Gehl, Jan (2010). Cities for People.



Sen lisäksi, että keskustan kadunvarsien näyteikkunapintojen määrää lisätään, **koko keskustassa tulee panostaa kadunvarsirakennusten maantasokerroksen ja edustan suunnitteluun**. Siellä, missä julkisivut ovat sulkeutuneita ja monotonisia, etäisyydet tuntuvat pitkiltä eikä käveleminen houkuttele. Samalla tavalla vaikuttavat julkisivun horisontaaliset linjat.

Kun julkisivu on jäsennelty pystysuuntaisin elementein, matka tuntuu lyhyemmältä ja käveleminen merkityksellisemmältä. Vaihtelua tuovat ovet, sisäänkäyntisyvennykset, värit ja muut julkisivun yksityiskohdat, aitaukset, istutukset jne. Julkisivun syvennykset tarjoavat samalla luontevia paikkoja oleskelulle. Onnistunut julkisivu toimii rajana, joka vetää puoleensa ulkotilassa tapahtuvaa elämää tai jonne rakennuksen sisällä tapahtuva toiminta levittäytyy. **Palveluteisten toteuttaminen sisäänkäyntien yhteyteen on suositeltavaa**. Palveluteinen on tila, johon voi tilata verkkokaupasta tavaroita sähköisen lukitusjärjestelmän turvin.



Maantasokerroksen julkisivujen yksityiskohdat ja syvennykset sekä kasvillisuus tekevät kävely-ympäristöstä houkuttelevan. Esimerkit Tukholmasta ja Wienistä.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet

Korttelin kokoinen tarkastelualue

Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennetun ympäristön arvot, viihtyisyys, näkymät, aurinkoisuus, varjostus, melu, puusto ja sen vaatima maanvarainen piha-alue, hulevedet, pysäköinti ja pelastaminen.

Jotta hankkeen vaikutukset naapureihin pystytään arvioimaan, asemakaavanmuutoksen **tarkastelualueen minimikoko on kortteli**. Samalla pystytään arvioimaan myös naapuritonttien rakentamismahdollisuudet.

Kun asemakaavanmuutos laaditaan laajemmalle alueelle, mm. pysäköinti voidaan ratkaista tarkoituksenmukaisemmin. Keskitetty ratkaisu voi auttaa säästämään esim. merkittävää puustoa.

Asumisen vaihtoehdot

Keskustaa rakennetaan kaikille: eri-ikäisille, erilaisilla elämäntilanteissa oleville ihmisille, joiden asumista koskevat tarpeetkin ovat monenlaisia. **Täydennysrakentamisen tavoitteena onkin asumismuotojen, asuntokoon ja asuntotyyppien moninaisuus.**

Jotta esim. kaava-alueelle ei rakentuisi liikaa samankokoisia asuntoja, **voi olla tarpeen kirjata asemakaavoihin, maankäyttösopimukseen tai tontinluovutussopimukseen huoneistojakaumaa koskevia ehtoja**. Jos alueella tai lähiympäristössä on jo merkittävästi asuinrakentamista, tarvitaan taustatietoa alueen asuntojen koosta.



Townhouse-taloja Helsingin Kalasatamassa.



Pariisilaista ullakkoasumista.

Rakennusten korottaminen voi tarjota aivan uudenlaisia asuminen mahdollisuuksia. Kuva Itävallan Dornbirnistä.



Täydennysrakentamisen avulla voidaan myös tarjota **aivan uudenlaisia, yksilöllisiä asumismahdollisuuksia** Turun keskustassa. Tällaisia voivat olla esim. katoille sijoittuvat pientalot.

Täydennysrakentamisessa tuleekin hyödyntää ennakkoluulottomasti monenlaisia ratkaisuja: laajennuksia, käyttötarkoituksen muutoksia, ullakoiden käyttöönottoa, townhouse-taloja jne. Pihojen perältä on usein helpompi löytää paikkoja pienille hankkeille. Täydennysrakentamisella voidaan luoda edellytyksiä myös ryhmärakentamiselle.

Ullakkorakentaminen ja rakennusten korottaminen

Turussa ullakkorakentaminen on tähän asti keskittynyt puutalojen ullakoiden käyttöönottoon osaksi alapuolista asuntoa. Kerrostalojen ullakoita on muutettu jonkin verran lähinnä toimistoiksi, mutta niiden laajempikin hyödyntäminen voi olla mahdollista. Tasakattoisten kerrostalojen korottaminen mahdollistaa uudenlaiset asumisratkaisut katoterasseineen. Parhaimmillaan ullakkorakentaminen tai rakennusten korottaminen tuo vaihtelua kattomaisemaan ja kaupunkikuvaan. Rakennusoikeuden myymisestä taloyhtiö saa rahaa esim. remontteihin. Asuntojen valtteja ovat tilallisuus, yksilöllisyys ja näköalat.

Ullakkorakentaminen edellyttää tavallista huolellisempaa suunnittelua. Suunnittelussa huomioon otettavia asioita ovat mm. tekninen toteutus, rakennussuojelulliset ja kaupunkikuvalliset näkökulmat, paloturvallisuus ja esteettömyys.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet

*Turkulaisten ullakoiden täydennysrakentamis-
mahdollisuuksia ja huomioitavia arvoja on tut-
kittu.*



ERITYISTÄ HUOMIOTA KIINNITETTÄVÄ...

■ ARKKITEHTUURIIN:

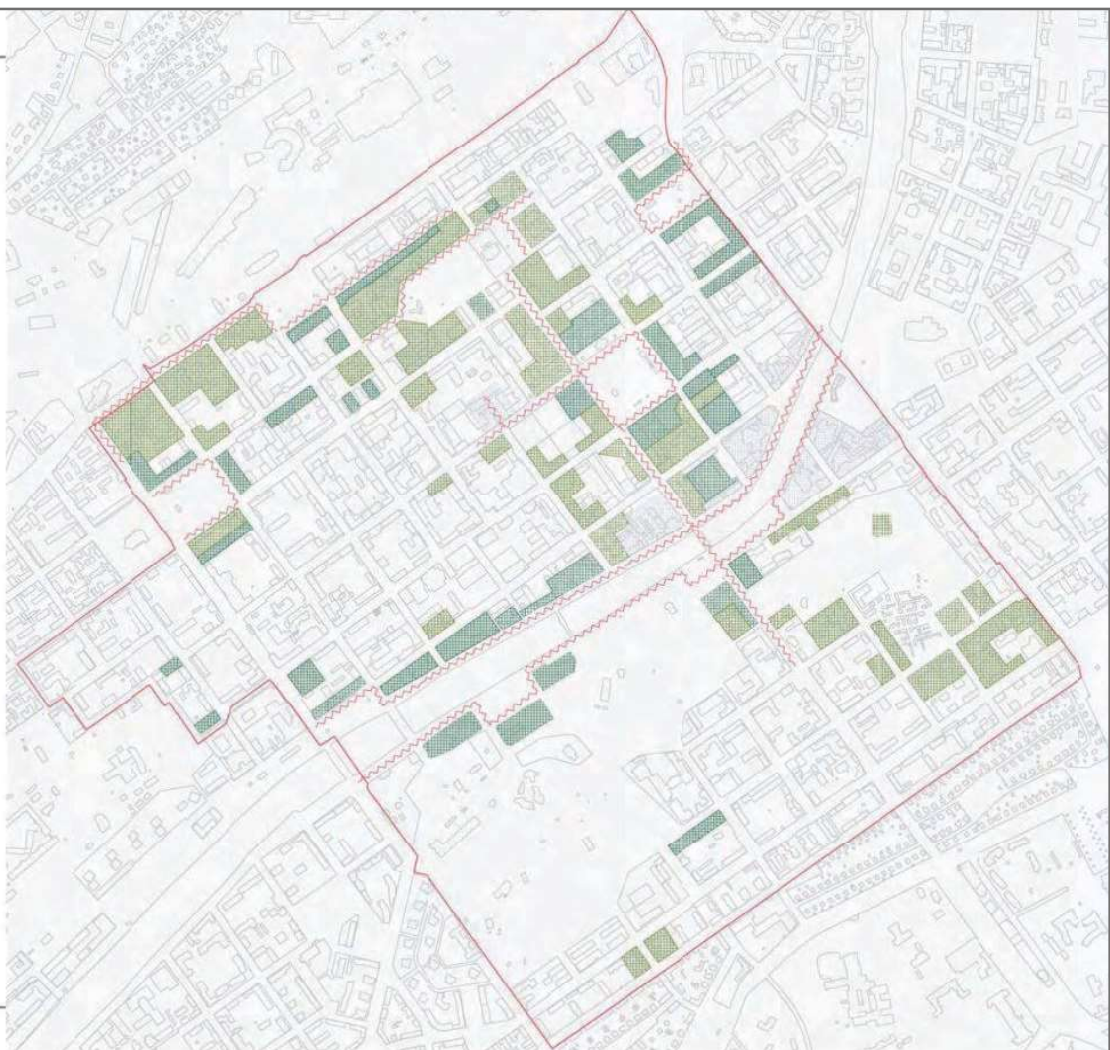
- KATTO OSA
ARKKITEHTUURIA
- TYYLILTÄÄN YHTENÄINEN
ALUE TAI PIHAPIIRI
- MUUTEN ARVOKAS
RAKENNUS (RYHMÄ)
- HISTORIAALLINEN
MERKITYS

