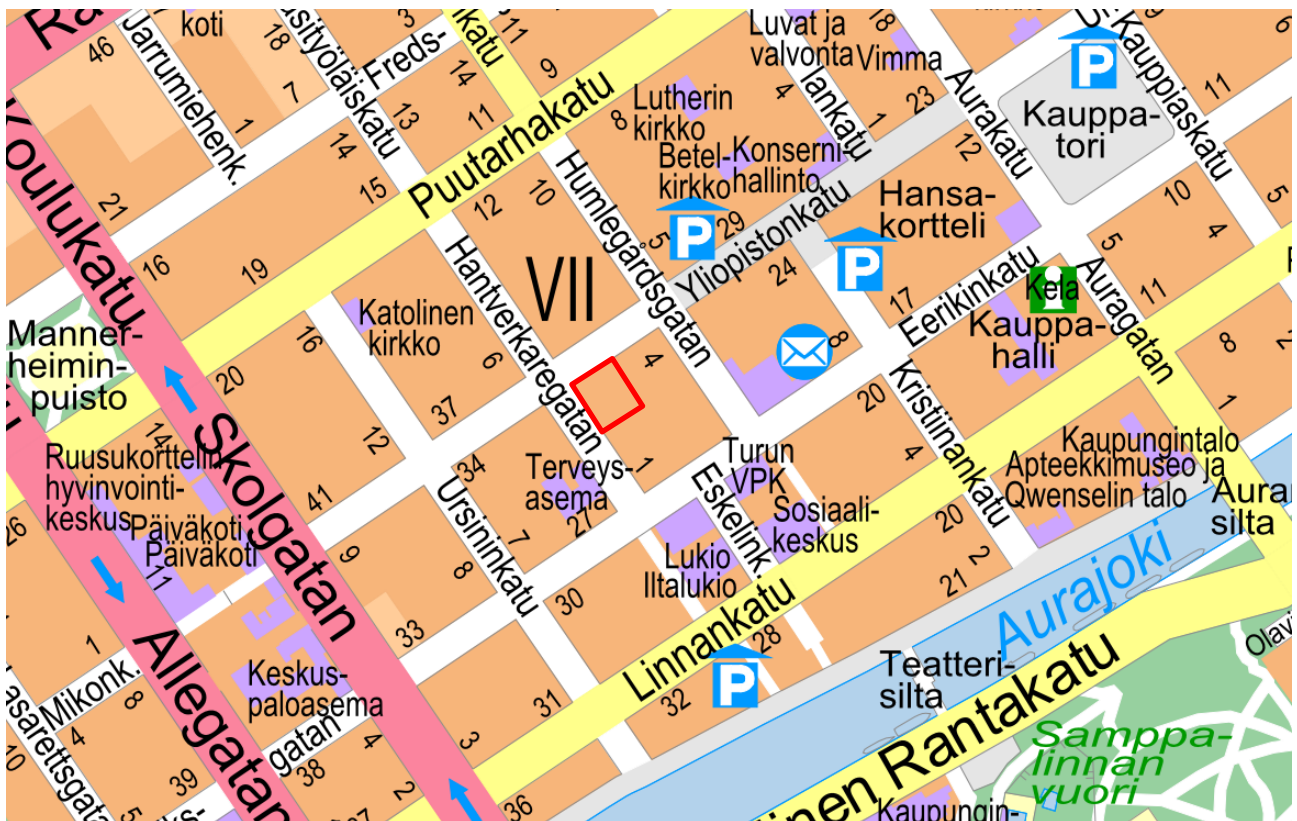


YLIOPISTONKATU 30
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 10082-2020
Asemakaavatunnus: 4/2021**Asemakaavanmuutos**

10.8.2021

Kaupunginosa: VII

Osoite: Yliopistonkatu 30, Käsityöläiskatu 3



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VII kaupunginosaan kortteliin 12 tonteille 8 ja 9. Alue sijaitsee Yliopistonkadun ja Käsityöläiskadun kulmassa. Kaava-alueen pinta-ala on 3 263 m². Suunnittelualueen rajaus on esitetty kuvassa 1.

