

Alueen yhdeksästä tontista kolme on kaupungin omistuksessa. Yksi kaupungin tonteista on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kesko Oyj:lle ja tontilla toimii Kupittaaan Citymarket. Kurjenmäenkadun ja Kaskentien välisellä alueella on liikerakennuksia ja Kingelininkadun ja Kunnallissairaalan välissä asuinkerrostaloja. Kingelininkadun eteläpuolella toimii vanhustaluyksikkö Kurjenmäkikoti sekä Tyksin psykiatrian toimialueen yksikkö.



Kuva 2. Ilmakuva (suunnittelualue valkoisella rajauksella).

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen palvelurakenteeseen tukeutuvaa asumista hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle, asumisen viihtyisyystekijät ja viherympäristö huomioiden, uutena asuinmuotona välimuotoinen asuminen.

Hankkeella tavoitellaan myös Citymarketin laajentamista, joka mahdollistaa verkkokaupan kasvun ja kuluttajakäyttäytymisessä tapahtuneiden muutosten asettamien tilavaatimusten täyttämisen. Alueen kaupallisten ja työtilojen tarjontaa halutaan rikastuttaa.

Hankkeen yhteydessä tarkastellaan alueen liikennejärjestelyitä, erityisesti jalankulkureittien monipuolistamista.

Kaupunkikehitysjaosto päätti 24.5.2021 § 43 nimetä Mooriankunnas – nimisen strategisen maankäytön hankkeen ja hyväksyi kehittämisen tavoitteet:

- Kehitettävä alue toteutetaan tehokkaalla rakentamisella, mikä tukee monipuolista palvelutarjontaa sekä mahdollistaa rakenteellisen pysäköinnin samalla vapauttaen maantasosta alueita kävelypainotteisiksi ja tiiviiksi lyhyiden kävelyetäisyyksien kaupunkitiloiksi. Alueelle tavoitellaan yli 1000 uutta asukasta.
- Kohteen kehittäminen tapahtuu isona kokonaisuutena, mutta rakentaminen tulee olla

- toteutettavissa eri osapuolten tarpeiden mukaisesti vaiheittain. Kehittämissuunnitelmassa tulee varmistaa kokonaisuuden teknistaloudellinen toteuttamiskelpoisuus.
- Kohteen asumissuunnitelmien toteutuksessa on huomattava osuus välimuotoisella asumisella ja sen asettamilla vaatimuksilla. Välimuotoisella asumisella on hyvinvointitoimialan sopeuttamistoimena erittäin suuri merkitys kaupunkitalouteen. Alueelle toteutetaan monipuolisesti myös muuta asumista.
 - Asumisessa tavoitellaan erityistä arjen sujuvuutta, läpimenevää esteettömyyttä sekä monipuolista ja helposti saavutettavaa palveluvalikoimaa.
 - Kohteen julkiset kaupunkitilat toteutetaan kaikille, mutta erityisesti ikääntyneille vetovoimaisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Alueesta on muodostuttava luonteeltaan kaikille avoin.
 - Alueen kaupallisten toimintojen ja palvelujen kehittämistä tuetaan erityisesti välimuotoisen asumisen ja kaupungin keskustan alueen kasvavan verkkokaupan tarpeiden näkökulmasta.
 - Alueen liikennejärjestelyt eivät saa olennaisesti haitata olemassa olevia toimintoja. Erityisesti on huolehdittava huolto- ja asiakasliikenteen sujuvuudesta, turvallisuudesta sekä siitä ettei nykyiselle tai tulevalle asutukselle aiheudu häiriötä vuorokauden eri aikoina.
 - Arvioidaan Vähäheikkiläntien ja Hippoksentien yhdistävän tunnelin vaikutusta kokonaisuuden järjestelyissä, vaikka mahdollinen tunnelin toteutus ajoittuukin myöhempään aikaan.
 - Kohteen asema joukkoliikennekäytävän varrella tulee suunnittelussa tunnistaa ja osoittaa turvalliset yhteydet kaikille aluetta sivuaville joukkoliikennereiteille. Myös palvelulinjojen edellytykset tulee varmistaa.
 - Hankkeella ei ole vaikutusta tulevaisuudessa tehtäviin Kupittaan siirtolapuutarhan aluetta koskeviin ratkaisuihin.
 - Kurjenmäkikotien osalta tavoitteena on mahdollistaa purkava uudisrakentaminen valmistelussa olevaa tarveselvitystä vastaavasti.
 - Aikataulullisesti kohteen asemakaavoitusta priorisoidaan korkealle. Kurjenmäkikodin ja TYKS Psykiatrian (Kurjenmäenkatu 4) tonttien oltava rakentamiskelpoisia, kun nykyisille asukkaille ja toimintoille uudet tilat ovat valmistuneet.
 - Kaavoitustyön lähtökohtana ovat viitesuunnitelmassa esitetyt ja kaavoitusaloitteessa ilmaistut tavoitteet.
 - Kaupungin omistukseen syntyvien tonttien luovutuksesta päätetään erikseen. Kaupungin konserniyhtiöille on osoitettava merkittävä osuus asuntorakentamisen luovutuksista kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti.

