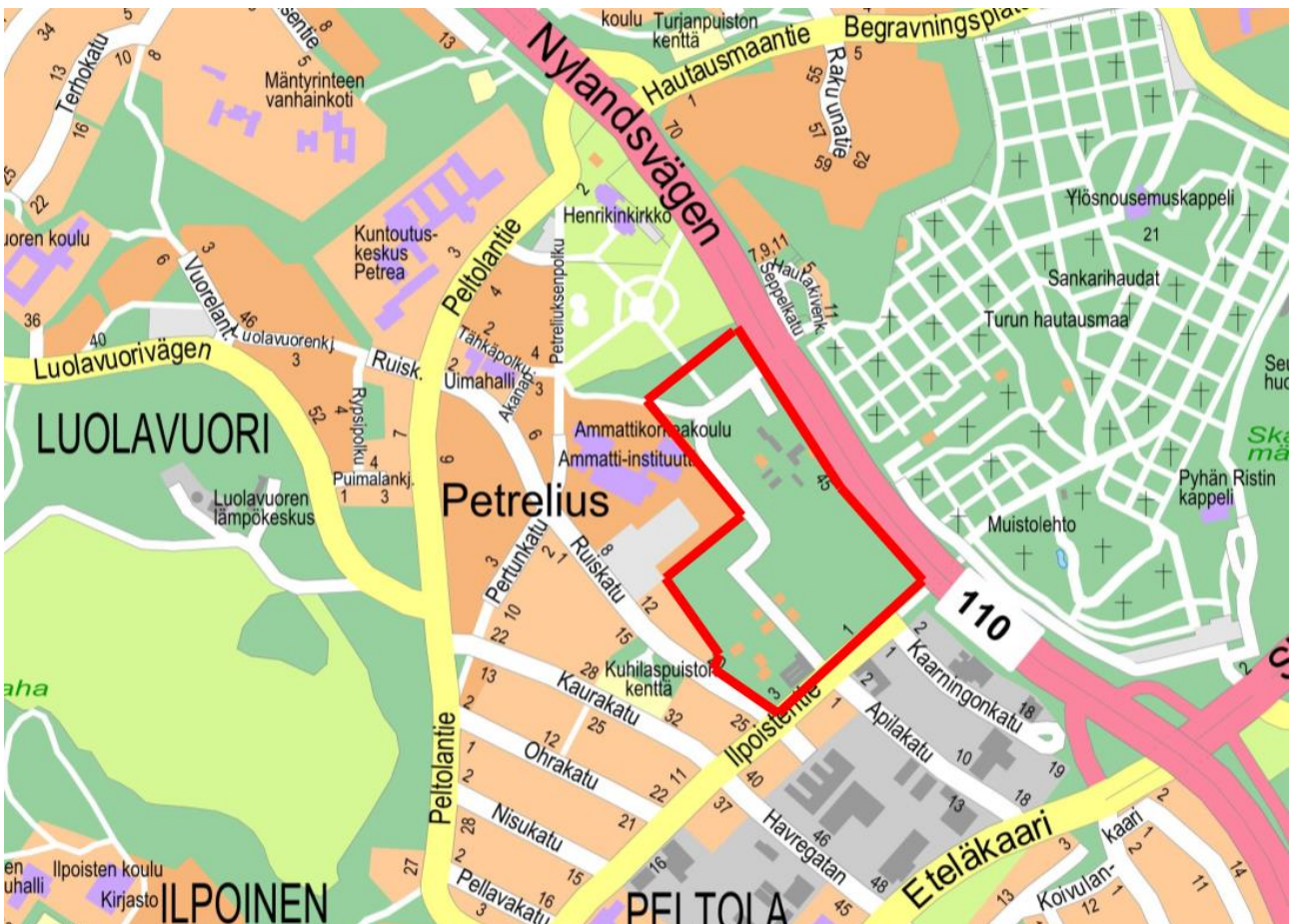


**ASEMAKAAVANMUUTOS**
**15.3.2018 tark.**

 Kaavan työnimi: Kaupunginpuutarhan alue  
 Osoite: Uudenmaantie 45, Ilpoistentie, Ruiskatu

**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan Uudenmaantien varteen, Peltolan kaupunginosaan. Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa.

