

PUUTARHAKATU 16 **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Diaarinumero: 1400-2022
Asemakaavatunnus: 21/2023

Asemakaavanmuutos

26.9.2023

Kaupunginosa: VII
Osoite: Puutarhakatu 16


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VII kaupunginosaan kortteliin 18 osoitteeseen Puutarhakatu 16. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Osoitteessa Puutarhakatu 16 sijaitsee klassisistinen asuinkerrostalo, jonka alakerrassa on liiketiloja. Rakennus on 5-kerroksinen ja valmistunut vuonna 1928. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Väinö Toivio ja se on rakennushistoriallisesti sekä ympäristöllisesti arvokas. Tontin kasvillisuus on niukkaa.

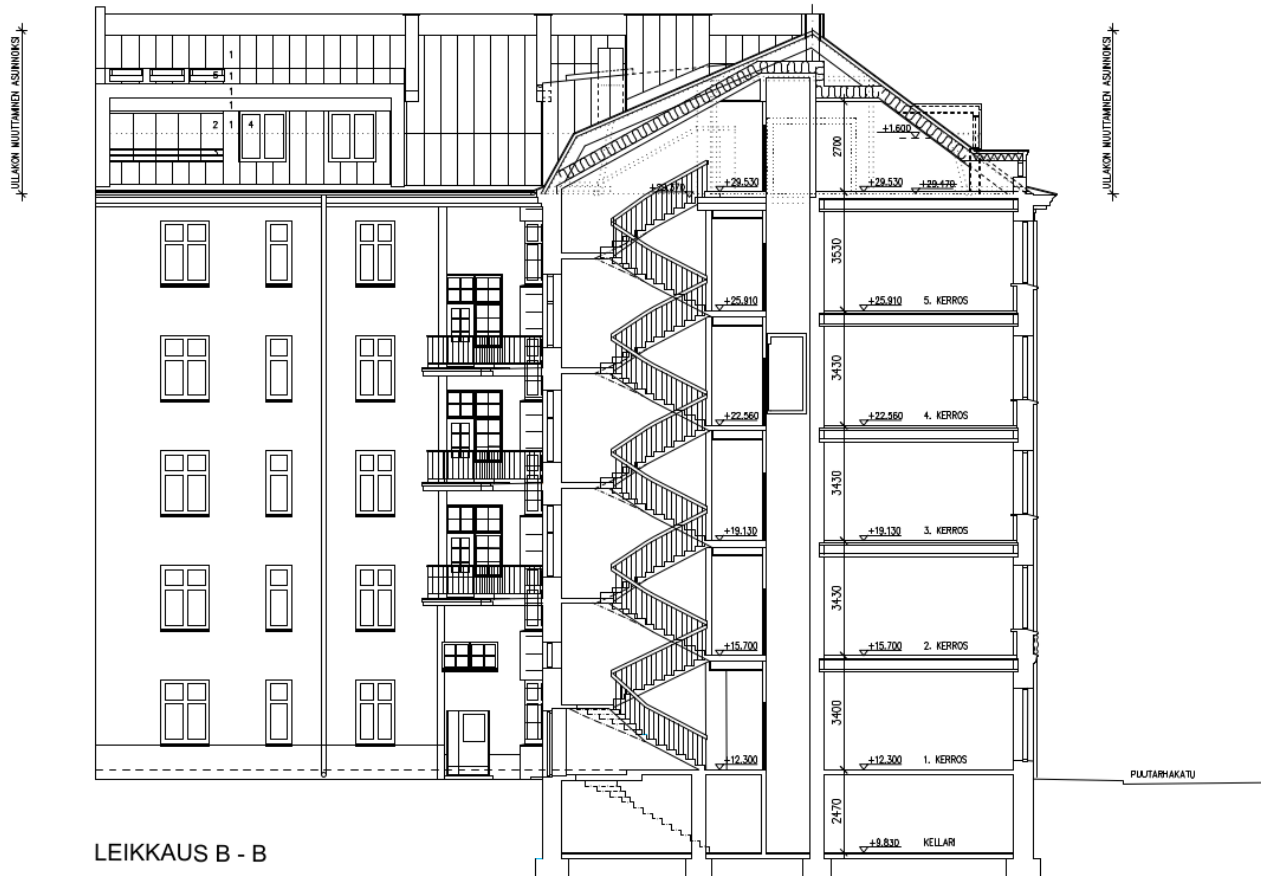
Suunnittelualueen rajaavat pohjoisessa Puutarhakatu, idässä Ursininkatu, etelässä 1949 valmistunut modernistinen katolisen kirkon rakennus, sisäpihalla Birgittalaissien luostari-, vieraskoti- ja asuntolarakennus vuodelta 1966 sekä lännessä 9-kerroksinen asuin- ja liikerakennus vuodelta 1973. Pyhän Birgitan ja autuaan Hemmingin kirkon rakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas.