Tontilla 8 sijaitseva toimistorakennus on rakennettu vuonna 1981. Rakennuksessa on viisi kokonaista kerrosta ja kellari- ja ullakkokerrokset sekä ullakon päällä IV-konehuone. Katutasossa on liiketiloja. Toimistotilat ovat tällä hetkellä Turun kaupungin käytössä. Tontilla 9 sijaitsee vuonna 1981 valmistunut VIII-kerroksinen asuinkerrostalo. Yliopistonkadun ja Käsityöläiskadun kulmassa sijaitsee II-kerroksinen toimistorakennus. Kaava-alueen pysäköintipaikat sijaitsevat pihakannen alla sekä sisäpihalla sijaitsevassa kolmikerroksisessa pysäköintirakennuksessa. Kerroksista kaksi on maan päällä ja yksi maan alla. Kaava-alueen ympäristössä on useita arvokkaita rakennuksia.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa tontilla 8 sijaitsevan vanhan rakennuksen purku ja sen korvaaminen uudisrakennuksella. Tavoitteena on asuinrakennuksen rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan, onko kerrosluvun korottaminen sekä rakennusoikeuden maltillinen lisäys mahdollista. Kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista syistä Yliopistonkadun puolelle katutasoon tulee osoittaa liiketiloja. Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen liittymiseen viereisiin rakennuksiin, miellyttävän ulko-oleskelualueen mahdollistamiseen, pihan vehreyden lisäämiseen sekä pihatoimintojen liittymiseen tonttiin 9. Tontti 9 otetaan kaavamuutokseen mukaan, jotta esimerkiksi pysäköintiin ja ajoyhteyksiin liittyvät yhteisjärjestelyt voidaan suunnitella toimiviksi. Sisäpihalla oleva pysäköintirakennus on korttelin yhteiskäytössä ja siihen ei ole tarkoitus tehdä tässä kaavamuutoksessa muutoksia.



Kuva 2. Alustava tutkielma uudesta rakennuksesta.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan tontin 8 omistajan Kiinteistö Oy Turun Yliopistonkatu 30:n aloitteesta. YH Kodit Oy omistaa kaikki yhtiön osakkeet.

Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja **Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa** (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavamuutosalue on osoitettu *keskustatoimintojen alueeksi (C)*.

Turun kaupunkiseudun rakennemallissa 2035 alue on keskustatoimintojen aluetta, jossa on tavoitteena keskustan täydennysrakentaminen.



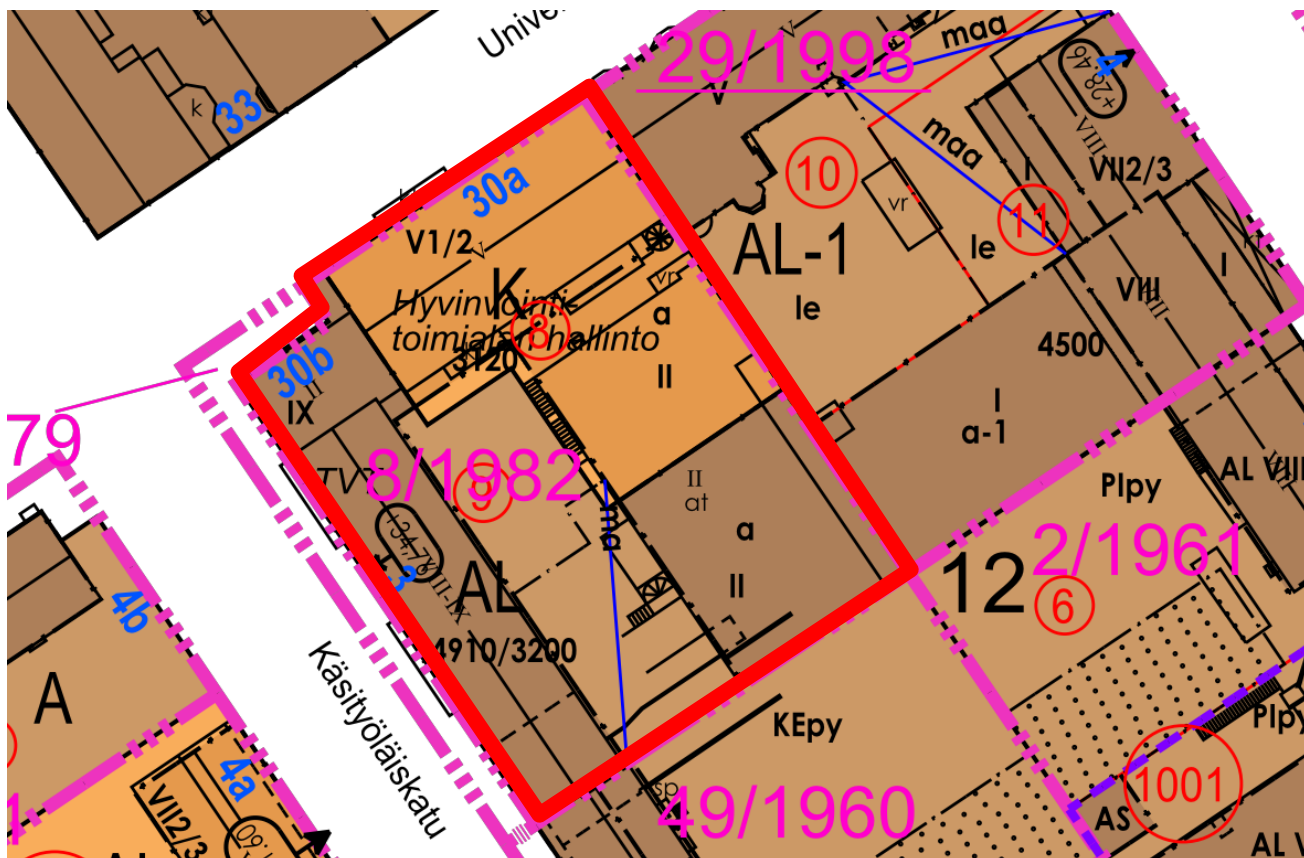
Kuvat 3. ja 4. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta. Oikean puoleisessa kuvassa on ote Turun yleiskaavan 2029 ehdotuksesta. Kaava-alueen sijainti merkattu likimääräisesti sinisellä suorakulmiolla.