Suunnittelualue rajautuu Tähkäpuistoon, Uudenmaantiehen, Ilpoistentiehen, Ruiskatuun sekä saman korttelin muutamiin tontteihin. Alueella sijaitsee entisiä kaupunginpuutarhan rakennuksia, jotka eivät ole käytössä. Osalla tonteista sijaitsee varikkotoiminnan käytössä olevaa rakennuskantaa ja osittain alue on rakentamatonta.

**Maanomistus**

Alue on Turun kaupungin ja Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistuksessa ja TKU-Rakennus Oy:llä on sopimus seurakuntayhtymän kanssa sen omistaman tonttialueen kehittämisestä.



*Kuva: Ilmakuva suunnittelualueesta*

## **Tavoitteet**

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat solmineet yhteistyösopimuksen alueen kehittämistä ja kaavoittamisesta. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.12.2017 § 550.

Kaupungin tavoitteena on muuttaa omistamansa puutarhakäytöstä poistuneen alueen maankäyttö asuntorakentamisen mahdollistavaksi ja tehostaa Uudenmaantien varren maankäyttöä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti.

Seurakuntayhtymän tavoitteena on muuttaa omistamansa alueen asemakaava kerrostalovaltaisen asuntorakentamisen mahdollistavaksi asemakaavaksi.

Yhteistyösopimuksella voidaan varmistaa osapuolten tavoitteiden parempi yhteensovittaminen sekä mahdollistaa kaupungin oman toiminnan ulkopuolelta tulevan innovatiivisuuden ja resursoinnin luoma lisäarvo suunnitteluvaihtoehtojen tarkastelussa. Yhteistyöllä pyritään vaikuttamaan sopimuksen alaisten alueiden kaavoitukseen siten, että alueiden kehittämiselle asetetut mm. laadulliset, hanketaloudelliset ja aikataululliset tavoitteet saavutetaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Alueen suunnittelusta tullaan järjestämään arkkitehtisuunnittelukilpailu ilmoittautumiskutsukilpailuna, jolla etsitään korkealaatuisia suunnitelmia ja erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja alueen rakentamiseen ja kaavoittamiseen. Kilpailuohjelma hyväksytetään kaupunkiympäristölautakunnassa.

Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen alue, joka huomioi arvokkaan ympäristön hautausmaan naapurissa kaupungin tulotien varrella. Tavoitteena on myös alueen hyvä saavutettavuus, sujuvat liikkumisjärjestelyt, sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet keskustaan.