■ KAUPUNKIKUVAAN:

- SIJAINTI, ESIM.
NÄKYMÄNPÄÄTE,
AVOIMEN TILAN REUNA,
RAKENNUKSEN KORKEUS
- MASSALLINEN JATKUVUUS
ESIM. RÄYSTÄSLINJA

- ##### ■ ERITYISEN ARVOKAS ALUE NIIN MAISEMAN KUIN ARKKITEHTUURINKIN SUHTEEN, NÄKYVIÄ AVAUKSIA VÄLTETTÄVÄ

~ TÄRKEÄ NÄKYMÄ



Karkea jako alueista, joilla ullakkorakentamisessa tulee käyttää erityistä harkintaa. Lähde: Tamminen, Anni (2008). Jotain uutta, jotain vanhaa, jotain aivan muuta.

Tasakattoisten rakennusten korottamisen potentiaalia on Turussa paljon. Lisäkerroksen rakentaminen on ullakoiden käyttötarkoituksen muuttamista helpompaa ja taloudellisempaa. Tasakatto saadaan käyttöön terasseina ja kattopuutarhoina. Katoille rakentamalla on mahdollista saada keskustaan jopa pientaloja. **Rakentamisen korkeutta koskevat periaatteet, joista kerrotaan kohdassa Rakentamisen korkeus, pätevät myös rakennuksia korotettaessa.**

Ullakkorakentamisessa ja talojen korottamisessa tulee tiettyjen ehtojen täytyä: Kiinteistöllä tulee olla sijainnin ja ympäristön puolesta edellytyksiä ullakkorakentamiseen. **Rakentaminen ei saa vahingoittaa rakennuksen ulkoisia tai sisäisiä arkkitehtonisia arvoja**, ja rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa rakennuksissa vesikattoon muutoksia aiheuttavaa ullakkorakentamista voidaan rajoittaa. Kaikissa tapauksissa kaupunkikuvallisten arvojen säilymisestä on pidettävä huolta. Hyvä lähtökohta on se, että suojeltujen rakennusten ulkonäköön ei tule suuria muutoksia etenkin kadun puolelle. **Hankkeista pyydetään lausunto museoviranomaiselta silloin, kun kyseessä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas kohde.**

Kattojen mahdollisuuksia oleskeluun ja virkistäytymiseen voisi hyödyntää nykyistä enemmän. Katot voivat tarjota rauhaa, aurinkoa ja avaruutta taloyhtiön asukkaille tai esim. kahviloina laajemmallekin yleisölle.

Täydennysrakentamiseen soveltuvia ullakoita on kartoitettu*. Samoin on kartoitettu alueita, joilla ullakkorakentamisessa tulee käyttää erityistä harkintaa**.

Rakentamisen korkeus

Turun keskustan kaupunkikuvan keskeisiä elementtejä ovat mm. valtakunnallisesti arvokas jokimaisema, kaupunkirakennetta jäsentävät mäkipuistot, ruutukaava ja pitkään historiaan pohjautuva kerroksellisuus. Keskustan omaleimaista identiteettiä on syytä vahvistaa myös täydennysrakentamisessa.

Rakentamisen korkeus vaikuttaa mm. keskustan siluettiin ja tärkeisiin näkymiin. Ruutukaava-alueen siluetti on suhteellisen tasainen: asuinrakennukset ovat tavallisesti enintään 8-kerroksisia, ja korkeammalle kohoavat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta vain historialliset merkkirakennukset, kuten kirkot. Historiallisilla maamerkeillä on paljon symboliarvoa, mitä myös niiden hierarkkinen asema kaupunkikuvassa korostaa.

Engelin kaavaan perustuva ruutukaava-alue yhtenäisine kortteliperiaatteineen soveltuu huonosti korkeaan rakentamiseen. Ruutukaava-alueella tiivistyvät monet kulttuuri-

* Ullakkotutkimus Puska & Eräpohja 1986.pdf

** Tamminen, Anni (2008). Jotain uutta, jotain vanhaa, jotain aivan muuta. Turun keskusta-alueen ullakoiden ja asumisen mahdollisuudet.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Keskustan suhteellisen tasaisessa siluettissa erottuvat historialliset merkkirakennukset.

historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Keskustan täydennysrakentamisessa on syytä pitää kiinni suhteellisen yhtenäisestä siluettista. **Rakentamisen korkeus tulee sovittaa korttelin ja lähiympäristön rakentamiskorkeuksiin.**

Alueiden soveltuvuutta korkeaan rakentamiseen on arvioitu *Turun korkean rakentamisen selvityksessä*. **Korkea rakentaminen on syytä ohjata ruutukaava-alueen ulkopuolelle kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti perusteltuihin paikkoihin.** Jokaisen hankkeen tulee olla sijainniltaan perusteltu sekä täyttää muut korkealta rakentamiselta edellytettävät asiat, jotka on koottu selvityksen sisältämään korkean rakentamisen tarkistuslistaan. Rakennuspaikan soveltuvuuden arvioinnissa hyödynnetään tätä tarkoitusta varten laadittua arviointikehikkoa.

Pihojen viherympäristö

Viherympäristö on tärkeä asumisviihtyvyyteen ja terveelliseen elinympäristöön vaikuttava asia. Kasvillisuus tarjoaa kauneusarvoja, näkösuojaa ja kosketusta vuodenaikojen vaihteluun, ja sen avulla voidaan luoda miellyttävää pienilmastoa. Hellejaksojen yleistyessä kasvillisuuden viilentävä vaikutus on entistä tärkeämpi.

