

ANINKAISTENKATU 8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

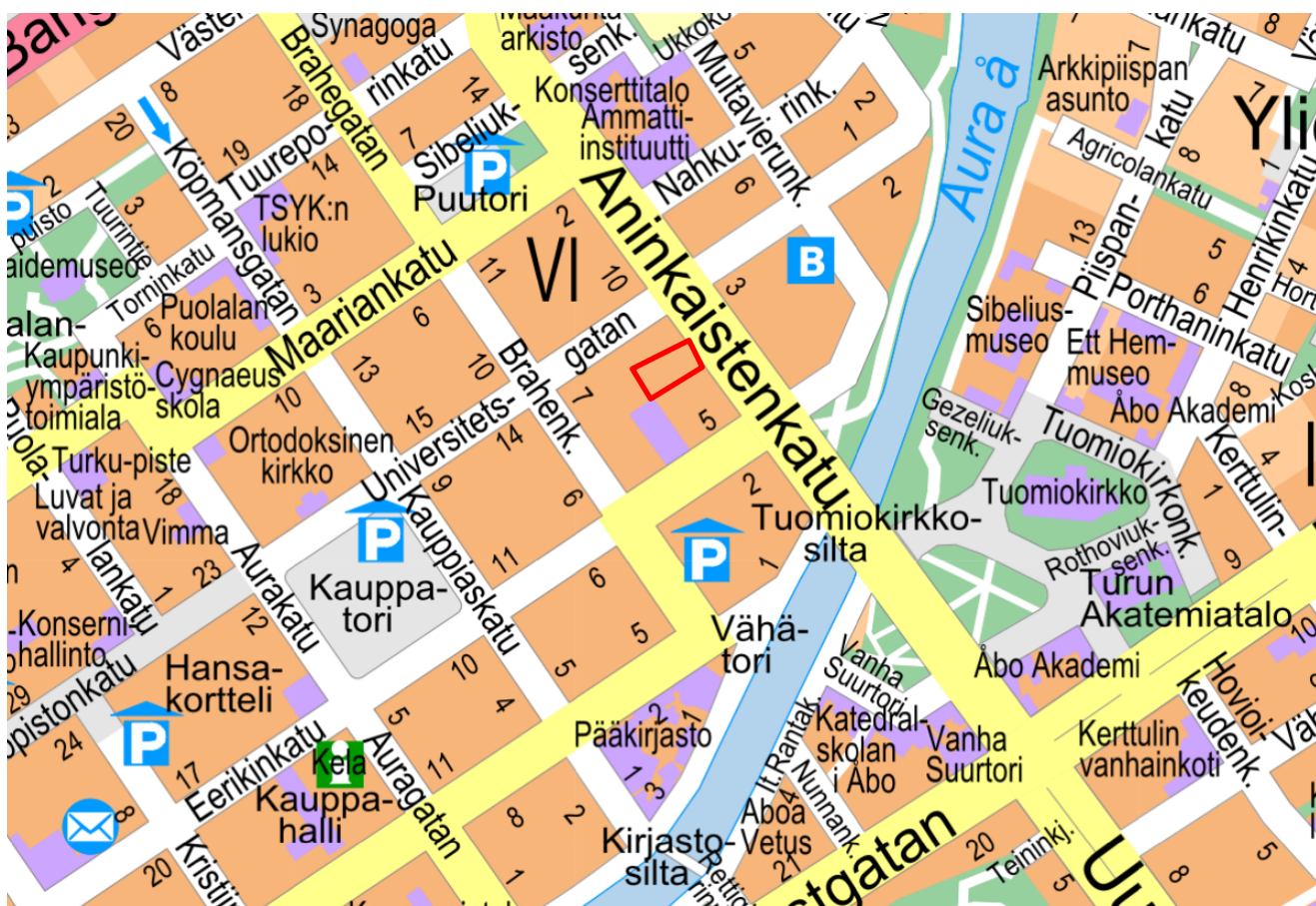
 Diaarinumero: 14639-2020
Asemakaavatunnus: 3/2021

Asemakaavanmuutos

10.8.2021

Kaupunginosa: VI

Osoite: Aninkaistenkatu 8



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VI kaupunginosaan korttelissa 7 tontille 2004. Alue sijaitsee Aninkaistenkadun varressa Yliopistonkadun ja Eerikinkadun välissä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2600 m². Suunnittelualan rajausta on esitetty kuvassa 1.