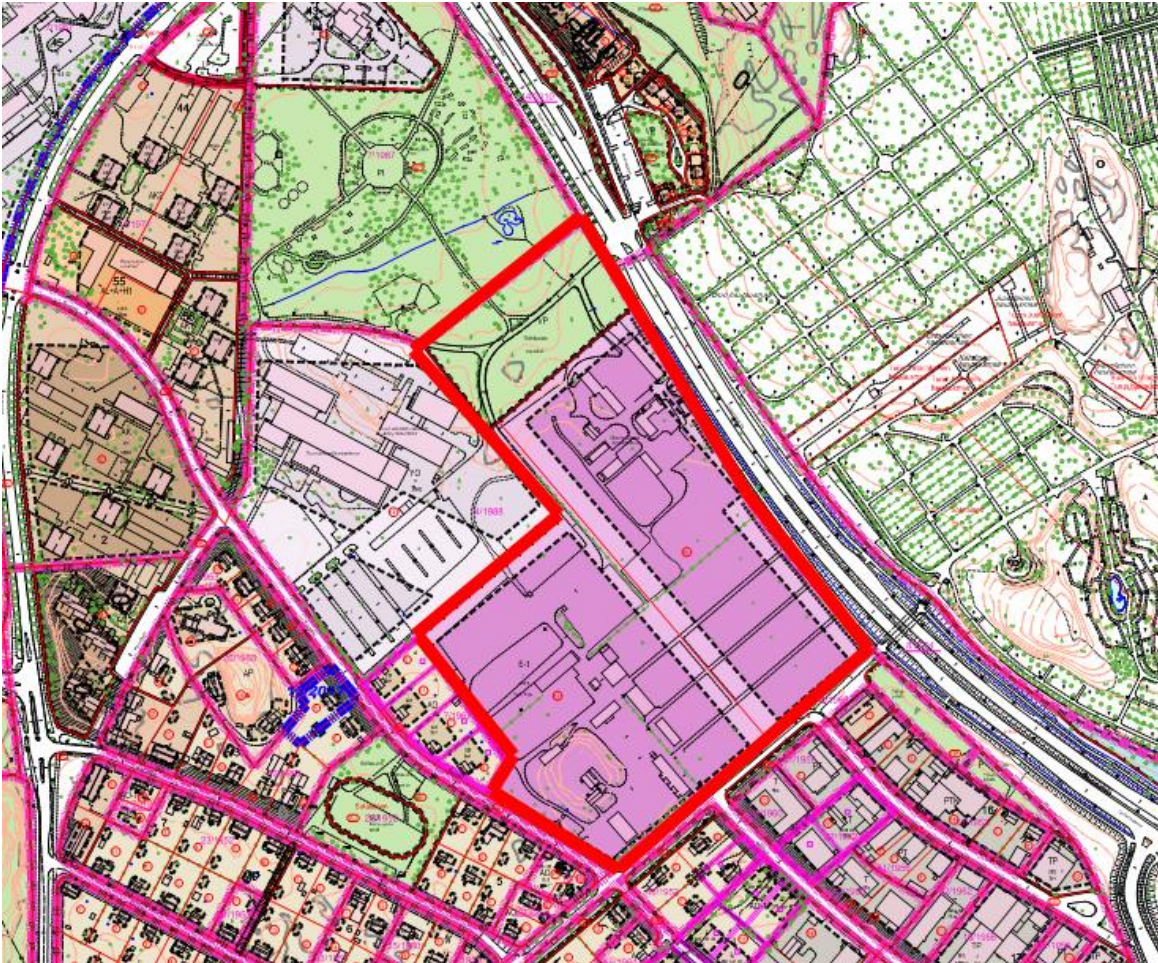
Liikenne alueelle tullaan ohjaamaan Uudenmaantieltä ja Ilpoistentieltä voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan 13.3.2018 lisäämät tavoitteet:

Kaava-alueella tulee turvata julkisen asuntorakentamisen (kohtuuhintainen vuokra-asuntorakentaminen ja asumisoikeusasuminen) edellytykset, sekä kaava-alueen pohjoispuolella olevan metsän säilyttäminen puistona, kuitenkin kulkuyhteyden muutos mahdollistaen.