Pihojen suunnitteluun olisikin panostettava monissa keskustan kortteleissa. Käyttämättöä potentiaalia on paljon. Yhteispihoihin, pihasaunoihin ja yhteisölliseen toimintaan olisi mahdollisuuksia myös kerrostalokortteleissa.

Puukaupunkiajalta periytyvät jalopuuvallaiset palokujanteet ovat edelleen yksi Turun keskustan pihojen arvokas erityispiirre. Vanhan puun kaataminen vaatii painavat perustelut. Istutettava puu ei vuosikymmeniin korvaa suurta puuta kaupunkikuvassa. **Täydennysrakentaminen pyritään kohdentamaan paikkoihin, joissa haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi.** Tällaisia paikkoja voivat olla esim. matalien liikerakennusten paikat.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet

Jos tontin täydennysrakentaminen on perusteltua mutta mahdollista vain puustoa kaatamalla, **vehreyden menetystä kompensoidaan istuttamalla puita tontin muihin osiin tai yleisille alueille.**

Kaavoissa voidaan edellyttää tontilta tiettyä viherkerrointa. Viherkerroimella tarkoitetaan painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välistä suhdetta. Erilaisille viherpinnoille ja puille on omat kertoimensa, joiden perusteella tontin viherkerroin lasketaan. Viherkerroin ohjaa puustoa säilyttäviin ratkaisuihin, koska vaadittu viherkerroin on siten helpompi saavuttaa. Viherkerroimen avulla voidaan myös aikaansaada uutta viihtyisää viherympäristöä ja edistää hulevesien hallintaa.



Kasvillisuus luo pihaille ja katutilaan pehmeyttä ja suojaista oleskelupaikkoja. Ylärikin kuvat Bremenistä, alakuvat Edinburghista ja Wienistä.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Vanhat puut ovat olennaisen tärkeitä Turun keskustan korttelien viihtyisyyden luojina ja arvokkaita myös hulevesien hallinnassa.

Kaupunkiympäristön tiivistyminen ja läpäisemättömän pinnan lisääntyminen ovat ajaneet kaupunkipuut ahtaalle. Täydennysrakentaminen lisää osaltaan puihin kohdistuvia uhkia: kuivuutta, elintilan kutustumista ja vaurioita, jotka lisäävät altistumista kasvi-taudeille. Uhkia on ehkäistävä mm. suojaamalla puut kaiken rakentamisen aikana. **Puiden ympärillä on suositeltavaa säilyttää n. 7–10 m säteellä rakentamatonta aluetta, jolle ei uloteta kaivutöitä myöskään rakentamisen aikana.**

Vaikka pihakannet voivat olla hyvä keino järjestää pysäköintiä ja vehreyttä pysäköintikäytössä olleita asfalttipihoja, **maanvaraista aluetta tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on.** Rakentamaton, maanvarainen piha mahdollistaa suureksi kasvavien puiden istuttamisen. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta olisi suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi. Maanvaraisen alueen jättäminen edistää Turun keskustan lehtevyyden säilymistä myös tulevaisuudessa.

Hulevesien hallinta

Keskustan täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevien hulevesiviemärien varaan. Hulevesien viivytystä tarvitaan, jotteivät putkistot kuormittuisi ja jotta tulvariskejä pystyttäisiin pienentämään. Putkien koon suurentaminen ei tule yleensä kyseeseen, koska katujen alla ei ole tilaa. Ilmastonmuutoksen ennustetaan lisäävän rankkasateita ja sademäärää, joten näihin vaikutuksiin on ryhdyttävä järjestelmällisesti varautumaan.

Vasemmalla hulevesien käsittelyä kaupunkikeskuksessa. Esimerkki Tukholmasta.

Oikealla viherkatto Iso-Heikkilässä.



Asemakaavoissa käytetään lähtökohtaisesti viivytysmääräystä hule-100. Tämä tarkoittaa, että vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytystilavuutta tulee olla 1 m³ jokaista sataa läpäisemätöntä neliometriä kohti. Määräykset voivat tapauskohtaisesti vaihdella, koska hulevesien hallinnan tarpeetkin ovat erilaisia.



Hulevesiratkaisuja Kööpenhaminassa ja Tukholmassa.

3. Keskustan täydennysrakentamisen periaatteet



Viivytys voidaan toteuttaa esim. maanalaisilla säiliöillä, mutta viherrakenteita kuten sadepuutarhoja käyttäen saadaan samalla aikaan viihtyisämpää asuinympäristöä. Kasvilisuus tuottaa myös monenlaisia ekosysteemipalveluja.

Puut ovat arvokkaita hulevesien hallinnassa: ne pidättävät ja haihduttavat vettä ja vähentävät siten tontilta lähtevien hulevesien määrää.

Hulevesiä viivyttäviä viherpintoja – istutuksia, nurmikoita ja viherkattoja – kannattaa hyödyntää monipuolisesti ulkotilojen suunnittelussa. Järkevintä on toteuttaa mahdollisimman paljon viherpintaa kansipihuille sekä sellaisille katoille, jotka tulevat käyttöön oleskelupaikkoina tai jotka näkyvät ikkunoista. Lähtökohta on se, että **kansipihan niiden osien, jotka eivät ole pelastus- tai huoltoteitä eivätkä oleskelu- tai leikkipaikkoja, tulee olla viherpintaa**. Autokatoksissa ja muissa vastaavissa **kylmissä rakennuksissa tulee olla viherkatto**.

Pysäköinti

Turussa on tekeillä uusi auto- ja pyöräpaikkanormisto, jota on tarkoitus soveltaa asema-kaavoituksessa. Normien sisällyttämistä myös rakennusjärjestykseen harkitaan. Normi vaihtelee sen mukaan, minkälaisesta käyttötarkoituksesta rakentamisesta on kyse ja millä kaupunkirakenteen vyöhykkeellä rakentamiskohde sijaitsee. Alustavasti määritellyt vyöhykkeet ovat ydinkeskusta, jalankulku- ja pyöräilyvyöhyke alle 3 kilometrin päässä keskustasta, joukkoliikennevyöhyke runkolinjaston varrella ja muut alueet, jotka sijaitsevat siis edellä mainittujen alueiden ulkopuolella. Autopaikkoja vaaditaan raken-

nettavaksi pinta-alaa kohti eniten em. muilla alueilla ja vähiten ydinkeskustassa. Pyöräpaikoille asetetaan normeissa määrä- ja laatuvaatimuksia, jotka koskevat mm. niiden sijaintia ja säältä suojaamista.

Pysäköintinormin soveltamisohjeissa otetaan kantaa täydennysrakentamiseen. Alustavan esityksen mukaan täydennysrakentamisessa sovellettaisiin uudisrakentamisen osalta kyseisen käyttötarkoituksen uutta pysäköintinormia. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei kuitenkaan koskisi vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta asuinkäyttöön keskustassa on tarkoitus antaa myös omat soveltamisohjeet.

Maanalainen rakentaminen

Keskustan alueella sijaitsee monenlaisia maanalaisia tiloja, kuten Kakolan jätevedenpuhdistamo, pysäköintiluolia, viemäri- ja kaukolämpötunneleita, sähköasema, erilaisia kriisiaikoina käytettäviä tiloja sekä vanhoja, usein käyttökelvottomia väestönsuojia. Mahdollisia tulevaisuuden tarpeita ovat mm. uudet pysäköintiluolat ja nykyisten laajennukset, liikennetunnelit sekä erilaiset liikuntatilat.

