

WIKLUND
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

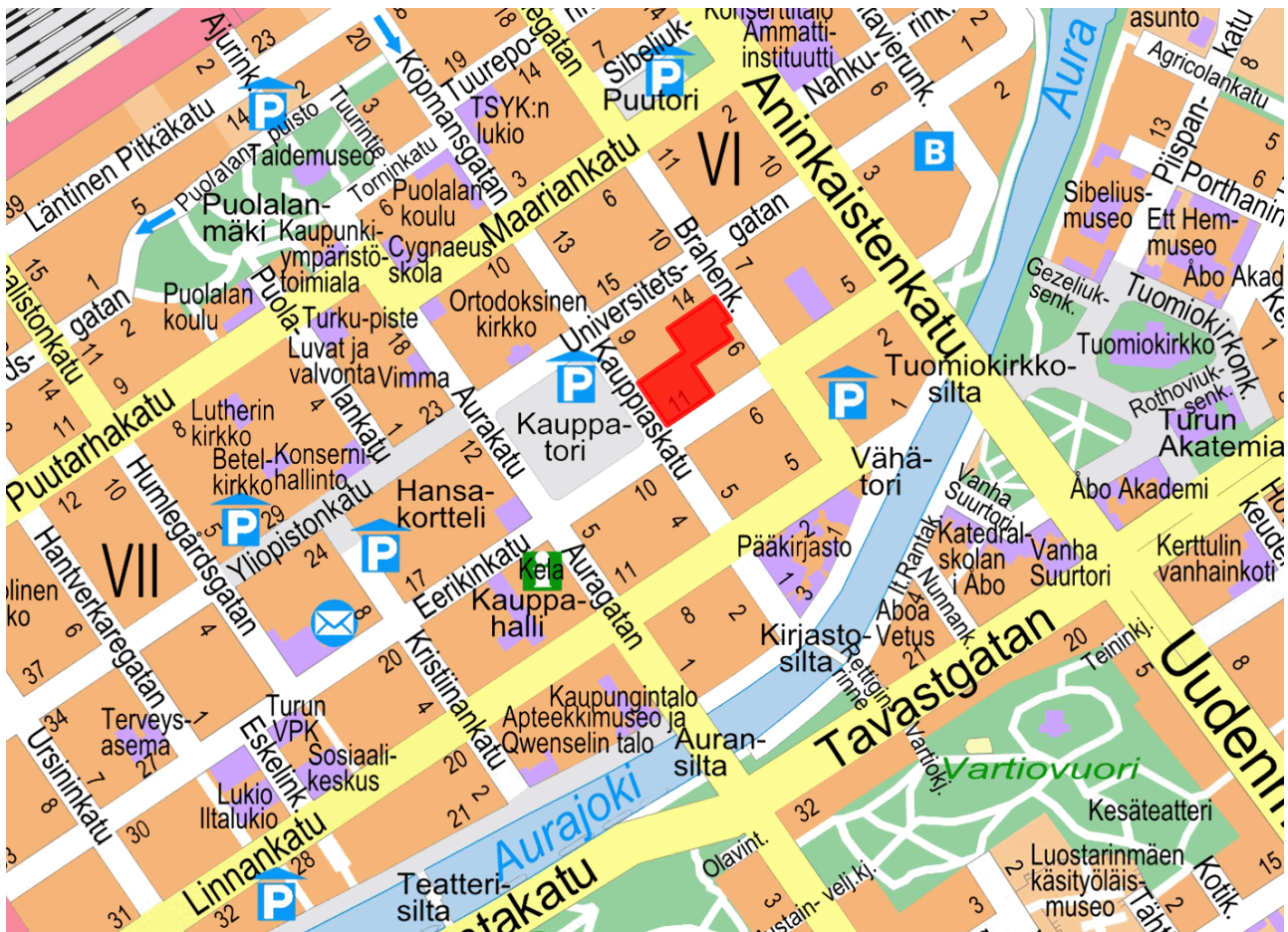
 Diaarinumero: 155-2020
 Asemakaavatunnus: 18/2021

Asemakaavanmuutos

1.6.2022

Kaupunginosa: VI (006)

Osoite: Eerikinkatu 11, Brahenkatu 8



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (punainen varjostus).

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VI kaupunginosan korttelin 6 tonteille 11, 3002 ja 9901-0, osoitteissa Eerikinkatu 11 ja Brahenkatu 6/8. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1 ja se käsittää nykyisen Wiklundin tavaratalon sekä avopysäköintialueen. Alueella on voimassa 11.6.2005 voimaan tullut asemakaava (57/2001), jossa tontti 6-11 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja tontti 6-3002 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeudesta enintään kolmanneksen saa käyttää asumiseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 ha (7338 m²).