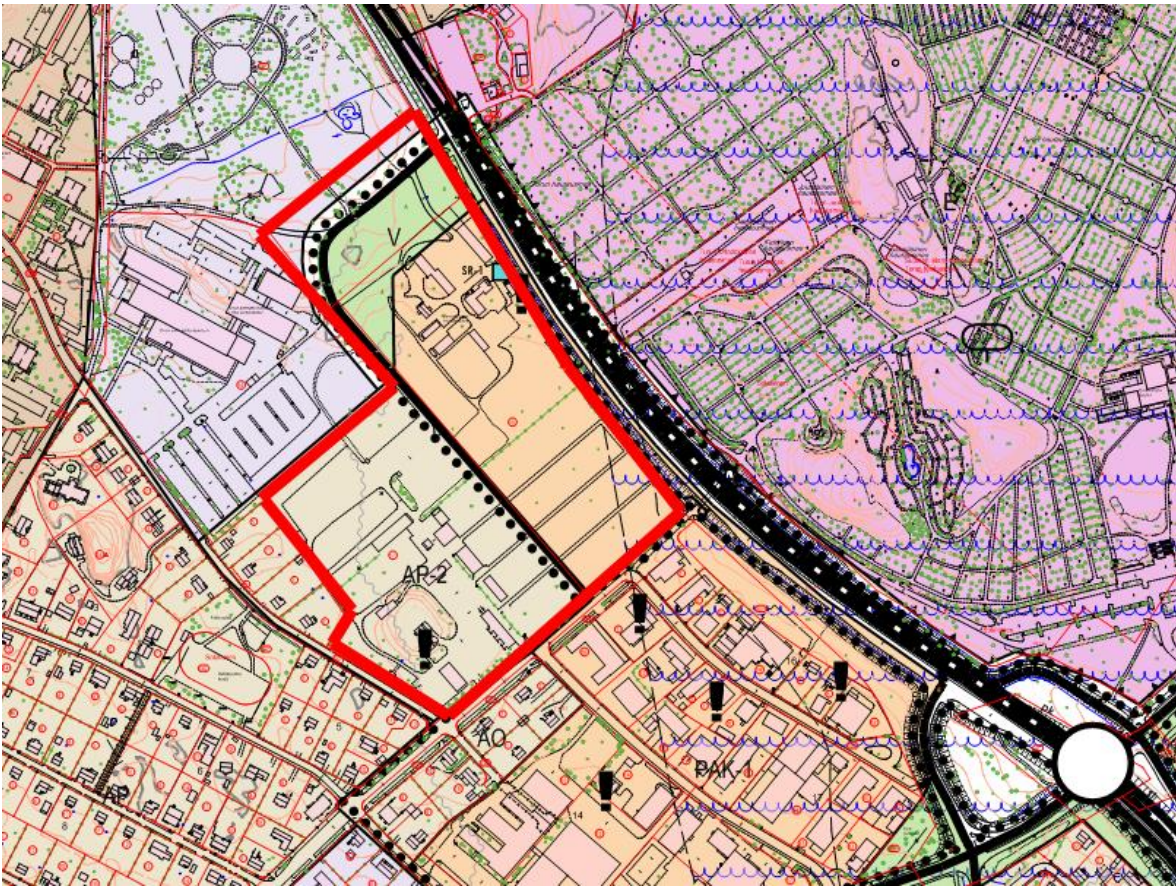
## Kaavatilanne

*Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta*



Asemakaavassa (4/1988) sopimusalueen tontit ovat merkinnällä E1 yleishyödyllisten puutarhojen korttelialuetta teholuvulla  $e = 0.2$ . Kaava-alueen pohjoisosa (Tähkäpuiston osa) on osoitettu puistoksi kaavamerkinnällä VP.

Kuva: Ote yleiskaavasta:



Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavassa 37/2001 kaava-alue on osoitettu kaavamerkinnöillä PAK-1, AP-2 ja V.

PAK-1 = Toimitilarakennusten ja asuinkerrostalojen alue. Alueen tavoitteellinen kerros-luku I-III. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus  $e = 0,20 - 0,40$ . Liiketilöjen tavoitteellinen kerrosalam.50 %.

AP-2 = Asuinpientalojen alue. Alueen tavoitteellinen kerros-luku I-II. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus  $e = 0,20 - 0,30$ .

Katuyhteys (kokoojakatu ja kevyen liikenteen reitti) alueelle on esitetty yleiskaavassa Uudenmaan-tieltä Ilpoistentielle.

Osa alueesta on yleiskaavassa osoitettu pohjaveden muodostumisalueeksi py-1. Lisäksi alueella on merkintöjä pilaantuneista maa-alueista. Vireillä olevassa yleiskaavan tarkistuksessa alueen tehostamista tutkitaan.

### Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Selvityksiä tehdään mm. maaperästä, pilaantuneista maista, hulevesistä, liikenteestä, melusta, puutarha-alueiden kulttuurihistoriasta, puulajeista ja luontoselvitys. Tarvittavien selvitysten määrä ja laajuus tarkentuu kaavatöön edetessä.

Selvitysten tulee antaa riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luonnonympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä elinkeinoelämään.

## Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan kaavoitettavan alueen yhdyskuntarakenteen toteuttamiskustannusten jakamisesta.

## Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan yleisten alueiden, kuten mm. katujen ja puistojen toteuttaminen tai muuttaminen, vaatii omat suunnitelmansa. Yleisten alueiden suunnittelu ja suunnitelmien hyväksyminen ei kuitenkaan tapahdu suoraan kaavan yhteydessä, vaan ne ovat omia prosessejaan ja joista ilmoitetaan näiden hankkeiden osallisille erikseen.