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa ja se sijaitsee kehittyvän ydinkeskustan alueella. Keskustan kehittäminen on yksi kaupungin painopistealueista.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisin lämmittämättömälle ullakolle asuntojen rakentaminen.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on lisäksi päivittää tontin vanhentunut asemakaava vastaamaan nykyisiä kaavamääräyksiä sekä saattaa rakennussuojelu ja rakennusoikeus ajan tasalle. Kaavamuutos mahdollistaa kaupungin strategian mukaisesti täydennysrakentamisen ja monipuolisen asumisen ydinkeskustassa palveluiden lähellä.

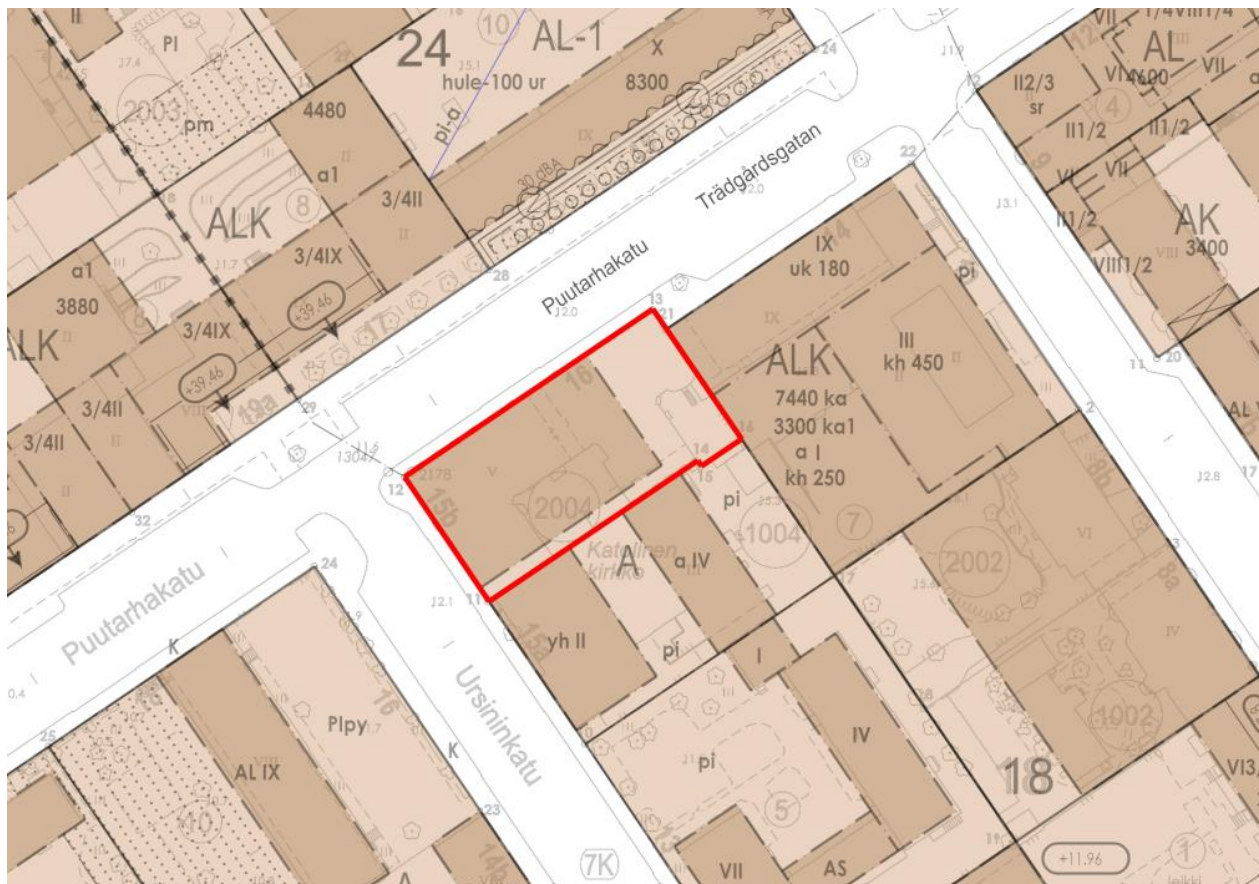


Kuva 2. Alustava suunnitelma ullakkorakentamisesta osoitteessa Puutarhakatku 16. Leikkauspiirustus ei mittakaavassa. (20.1.2023, Haroma & Partners Arkkitehtitoimisto).