Wiklundin tavaratalolla on tärkeä asema Kauppatorin kaupunkikuvassa. Ole ja Bertel Gripenbergin 1957 valmistunut tavaratalo edustaa aikansa liikerakentamista ja on museon inventointitietojen mukaan historiallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas.

Koko alue on yksityisessä omistuksessa ja se kuuluu keskustan muinaisjäännösalueeseen.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on ydinkeskustassa sijaitsevan Wiklundin tavaratalon ja sen yhteydessä olevan Brahenkadun puoleisen rakentamattoman liikekiinteistön täydennysrakentaminen.

Tavoitteena on lisärakennusoikeus Wiklundin kaupallisen toiminnan laajentamiseen, hotellikapasiteetin lisäämiseen sekä hotellikäyttöön, Brahenkadun puolella myös asumiseen. Täydennysrakentaminen tukee keskustan vetovoimaisuutta keskustavision ja keskustan kehittämisen kärkihankkeen mukaisesti.

Aloite

Asemakaavamuutos laaditaan maanomistajan, Turun Osuuskaupan 20.12.2019 tekemän aloitteen pohjalta.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu *KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEEKSI C*.

Yleiskaava

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on kokonaisuudessaan *Pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta C*:

Alue varataan hallinnon, kaupan, palvelujen, keskustaan sopivan asumisen ja työpaikkatoimintojen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suunnittelualueita rajaava Eerikinkatu on yleiskaavassa *joukkoliikennepainotteinen katu jl*.

Valmisteilla olevan Yleiskaava 2029:n 22.10.2020 päivätyssä ehdotuksessa suunnittelualueen merkintänä on Cy: Ydinkeskusta – Tiedepuisto

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. 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.

Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu tiivistyvän kestävästä kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen:

Maankäytön ensisijainen kehittämisen kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle

vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkivihreään ja hulevesien hallintaan. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Suunnittelualueetta sivuavat Kauppiaskatu ja Eerikinkatu on merkitty *joukkoliikenteen laatukäytäviksi*:

Korkean palvelutason joukkoliikennereitti. Katua kehitetään erityisesti joukkoliikenteen laatua ja pysäkkien saavutettavuutta parantaen.

Asemakaava

Kaavanmuutosalue kuuluu kokonaisuudessaan 11.6.2005 voimaan tulleeseen asemakaavaan 57/2001 "6-kortteli". Maankäyttömerkintänä on joko *K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue)* tai *K-1 (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueen rakennusoikeudesta enintään kolmannes saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten)*. Sallitut kerrosluvut vaihtelevat pääasiassa välillä II-III, mutta Brahenkadun varressa sallitaan V-kerroksiset rakennukset ja nykyisen Wiklundin tavaratalon korkean osan kohdalla VIII½. Rakennusoikeutta on yhteensä 25710 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa on myös tilavaraus maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle sekä sijainniltaan ohjeelliselle yleiselle jalankululle varattavalle alueelle. Lisäksi siinä sallitaan ulokkeiden rakentaminen Kauppiaskadun ja Eerikinkadun katualueiden ylle.

Kaavassa on myös lukuisia määräyksiä koskien mm. tonttien rajat ylittäviä yhteisjärjestelyjä, asukkaiden käyttöön osoitettavia piha- tai kattoterassialueita sekä pysäköinnin järjestämistä.



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Asemakaavanmuutos on vaikutuksiltaan merkittävä.

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

Mahdollisesti laadittavien selvitysten tarve ja laajuus arvioidaan kaavamutoksen valmistelun aikana.

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. Tavoiteaikataulu hyväksymiselle on 2023.

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, Varsinais-Suomen yrittäjät
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Turun Vesihuolto 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 kaupunkimittaus sekä seudullinen joukko-liikenne.

Aloitusvaihe (2022 alkuvuosi)

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 15.8.2022 mennessä.

Luonnosvaihe (tarvittaessa)

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe (tavoite: 2023 alkuvuosi)

- Hyväksytyn luonnoksen 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 (tavoite: 2023)

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävillä oloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitusajaksi 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 155-2020, asemakaavatunnuksen 18/2021 tai työnimen Wiklund. Huomioittehan, 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 Tero Lehtonen
puhelin 040-532 72 91
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 Wiklund tai diaarinumeron 155-2020, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/maatoksenteko.

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