## Kaavan valmistelu ja osallistuminen

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavaluonnoksen edellyttämät selvitykset, lausunnot ja nähtävillä olo on tarkoitus toteuttaa vuosien 2018 ja 2019 välisenä aikana. Osapuolten tavoitteena on, että asemakaavamuutosehdotus saataisiin lautakunnan käsiteltäväksi vuoden 2019 loppuun mennessä, ja että se etenisi kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle päätettäväksi viimeistään 30.6.2020.

Mielipiteenne kaavan valmistelusta voitte ilmaista puhelimitse, sähköpostitse, käymällä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa tai lähettämällä postitse vapaamuotoisen kirjeen tai tämän asiakirjan lopussa olevan mielipidelomakkeen. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan. Kirjallisesti jätettyjen mielipiteiden yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan asemakaavatunnuksen **6/2018** tai **työnimen Kaupunginpuutarhan alue**. Huomioitahan, että esitetyt mielipiteet ovat julkisia!

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Suunnittelualan ja sen lähiympäristön maanomistajat ja maanvuokralaiset, käyttäjät, asukkaat ja yritykset.
- Kansalaisjärjestöt ja yhdistykset: Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun kauppakamari.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Vapaa-aikatoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Oy, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Varsinais-Suomen liitto sekä Kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijat.

### 1. Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta on ilmoitettu 16.2.2018 ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän **15.5.2018 mennessä**.

### 2. Luonnosvaihe

- Laaditaan tarvittavat selvitykset, arvioidaan merkittävät vaikutukset, järjestetään aluesuunnittelukilpailu ja valmistellaan kaavaluonnos.
- Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaluonnoksen loppuvuodesta 2018.

### 3. Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen ja arkkitehtikilpailun perusteella valmistellaan kaavaehdotus, josta

- pyydetään viranomaislausunnot.
- Tavoitteena on, että kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen vuonna 2019.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville lautakunnan hyväksymässä muodossa 30 päivän ajaksi. Tänä aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Nähtävillä olostä julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävillä Kaupunkiympäristötoimialan asiakaspalvelussa ja internetissä osoitteessa [www.turku.fi/kuulutukset](http://www.turku.fi/kuulutukset) sekä kaavahaussa (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).

#### 4. Hyväksyminen

- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen kun maankäyttösopimukset on allekirjoitettu.
- Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä 30.6.2020.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- Kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella.

#### Mistä saa tietoa ja yhteystiedot

Parhaiten tiedonkulku toimii kaavan valmistelijan kautta. Jos haluatte tulla tapaamaan valmistelijaa, niin olettehan ystävällinen ja varaatte tapaamisajan suoraan valmistelijalta. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa valmistelijalta tai internetistä kaavahaun kautta.

#### Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus  
kaavoitusarkkitehti Päivi Siponen  
puhelin 050 430 4790  
etunimi.sukunimi@turku.fi

#### Kuulutukset

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

#### Kaavahaku

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku) työnimellä Kaupungin puutarhan alue. Lisäksi kohteen sivulta on linkki kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoihin.

#### Käyntiosoite ja asiakaspalvelu

Kaupunkiympäristötoimiala  
Puolalankatu 5, 2. krs.  
Aukioloajat ma-pe: 9.00–15.00  
puhelin: (02) 2624 300  
sähköposti: kaupunkisuunnittelu@turku.fi

#### Postiosoite

Kaupunkiympäristötoimiala  
Kaavoitus  
Puolalankatu 5  
PL 355, 20101 Turku


**MIELIPIDE KAAVAN VALMISTELUSTA**

 Diaarinumero 12677-2017  
 Asemakaavatunnus 6/2018

**ASEMAKAAVANMUUTOS**

Kaavan työnimi: Kaupunginpuutarhan alue

 Osoite: Uudenmaantie 45, Ilpoistentie 1, Ruiskatu **HUOM! Mielipide on julkinen!**

 Mielipidelomake pyydetään lähettämään **15.5.2018 mennessä** osoitteeseen: Kaupunkiympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

---

 nimi ja osoite  
 (tekstaten)

---