Turun yleiskaavassa 2020 alue on *pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C)*.

Vireillä olevassa Turun Yleiskaavassa 2029 alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille (*ydinkeskusta – Tiedepuisto*). Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaava-alueella on 3.9.1983 voimaan tullessa asemakaavassa (8/1982) tontilla 8 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), kerrosluku on V1/2, rakennusoikeus 3120 k-m². Tontille 9 on osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), kerrosluku IX ja rakennusoikeus 4910 k-m², josta enintään 3200 k-m² saa olla asuntokerrosalaa. Lisäksi korttelin sisäosiin on osoitettu maanalaista tilaa sekä II-kerroksinen auton säilytyspaikan rakennusala, jonka kerrosala ei kuulu annettuun kerrosalaan.

Asemakaavamääräysten mukaan AL-korttelialueella lasten leikkipaikoiksi ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta on varattava vähintään 10 m² asuntoa kohti. Autopaikkoja on varattava yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti. Korttelialueelle on järjestettävä ajokelpoinen kulkuyhteys, jonka vapaa vähimmäiskorkeus on 3,7 m. AL-korttelialueelta on sallittava korttelialueelle K ajoyhteys korttelialueen rajojen yli.



Kuva 5. Ote Turun kaupungin ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue on merkitty kuvaan punaisella.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Tontilla on mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita ja tämä huomioidaan kaavamuutoksen suunnittelussa. Tontilla on yhteisjärjestelyjä pihan käytön ja pysäköinnin suhteen As Oy Käsityömostareiden / tontti 9 kanssa. Liittymä tontille 8 on tontin 9 kautta.

Asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), elinkeinoelämään ja yhdyskuntatalouteen.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuonna 2022.

Osallisia kaavan valmistelussa ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän hankkeen osalta **osallisiksi** on arvioitu seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesi- huolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimitaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 6.10.2021 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Aloitusvaiheessa kerättävien lähtötietojen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Turku-Pisteessä ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

Tiedonsaanti ja osallistuminen kaavan valmisteluun

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte esimerkiksi keskustella kaavahankkeesta tai tiedustella siitä jotain, voitte soittaa valmistelijalle tai lähettää hänelle sähköpostia.

Jos haluatte jättää kaavahankkeesta kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen, se tulisi mieluiten läh-

tää kaupunkisuunnittelun yleisosoitteisiin (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). Mielenpitoita voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielenpiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielenpiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 10082-2020, asemakaavatunnuksen 4/2021 tai työnimen Yliopistonkatu 30. Huomioitthän, että mielenpiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielenpiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Taina Riekkinen
puhelin 050-558 9261
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelserissä ja internetissä osoitteessa www.turku.fi/kuulutukset.

Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa www.turku.fi/kaavahaku. Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan ”Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat” ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Yliopistonkatu 30 tai diaarinumeron 10082-2020, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Turku-Piste
Puolalankatu 5, 1. krs
Aukioloajat: ma-pe 9.00–12.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