Jotta maanalaiset hankkeet olisivat tulevaisuudessakin mahdollisia, Yleiskaava 2029:ssä on annettu keskustan osalta sitä koskevia määräyksiä. Yleiskaavassa on esitetty alueet, jotka on varattu kalliorakentamista varten. Näillä alueilla **rakennuksiin ei saa tehdä yli kaksi kerrosta syviä kellareita**. Myös porakaivojen teko on kielletty. **Mahdollista tulevaa käyttöä ei saa rajoittaa muulla rakentamisella**. Esim. mahdollisten sisäänmenoväylien toteuttamista ei saa estää.

Nämä varaukset pohjautuvat mm. kallioresurssiselvitykseen* sekä tietoihin tähänastisesta maanalaisesta rakentamisesta. Kallioalueiden soveltuvuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat mm. kallion laatu, topografia, maaperäolosuhteet ja pohjavesi, rakennetut ja suunnitellut kalliotilat sekä ympäristö, kuten rakennuskanta ja kulkuyhteydet. Sisäänmenot on helpointa toteuttaa siellä, missä kallion topografia on jyrkkä.

Kallioresurssiselvityksessä parhaaseen I luokkaan kuului kolmannes tutkituista kallioista. Tämän jälkeen osa näistä kallioresursseista on jo otettu käyttöön mm. jätevedenpuhdistamon ja pysäköintilaitosten rakentamisen myötä. Mahdollisia kallioresursseja on myös menetetty harkitsemattoman maanpäällisen rakentamisen myötä.

* Kallioresurssiselvitys. Turun kaupunki, asemakaavaosasto, katurakennusosasto. Kalliosuunnittelu Oy Rockplan Ltd. 31.12.1991.

4. MAHDOLLISET TÄYDENNYSRAKENTAMISTYYPIT

Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos

Turussa on runsaasti eri-ikäisiä rakennuksia, joiden elinkaaren aikana rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut useaan otteeseen. Rakennusten historiaa kunnioittavat uudet käyttötarkoitukset luovat Turusta ainutlaatuisen kaupungin. Toimintojen muutos kuuluu elävään kaupunkiin.

Keskustan vanhojen korkeaharjaisten kerrostalojen ullakkotiloja on luontevaa ottaa toimisto-, liiketila- ja asuinkäyttöön.

Olemassa olevan rakennuksen lisärakentaminen

Keskusta-alueen tasakattoisten, suurelta osin 1960–70-luvuilla rakennettujen rakennusten korottaminen kerroksella tai kahdella voi olla ratkaisu täydennysrakentamiseen. Rakennusten pidentäminen sopii myös täydennystavaksi useisiin keskusta-alueen tilanmuodostukselta avoimiin kortteleihin.



Turkulaisia esimerkkejä rakennusten uudesta käytöstä.



Esimerkki olemassa olevien rakennusten laajentamisesta sosiaalisen asuntotuotannon alueella Hampurissa. Hankkeen myötä asuntoihin saatiin mm. parvekkeet.



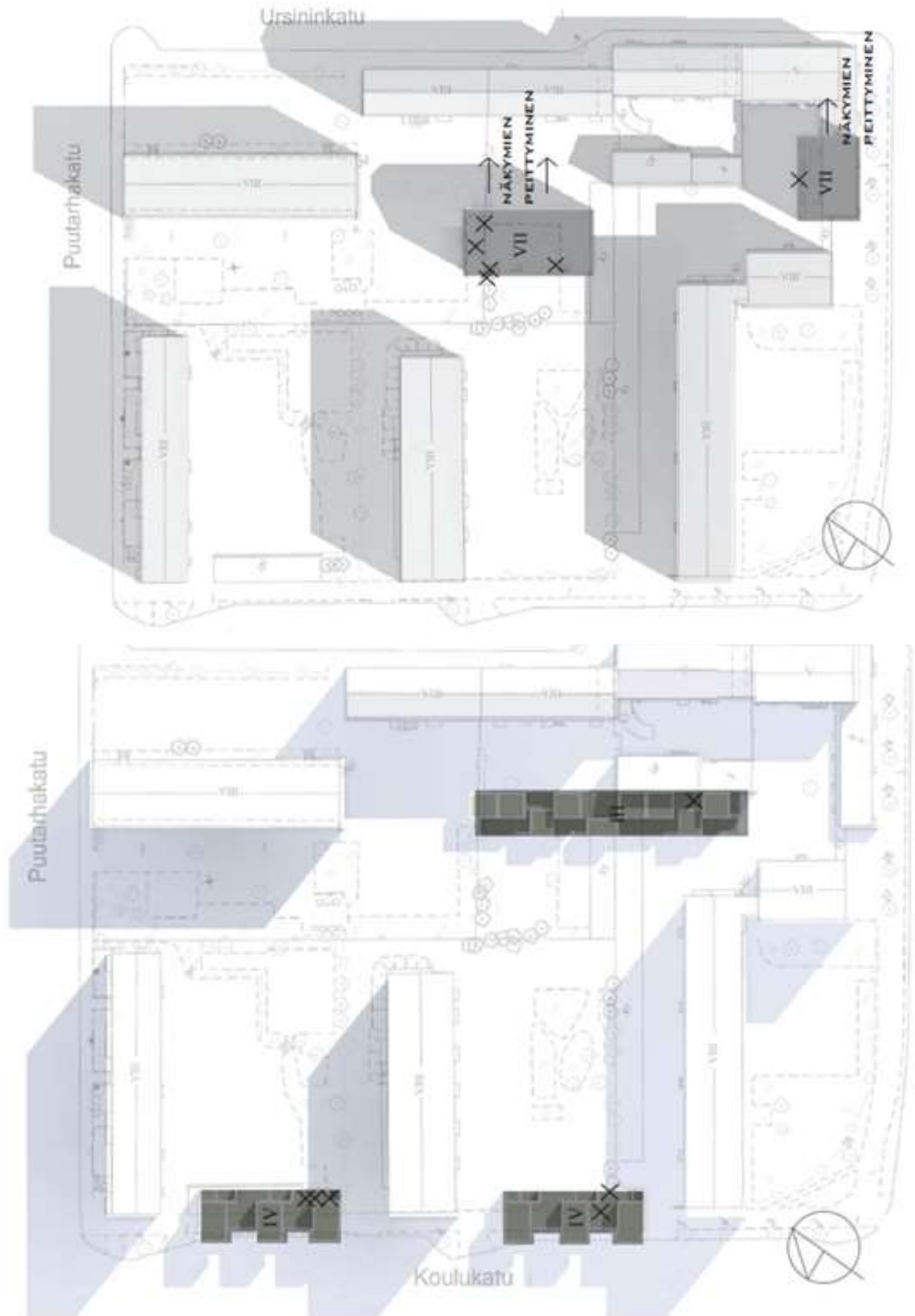
Vanhan rakennuksen uudiskäyttöä ja ullakkorakentamista Saksan Schwerinissä.

Uusi rakennus yhdelle tai useammalle tyhjälle tai vajaakäyttöiselle tontille

Turun keskusta on isolta osalta rakentunut 1960-luvun autokaupungin ja avoimen korttelirakenteen ihanteen perusteella. Liiketilat sijaitsevat usein matalissa liikesiivissä kadun varressa, ja autopaikotus vie suuren osan vapaasta piha-alueesta. Tällaisten vajaassa käytössä olevien korttelien täydentäminen kokonaan uudella rakennuksella tai olevan rakennuksen purkaminen ja korvaaminen uudella ovat usein käytettyjä täydennysrakentamisen ratkaisuja Turussa.