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja, Asunto-osakeyhtiö Puutarhakatku 16. Aloitteessa esitetään ullakon muuttamista asunnoiksi.

Kaavatilanne



Kuva 3. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaavanmuutosalue on rajattu punaisella viivalla.

Puutarhakatu 16 on osa 19.12.1928 voimaan tullutta asemakaavaa (10/1928). Tontilla 2004 sovelletaan tämän lisäksi Turun kaupungin vuoden 1964 rakennusjärjestyksen pykälää 52 §, jonka mukaan rakennusoikeus- ja kerrosluku määräytyy. Tontilla on rakennusoikeutta rakennusjärjestyksen perusteella 1099 m² ja kerrosluku on 5.

Oikeusvaikutteinen Turun yleiskaava 2020 on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. **Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssä** kohde sijaitsee pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueella (C), joka varataan muun muassa kaupan, palvelujen ja keskustaan sopivan asumisen käyttöön.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä **Yleiskaava 2029:ssä** (ei vielä lainvoimainen) kohde sijaitsee tiivistyvän kestävä kaupunkirakenteen vyöhykkeellä ja ydinkeskustan alueella (Cy). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat mm. julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto sekä keskustamainen asuminen. Kaava-alue on lisäksi yleiskaava 2029:ssä osoitettu osaksi arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuutta, katolisen kirkon korttelia. Kyseinen kaupunkikortteli on urbaani ja kerroksellinen, jossa umpikorttelimaisuus on säilynyt. Korttelissa on kerrostumia 1870-luvulta 1900-luvun loppupuolelle, kuten esimerkiksi moderni katolinen kirkko.

Tontin pohjoispuolelta kaava-alueen rajaava Puutarhakatu on merkitty yleiskaava 2029:ssä pääkoojaväyläksi ja osaksi pyöräilyn pääverkostoa. Yleiskaavan taustaselvityksen mukaan kaava-alue sijaitsee kallioresurssialueella, joka voidaan ottaa myöhemmin pysäköinti- tai muuhun käyttöön.

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kohde sijaitsee keskustatoimintojen alueella pääkadun, Puutarhakadun, varrella. Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön, kestävä liikumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Kaavahanke tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon, joten hankkeesta ei aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä kustannuksia. Ullakon täydennysrakentaminen asunnoiksi on keskuksen kehittämisen kärkihankkeen mukaista ja lisää erilaisia asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueella. Ullakkorakentamisen suunnittelussa huomioon otettavia asioita ovat muun muassa tekninen toteutus, kaupunkikuvalliset näkökulmat, paloturvallisuus ja esteettömyys.

Rakennuksella on suojeluarvoja, jotka tulee huomioida ullakkorakentamisen suunnittelussa yhteistyössä museon kanssa. Suojeluarvot voivat rajoittaa rakentamista.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä, ja sen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Arvio kaavamuutoksen valmistumisvuodesta on 2024.

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 ja Turun ydinkeskustayhdistys ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Museopalvelut, Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden palvelualueet.

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 **26.11.2023** mennessä.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää tiedoksisaannista. Asianosaisen ja muiden katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- 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, sen voi lähettää postitse (osoite asiakirjan lopussa) tai osoitteeseen kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi. Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 1400-2022, asemakaavatunnuksen 21/2023 tai työnimen Puutarhakatu 16. Huomioitthän, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Puolalankatu 2, 2. krs), esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä 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 Laura Virkki
puhelin 044 7531 057
laura-elina.virkki(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olostä 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 Puutarhakatu 16 tai diaarinumeron 1400-2022 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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu
Puolalankatu 2, 2. 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

Diaarinumero: 1400-2022
Asemakaavatunnus: 21/2023

26.9.2023

Kaupunginosa: VII
Osoite: Puutarhakatu 16

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 26.11.2023 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku.

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)