Aloite

Asemakaavanmuutokselle on ollut tarvetta sekä yksityisten kiinteistönomistajien/-haltijoiden että kaupungin taholta. Viisi kiinteistönomistajaa/-haltijaa on tehnyt kaavanmuutoshakemuksen ja tavoite välimuotoisesta asumisesta kytkeytyy hyvinvointitoimialan sopeuttamistoimenpiteeseen.

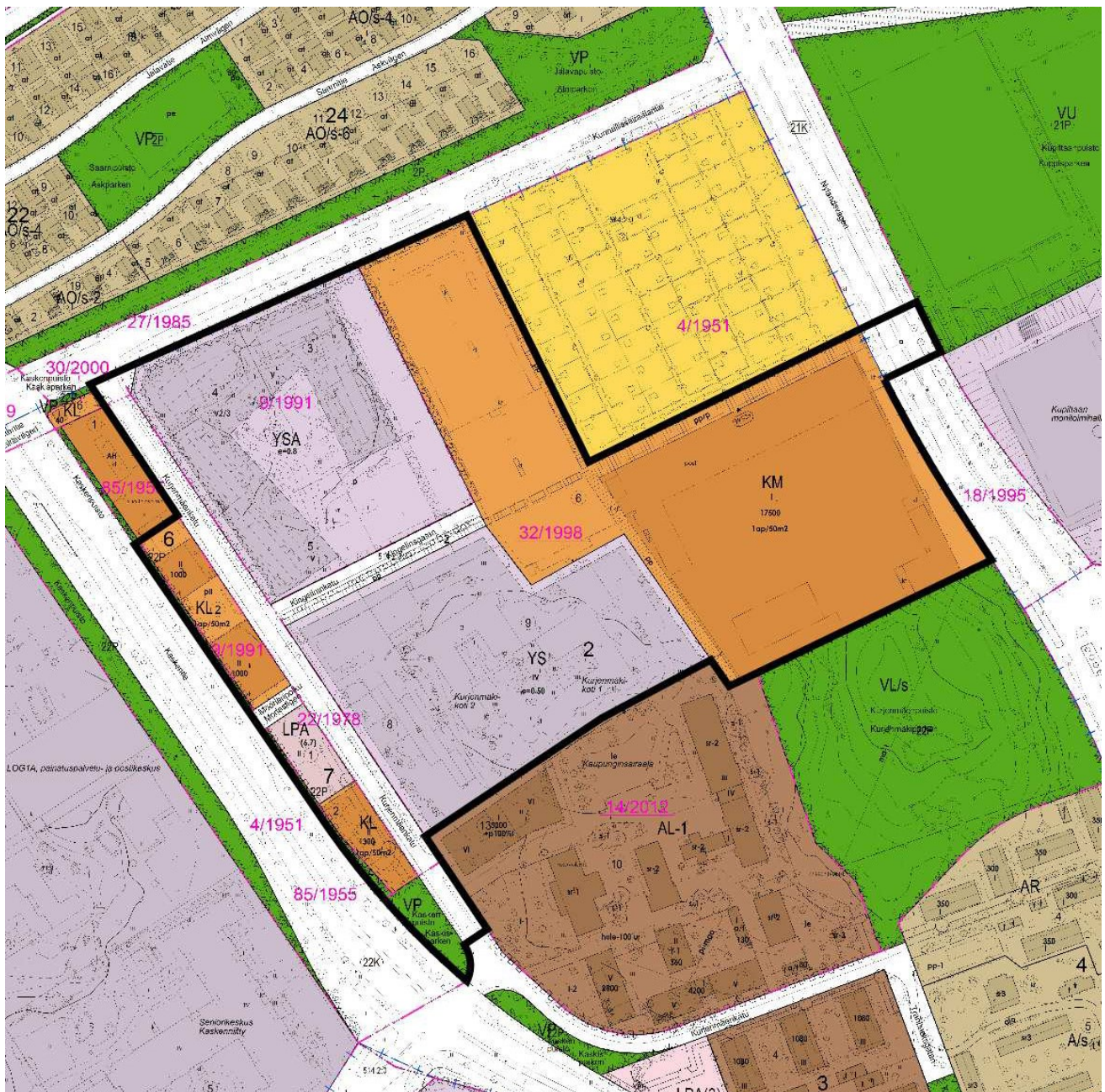
Kaavatilanne

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. Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuvaan ehäyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

Yleiskaava 2020:ssa Citymarketin käytössä oleva tontti on pääkeskustasoisten keskustatoimintojen aluetta. Kerrostaloalue sekä Kaskentien ja Kurjenmäenkadun väliset alueet kerrostalovaltaista asuntoaluetta lukuun ottamatta Kaskentien ja Kurjenmäenkadun risteyksessä olevaa virkistysaluetta. Citymarketin ja Kurjenmäenkadun välinen alue julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta.

Valmisteilla olevassa yleiskaava 2029:ssa (pvm. 24.11.2021) Citymarketin käytössä oleva tontti varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille: alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Muu suunnittelualue on julkisten ja yksityisten palvelujen sekä asumisen aluetta; alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

12.1.2002 voimaan tullessa **asemakaavassa 32/1998** Citymarketin käytössä oleva tontti on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön maanalaisine pysäköinti- ja huoltotiloineen. Liikerakennuksen ja Kurjenmäenpuiston rajakohta on suunniteltava turvalliseksi ja Kurjenmäenpuiston luonnonarvoja kunnioittaen. Kurjenmäkikotien sekä Tyksin psykiatrian toimialueen yksikön alue on asemakaavassa 32/1998 sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kerrostaloalueella sekä Kaskentien ja Kurjenmäenkadun välisillä alueilla on 20.2.1993 voimaan tullut asemakaava 9/1991. Kerrostaloalue on sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaskentien ja Kurjenmäenkadun väliset alueet ovat liikerakennusten ja auto-paikkojen korttelialueita. Kaskentien ja Kurjenmäenkadun risteyksessä oleva Kaskenpuisto kuuluu 6.10.2001 voimaan tulleen asemakaavan 35/1999 alueelle.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavaa valmisteltaessa tehdään liikenteen toimivuustarkasteluja, meluselvitys sekä muita selvityksiä kaavoitustyön niin vaatiessa.

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

Maankäyttösopimus

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

Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Alustavana tavoitteena on, että kaavaehdotus olisi hyväksymiskäsittelyssä kesällä 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, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhuseuvosto, 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 sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta sekä paikkatieto ja kaupunkimittaus.

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.

Luonnosvaihe

- Tarvittaessa valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyyn 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

- 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. 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 2255-2021, asemakaavatunnuksen 15/2021 tai työnimen Mooriankunnas. 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 asiakaspalvelussa Turku-Pisteessä (Puolalankatu 5, 1. krs), esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon 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 Katja Tyni-Kylliö
puhelin 050 310 1663
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kaavoituskonsultti

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
arkkitehti Mikko Rusanen

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olost 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 Mooriankunnas tai diaarinumeron 2255-2021, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatokset.

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