Täydentämistä suunniteltaessa on erityisen tärkeää huomioida naapuruston näkymät, rajautuminen katutilasta sekä pihan ja huollon yhteisjärjestelyt. Täydennysrakentamiselle on usein löydettävissä paras paikka, jos täydentämisen paikat tutkitaan kortteli-kohtaisesti ja rakentaminen voidaan sijoittaa kokonaisuuteen parhaiten sopivalla tavalla tonttijaosta riippumatta. Parhaimmillaan täydennysrakentamisella voidaan rajata piha-tiloja ja suojata pihaa melulta. Harkitulla sijoittamisella pihoilla pystytään säilyttämään komeaa puustoa ja vaikutus olevien asuntojen näkymiin jää pieneksi.

4. Mahdolliset täydennysrakentamistyytit



Kuva: Tutkielma Täydennysrakentamisen erilaisista sijoittamisvaihtoehdoista. Lähde: Björklund, Christa (2013). Keskuksen täydennysrakentaminen. VII kaupunginosa, kortteli 17. Turun kaupunki, ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö.

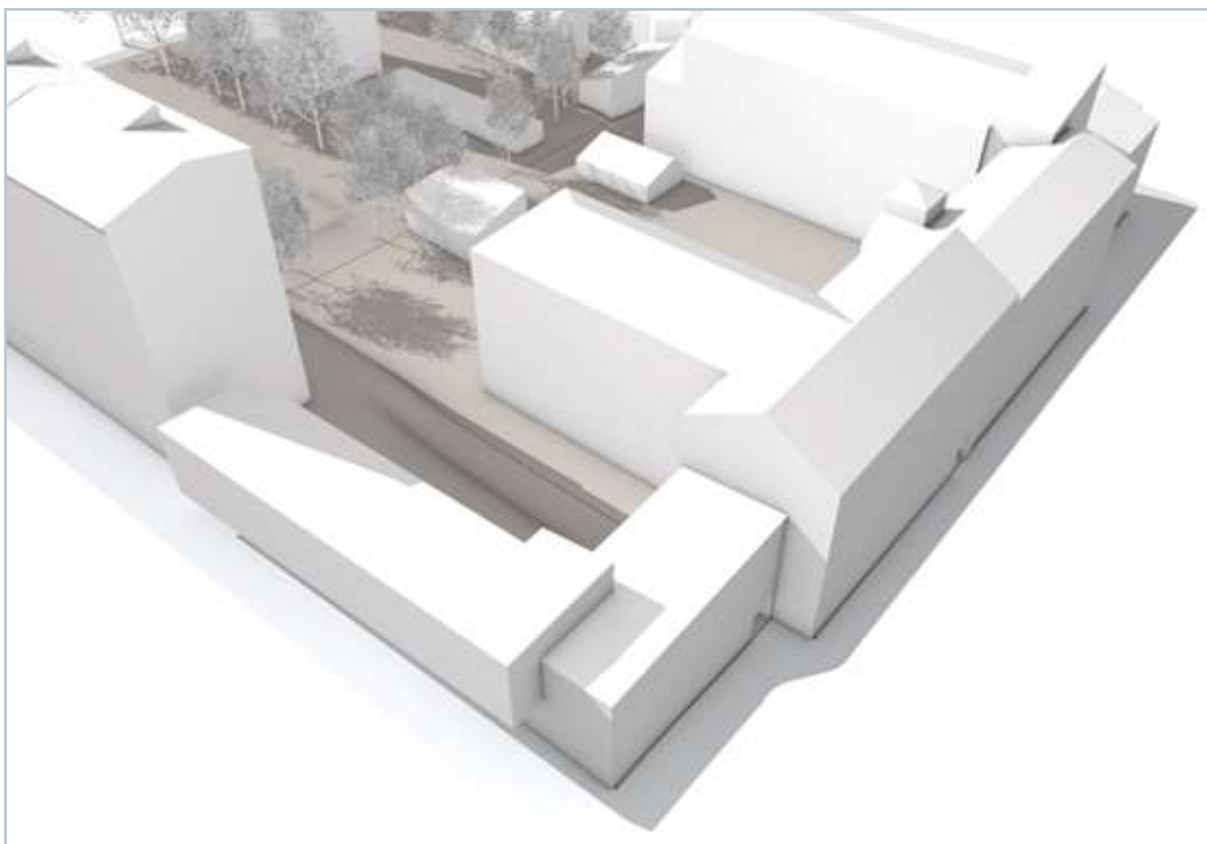


Täydennysrakentaminen sopeutuu mittakaavaltaan ja julkisivun jäsentelyltään ympäristöönsä. Kaupunkipientalo lisää keskusta-asumisen vaihtoehtoja. Tutkielma korttelin täydentämiseksi Läntisellä Pitkädulla. Lähde: Turun kaupunki, kaavoitus, Tero Lehtonen.

4. Mahdolliset täydennysrakentamistyytit

Rakennuksen korvaaminen uudella rakennuksella

Esimerkkinä kaupunkisuunnittelun tutkielma Tuurinkulman mahdolliseksi täydennysrakentamiseksi.



Nykytilanne. Oleva liikerakennus Tuureporin- ja Brahenkatujen kulmassa on varsin matala suhteessa naapureihinsa.