Tontilla sijaitseva toimistorakennus on rakennettu vuonna 1977. Rakennuksessa on kahdeksan kerrosta ja katutasossa on liiketiloja. Rakennus on ollut tyhjiään useita vuosia. Edellinen pääkäyttäjä Verohallinto muutti rakennuksesta henkilöstön kokemien sisäilmamaitteiden takia. Rakennusmassan läpi ajetaan korttelin sisäpihalla olevaan kolmessa tasossa olevaan parkkihalliin. Kaava-alueen rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaan 7 400 k-m². Alkuperäisen asemapiirustuksen mukaan nykyisen rakennuksen kerrosala on 7 388 k-m².

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on asemakaavanmuutos, jolla mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentaminen nykyisin liikerakennukselle varatulle korttelialueelle.

Kaupungin tavoitteena on keskustan toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kehittäminen.

Kaavatyön aikana tutkitaan tontille sopivan rakentamisen kokonaismäärä ja sijoittuminen koko kortteli huomioiden.

Keskeisestä sijainnista johtuen rakennuksen ulkoarkkitehtuurin tulee olla korkealaatuista ja suunnittelussa korostuu viihtyisän kaupunkitilan muodostaminen. Tavoitteena on rakentamisen sopeutuminen hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan. Julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja hyvin aikaa kestäviä. Toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä Aninkaistenkadun puolella vähintään kaksi kerrosta tulisi varata liike-, toimisto- ja palvelutiloille, joiden tulee avautua lasipinnoin katutilaan.

Kaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen liittymiseen viereisiin rakennuksiin, miellyttävän ulko-oleskelualueen mahdollistamiseen sekä pihatoimintojen liittymiseen viereisiin tontteihin 1004 ja 9. Alueen suunnittelussa tulee huomioida tontilla olevat johto- ja pelastustierasitteet. Uudisrakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota niiden aiheuttamiin varjostuksiin sekä naapurirakennusten asunnoista avautuviin näkymiin.

Asunnot tulee suojata melulta ja pienhiukkasilta, mistä johtuen rakennuksen kahteen alimpaan kadunpuoleiseen kerrokseen ei tule sijoittaa asumista. Tavoitteena on, etteivät asunnot avaudu pelkästään Aninkaistenkadun suuntaan.

Tontin käytössä ja rakentamisessa tulee huomioida Aninkaistenkadun puoleisella tontin reunalla oleva maanalainen holvikellari, joka luokitellaan muinaisjäännökseksi.

Aloite

Asemakaavamuuotos tehdään alueen maanomistajan Kiinteistö Oy Turun Matintalon aloitteesta. Senaatti-kiinteistöt omistaa kaikki yhtiön osakkeet. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on myydä yhtiön osakkeet sen jälkeen, kun kaavan tavoitteet on hyväksytty.

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)* ja *valtakunnallisesti maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi* (vihreä vaakaviivitus).