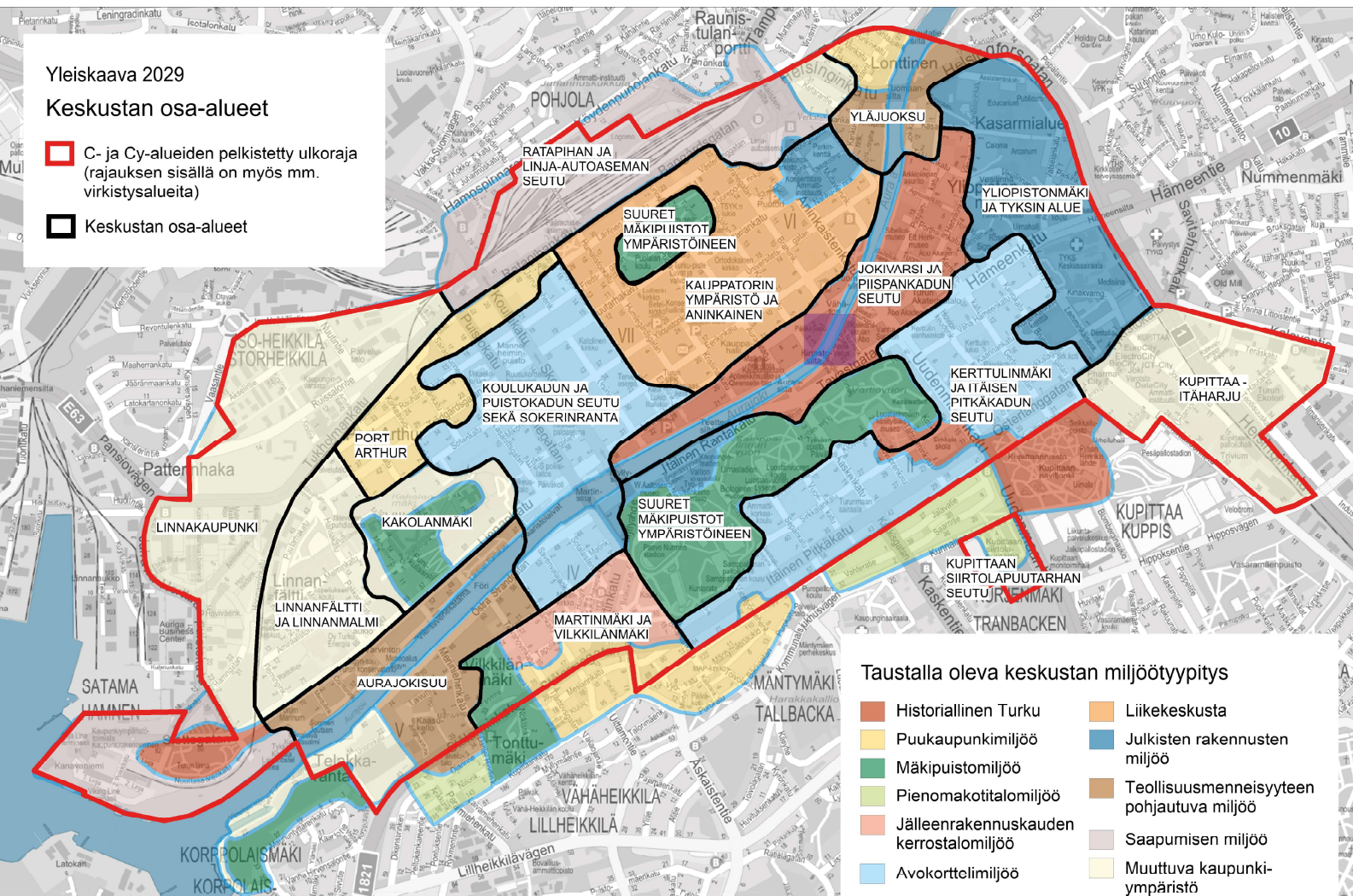


Suunnitelma. Matala liikerakennus korvataan uudella 5–6-kerroksisella asuin- ja liikerakennuksella, jossa noin 3600 m² maanpäällistä kerrosalaa. Pysäköinti rakennuksen alle, ajo Brahenkadulta. Lähde: Turun kaupunki, kaavoitus, Tero Lehtonen.

5. TÄYDENNYSRAKENTAMINEN ERILAISISSA YMPÄRISTÖISSÄ

Yleiskaava 2029:ssä keskustassa on laajasti C- tai Cy-merkinnällä osoitettua keskustatoimintojen aluetta. Näihin alueisiin kuuluu monenlaisia osia, joista jotkut ovat pienin toimenpitein kehitettäviä alueita, toiset taas täydentyviä tai voimakkaasti muuttuvia alueita. Jotkut alueista ovat liike-elämän, kulttuurin tai virkistytymisen kannalta erityisen tärkeitä, toiset taas etupäässä asumisen ympäristöjä. Joillekin alueille keskitty runsaasti kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Täydennysrakentaminen edellyttää erilaisilla alueilla erilaisia ratkaisuja. *Turun keskustan kaupunkikuva* -selvityksessä keskusta on jaettu miljöötyppeihin, joilla on

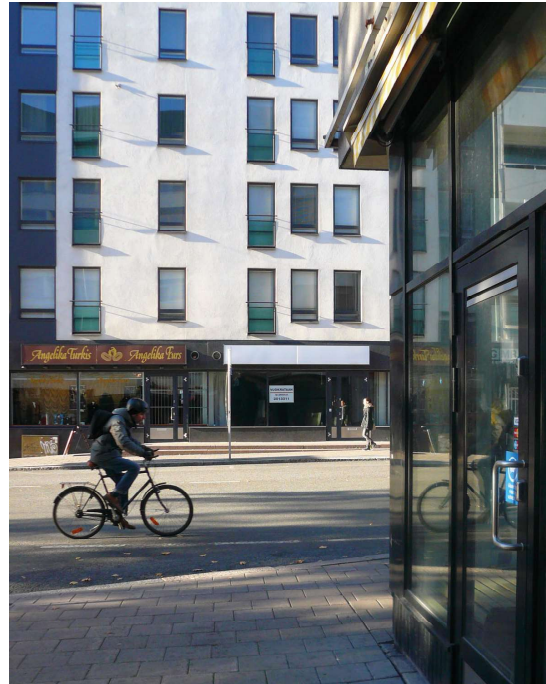


Keskustan C- ja Cy-alueilla on monenlaisia ympäristöjä. Osa-alueiden kuvaukset sisältyvät kaavaselostukseen.



Täydennysrakentamishankkeet tarjoavat mahdollisuuksia julkisen kaupunkiympäristön kohentamiseen.

Toimisto- ja liiketilojen säilyminen on yksi ydinkeskustan täydentämisessä tavoiteltavista asioista.



omat arvonsa, ominaisluonteensa ja täydennysrakentamisen haasteensa. Täydennysrakentamisen tapaa määrittävät mm. rakennetun ympäristön mittakaava, rakennus- ja suojelliset ja muut kulttuurihistorialliset arvot, kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto, tärkeät näkymät ja keskustan yhtenäinen siluetti. Nämä ominaispiirteet ovat samalla myös Turun vahvuuksia.

Miljöötyyppityksen pohjalta on tehty pelkistetympi keskustan aluejako yleiskaavaa varten. Tämä jako ei näy kaavakartalla, mutta osa-alueiden kuvaukset sisältyvät kaavaselostukseen. Kaavaselostuksessa on myös avattu kunkin osa-alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia ja täydentämisen suuntaviivoja.

Ydinkeskustan täydentäminen

Keskustan työpaikkavaltaisimmat alueet on osoitettu Yleiskaava 2029:ssä merkinnällä *Cy Ydinkeskusta – Tiedepuisto*. Rajaus kattaa liiketoimintapainotteisen ydinkeskustan, Turun Tiedepuiston ja niiden välisen yhteyden. Ydinkeskustan täydennysrakentamisessa korostuvat keskustan elinvoiman vahvistamiseen, liike-elämän edellytyksiin ja tapahtumat toimintaan liittyvät tavoitteet.

Viihtyisä ja laadukas julkinen kaupunkiympäristö edistää kaupunkielämää ja keskustan ympärivuotista vetovoimaa. Täydennysrakentamishankkeisiin kannattaakin kytkeä julkisen kaupunkiympäristön kehittämistä. Tällöin voidaan parantaa jalankulun ja pyöräilyn edellytyksiä, saada aikaan entistä viihtyisämpää katu ympäristöä ja luoda uusia paikkoja oleskeluun.

5. Erityyppisten alueiden täydentäminen

Valtaosa kaupallisesta ydinkeskustasta on miljööttyypityksessä luokiteltu tyyppiin *liikekeskusta*. Ydinkeskustan jokivarsi on osa *historiallista Turku*. Ydinkeskustasta löytyy myös *avokorttelimiljöötä* ja *saapumisen miljöötä*.

Liikekeskusta-miljööttyppi on tiiviisti rakennettua, mutta miljööttyppi tarjoaa silti mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Mitä tiiviimmin rakennettua ympäristö on, sitä olennaisempaa täydentämisessä on lisätä pihojen ja julkisen kaupunkiympäristön viihtyisyyttä ja vehreyttä. Saapumisen miljöissä ja avokorttelimiljöissä täydennysrakentamisen potentiaalia on paljonkin. Historiallisen Turun täydentäminen edellyttää moninaisten arvojen tunnistamista ja hienovaraista suunnitteluotetta.

Julkiseen rakentamiseen painottuvien alueiden täydentäminen

Julkiseen rakentamiseen painottuvia alueita on mm. Aurajokivarressa, Tuomiokirkon ympäristössä, Yliopistonmäellä ja Tyksin suunnalla. Alueet ovat pääosin *julkisten rakennusten miljöötä* tai *historiallista Turku*.

Julkiseen rakentamiseen painottuvilla alueilla käyttäjiä on paljon ja julkisten tilojen merkitys korostuu. Näiden alueiden täydentämisessä on muistettava julkisiin rakennuksiin liittyvien viherympäristöjen ja muiden ulkotilojen kaupunkikuvalliset, kulttuurihistorialliset ja toiminnalliset arvot. Täydennysrakentamisessa tulee tavoitella myös ulkotilojen monipuolista käyttöä ja kytkemistä osaksi toimintaa.



Julkiseen rakentamiseen painottuvilla alueilla julkisten viherympäristöjen ja muiden ulkotilojen hyödyntäminen ja kehittäminen on erityisen tärkeää.

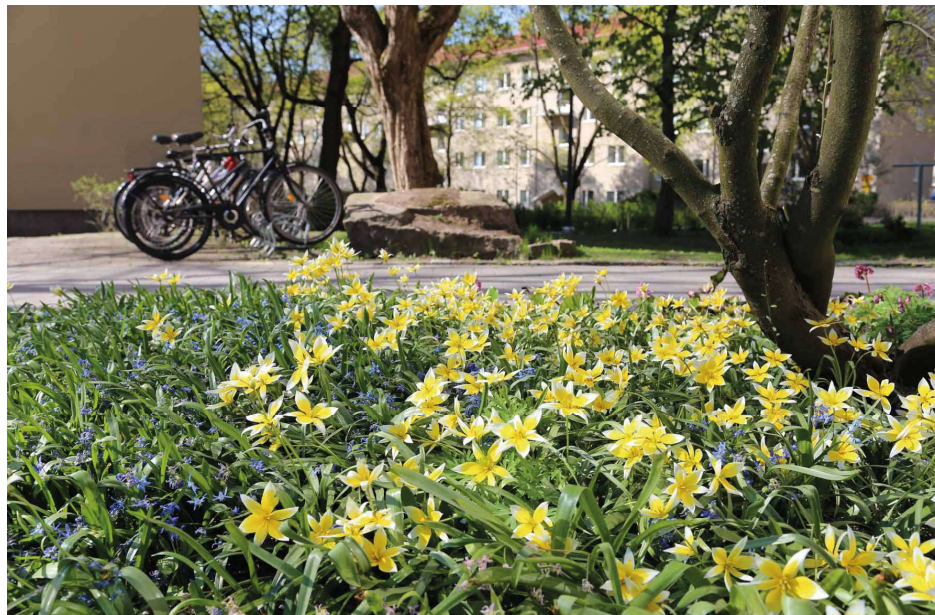
Asumispainotteisen keskustan täydentäminen

Valtaosa ruutukaava-alueesta on asumispainotteista keskustaa. Asumispainotteiset alueet ovat kuitenkin keskenään hyvinkin erilaisia, ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja kehittämisen tavoitteet erilaisissa miljöissä eroavat toisistaan huomattavasti:

*Avokorttelimiljö*ö hallitsee keskustan kaupunkikuvaa monilla alueilla. Näiden miljöiden täydentämisessä on tärkeää vaalia kaupunkikuvan ja pihojen viihtyisyyden kannalta merkittävää vanhaa puustoa sekä säilyttää piholla maanvaraista aluetta, joka mahdollistaa suureksi kasvavien puiden istuttamisen ja monipuolisemman hulevesien hallinnan.

Avokorttelimiljöiden täydennysrakentamisella voidaan suojata pihoja melulta. Täydennysrakentamisen yhteydessä levennettyjä katutiloja kannattaa jäsentää uudestaan ja luoda näin ihmisläheisempää kaupunkiympäristöä. Liiketilan osoittaminen kadunvarsirakennusten maantasokerrokseen tuo kiinnostavuutta suurimittakaavaisiinkin ympäristöihin.

Puukaupunkimiljöissä ja *pienomakotitalomiljöissä* täydennysrakentamisen paikkoja on vähän. Täydennysrakentamisen reunaehtoja ovat mm. miljöön mittakaava ja yhtenäinen ilme. *Jälleenrakennuskauden kerrostalomiljöiden* arvoja ovat väljyys ja vehreys, joten miljöistä löytyy vain yksittäisiä täydennysrakentamisen paikkoja. *Teollisuusmenneisyyteen pohjautuvat miljööt* ovat tiiviisti rakennettuja, eikä niiden täydentämiseen ole juuri mahdollisuuksia.



Asumispainotteisen keskustan täydentämisessä huomioitavia asioita ovat mm. pihojen arvot.

6. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN HAASTEITA

Keskustan työpaikkatilojen muuttuminen asuintiloiksi on tämänhetkinen trendi. Toimistojen muuttaessa muualle keskustan palveluita käyttävien ihmisten määrä vähenee, mikä heikentää liiketoiminnan kannattavuutta.

Koulujen, päiväkotien ja muiden julkisten palvelujen keskittäminen sekä Y-tonttien muuttaminen asuintonteiksi voi johtaa siihen, että **palveluille ei enää löydy tilaa keskustasta**. Keskustan asukasmäärän kasvaessa alueella tarvitaan kuitenkin nykyistä enemmän julkisia palveluita.

Täydennysrakentaminen edellyttää taloyhtiöltä yhteisymmärrystä ja yhteistä näkemystä. Täydennysrakentamishanke voi myös tuoda tullessaan hankalia sopimusasioita. Jos tontilla on eri-ikäistä rakennuskantaa, korjausten rahoittaminen voi aiheuttaa erimielisyyttä. Tästä syystä uudisrakennuksesta muodostetaan yleensä uusi taloyhtiö ja tehdään tonttijako.

Täydennysrakentamishankkeen kannattavuuteen vaikuttavat mm. infran rakentamiskustannukset, palotekniset järjestelyt, maankäyttösopimuskorvaukset ja taloyhtiön verotus.

Tarvittavia autopaikkoja voi olla vaikea järjestää. Pysäköinnin tilantarve on suuri, ja kustannukset voivat jopa torpata hankkeen.

Täydennysrakentaminen saattaa vähentää tontin ja myös naapuruston viihtyisyyttä mm. lisäämällä varjostusta ja kaventamalla näköaloja. Väljästi rakennetuilla tonteilla on usein myös puustoa, joka monessa tapauksessa joutuu väistymään.

Täydennysrakentamisen haasteena on, **miten toteuttaa täydennysrakentaminen siten, että kaupunkiympäristön laatu samalla paranee.**

7. KEINOJA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TUKEMISEKSI

Täydennysrakentamisen tukemiseksi on tärkeää tiedottaa eri sidosryhmiä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista sekä **neuvoa ja opastaa** kiinteistönomistajia prosesseissa. Esimerkiksi kaupungin nettisivuilla tulee olla selkeät ohjeet täydennysrakentamisprosessin etenemisestä ja sen eri mahdollisuuksista.

Kaupunki voi tehdä yhteistyössä talo- ja kiinteistöyhtiöiden kanssa **korttelisuunnitelmia**. Kiinteistöjen omistajat päättävät ja vastaavat rakentamisesta. Keskustan täydennysrakentamista voidaan priorisoida asettamalla täydennysrakentamista koskevat kaavat **etusijalle asemakaavoituskohteita ohjelmoitaessa**.