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

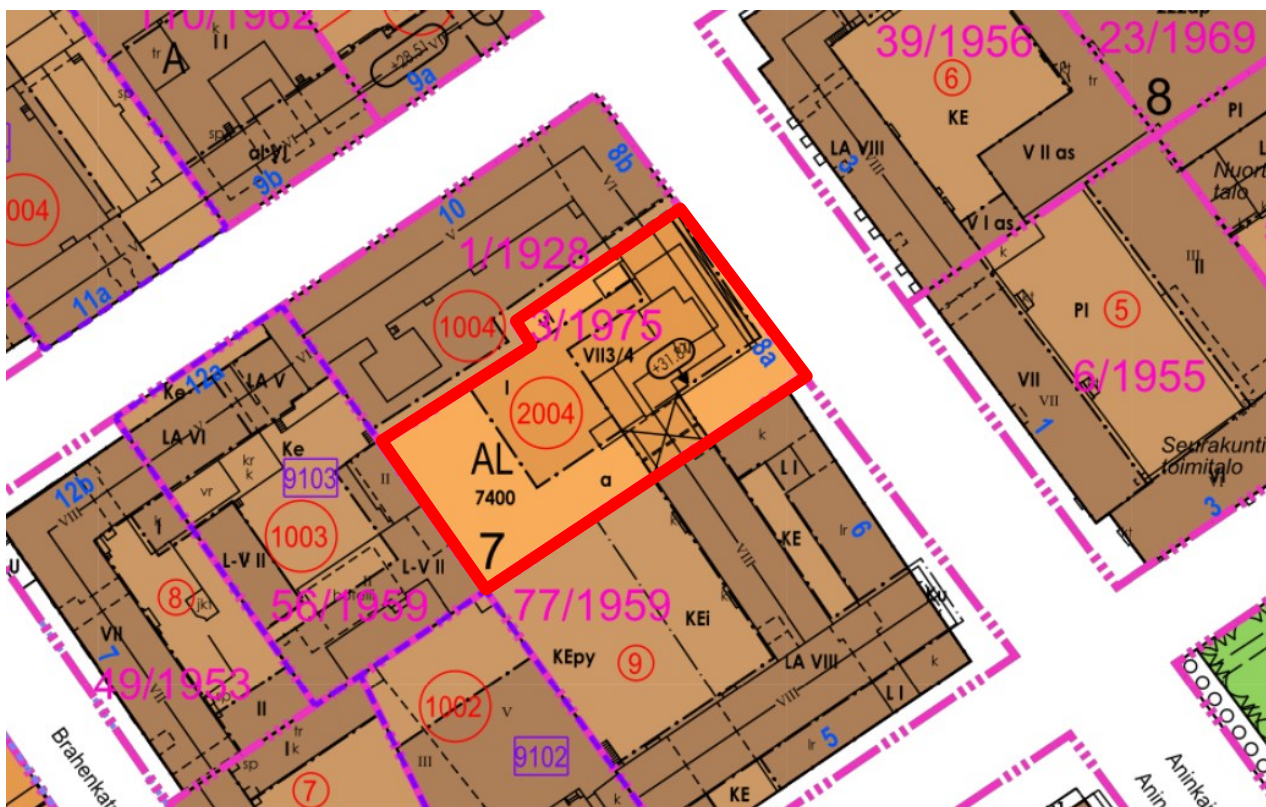


Kuvat 2. ja 3. Vasemmanpuoleisessa kuvassa ote Turun kaupunkiseudun maakuntakaavasta ja oikeanpuoleisessa kuvassa ote Turun yleiskaavan 2029 ehdotuksesta. Kaava-alueen sijainti merkattu likimääräisesti sinisellä viivalla.

Turun yleiskaavassa 2020 alue on *pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta (C)*. Kaava-alueen vieressä kulkeva Aninkaistenkatu on yleiskaavassa *joukkoliikennepainotteinen katu*.

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. Aninkaistenkatu on tärkeä *pääkokoojaväylä*.

Voimassa olevassa asemakaavassa (3/1975), joka on tullut voimaan 25.3.1976, alue on osoitettu *liikerakennusten korttelialueeksi (AL)*. Kaava-alueen rakennusoikeus on 7400 k-m². Suurin sallittu kerrosluku VII³/₄ ja rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema on enintään +31.81 m.



Kuva 4. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaava-alueen sijainti merkattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueelle on laadittu virastorakennuksen rakentamisen yhteydessä (1976) kaivauskertomuslomake, johon on kirjattu alueelta löydettyjä vanhoja rakenteita (kellari, lankkulattia, hirsipetejä ja puuviemärikouruja). Kaavatyön aikana tontin rakentamattomaan pohjoisosaan on tarpeen tehdä koekaivaus, jossa selvitetään, onko tontilla holvikellarin lisäksi muita säilyneitä muinaisjäännöksiä.

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan nykyisen rakennuskannan kunto ja sen hyödyntämisen mahdollisuudet.

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

Maankäytösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan 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, kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

Aloituvaihe

- 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.

Ehdotuvaihe

- Aloitusvaiheessa kerättyjen 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 lähettää kaupunkisuunnittelun yleisosoitteisiin (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). 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 14639-2020, asemakaavatunnuksen 3/2021 tai työnimen Aninkaistenkatu 8. Huomioitahan, 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 asiakaspalvelussa Turku-

Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. 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 Taina Riekkinen
puhelin 050-558 9261
etunimi.sukunimi(at)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.

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 Aninkaistenkatu 8 tai diaarinumeron 14639-2020, 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

Diaarinumero: 14639-2020
Asemakaavatunnus: 3/2021

10.8.2021

Osoite: Aninkaistenkatu 8

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 6.10.2021 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)