Täydennysrakentamista voidaan edistää myös erilaisilla **taloudellisilla kannustimilla**. Näitä on sisällytetty maapoliittisiin ohjelmiin. Keskustan täydennysrakentaminen ajoittuu usein asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauskorjaushankkeiden yhteyteen ja toimii osarahoituksena asuinrakennusten korjausten maksamisessa. Kun täydennysrakentamishanke toteutetaan ullakkorakentamisena tai rakennuksia korottamalla, Turun kaupunki tukee täydennysrakentamishankkeita alentamalla maankäyttösopimuskorvauksia. Samoin toimitaan, jos täydennysrakentamisen yhteydessä saneerattavaan rakennukseen sijoitetaan hissi tai pihojen viihtyisyyttä parannetaan siirtämällä maanpäälliset pysäköintipaikat maanalaiseen pysäköintitilaan tai -laitokseen.

Myös pysäköintinormeista saatava helpotus lisää täydennysrakentamisen houkuttelevuutta. Hankkeissa tulisi edistää vuorottaispysäköintiä ja muita innovatiivisia pysäköintiratkaisuja.



LÄHTEET

Valokuvien lähteet

S. 1, yläriivi	Tuuli Vesanto
S. 1, vasen ala	Tuuli Vesanto
S. 1, oikea ala	Samuli Saarinen
S. 4	Tuuli Vesanto
S. 5, vasen	Tuuli Vesanto
S. 5, oikea	Matilda Laukkanen
S. 9	Matilda Laukkanen
S. 10	Matilda Laukkanen
S. 11, vasen	Tuuli Vesanto
S. 11, oikea	Katja Tyni-Kylliö
S. 12, vasen	Tuuli Vesanto
S. 12, oikea	Riitta Birkstedt
S. 13	Katja Tyni-Kylliö
S. 14	Juha Lipponen
S. 15, vasen ylä	Matilda Laukkanen
S. 15, oikea ylä	Juha Lipponen
S. 15, alarivi	Juha Lipponen
S. 16, yläriivi	Tuuli Vesanto
S. 16, alarivi	Matilda Laukkanen
S. 17, vasen	Juha Lipponen
S. 17, oikea	Matilda Laukkanen
S. 18, yläriivi	Juha Lipponen
S. 18, keski	Katja Tyni-Kylliö
S. 18, vasen ala	Juha Lipponen
S. 18, oikea ala	Tuuli Vesanto
S. 19	Juha Lipponen
S. 20, vasen ylä	Turun museokeskus / tuntematon kuvaaja 1976
S. 20, vasen keski	Turun museokeskus / Martti Puhakka 2001
S. 20, vasen ala	Turun museokeskus / tuntematon kuvaaja
S. 20, oikea	Tuuli Vesanto
S. 21, ylä ja keski	Tomi Hangisto
S. 21, ala	Tuuli Vesanto
S. 22	Samuli Saarinen
S. 23, ylä	Nella Karhulahti
S. 23, vasen ala	Nella Karhulahti

S. 23, oikea ala	Juha Lipponen
S. 24, vasen	Tuuli Vesanto
S. 24, oikea	Matilda Laukkanen
S. 25	Katja Tyni-Kylliö
S. 26	Samuli Saarinen
S. 28	Samuli Saarinen
S. 29, yläriivi	Matilda Laukkanen
S. 29, alariivi	Juha Lipponen
S. 30	Tuuli Vesanto
S. 31, vasen ylä	Katja Tyni-Kylliö
S. 31, oikea ylä	Matilda Laukkanen
S. 31, vasen ala	Anna Räisänen
S. 31, keski ala	Anna Räisänen
S. 31, oikea ala	Nella Karhulahti
S. 32, vasen	Matilda Laukkanen
S. 32, oikea	Anne Meritähti
S. 34	Tuuli Vesanto
S. 35, vasen	Anne Meritähti
S. 35, oikea	Katja Tyni-Kylliö
S. 41	Tuuli Vesanto
S. 42	Samuli Saarinen
S. 43	Tuuli Vesanto
S. 45	Juha Lipponen

Lähteitä ja taustamateriaalia

Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen (2013). VTT.

Björklund, Christa (2013). *Keskustan täydennysrakentaminen. Itäinen Pitkätatu*. Turun kaupunki, ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö. 31.12.2013.

Björklund, Christa (2013). *Keskustan täydennysrakentaminen. VII kaupunginosa, kortteli 17*. Turun kaupunki, ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikkö. 31.12.2013.

Gehl, Jan (2010). *Cities for People*.

[Hiilineutraali Turku 2029 | Turku.fi](#)

Kallioresurssiselvitys (1991). Turun kaupunki, asemakaavaosasto, katurakennusosasto. Kalliosuunnittelu Oy Rockplan Ltd. 31.12.1991.

[Kaupunkistrategia Turku 2029 | Turku.fi](#)

Liike- ja toimistotilojen kartoitus Turun ruutukaava-alueella. Näyteikkunat (2012). Turun yleiskaava 2035. Lähtökohdat. Turun kaupunki, ympäristö- ja kaavoitusvirasto, yleiskaavatoimisto. 21.11.2012.

Rajainmäki, Ville (2016). *Turun kaupungin maanlaiset tilat*. Metropolia Ammattikorkeakoulu. Insinööri (AMK). Maanmittaustekniikka. Insinööriyö. 7.10.2016.

Tammelan täydennysrakentamisen edullisuus (2012). Asiakasraportti. VTT.

- Tamminen, Anni (2008). *Jotain uutta, jotain vanhaa, jotain aivan muuta. Turun keskusta-alueen ullakoiden ja asumisen mahdollisuudet*. Diplomityö. Lokakuu 2008.
- Turun arkkitehtuuripoliittinen ohjelma* (2009). Turun kaupunki. Hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 16.2.2009.
- Turun elävä keskusta! -hanke 2007–2010*. Loppuraportti, perusselvityskartat ja osaselvitykset. Turun kaupunki, ympäristö- ja kaavoitusvirasto.
- Turun kansallinen kaupunkipuisto. Hoito- ja käyttösuunnitelma* (2011). Turun kaupunki, ympäristö- ja kaavoitusvirasto, yleiskaavatoimisto. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 7.3.2011.
- Turun kaupungin rakennusperintöohjelma* (2015). Turun kaupunki, ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu..
- Turun kaupunkipuulinjaus* (2016). Turun kaupunki.
- Turun keskustan kaupunkikuva* (2017). Turun kaupungin ympäristötoimiala. Syyskuu 2017.
- Turun korkean rakentamisen selvitys* (2017). Turun kaupungin ympäristötoimiala. Helmikuu 2017.
- Turun yleiskaavan liikenne-ennusteet 2016*. Strafica. Muistio 30.12.2016
- Ullakotutkimus* (1986). Turun kaupunki. Markku Puska ja Risto Eräpohja. 15.7.–17.9.1986.
- Väestöennuste 2040*. <http://www.mdi.fi/ennuste2040/>
- Yleiskaava 2029. Arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet*. Raportti ja yleiskaavaluonnos 24.8.2018.
- Yleiskaava 2029. Kehityskuvavaihtoehtojen vaikutusten arviointi* (2015). Turun kaupunki, kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, kaavoitus. Elokuu 2015.
- Yleiskaava 2029. Rakennetun ympäristön inventoinnit 2013–2017*.
- Sekä lukuisat hankekohtaiset kehittämissuunnitelmat, diplomityöt jne.