

SAMPPALINNAN KOULUTONTTI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

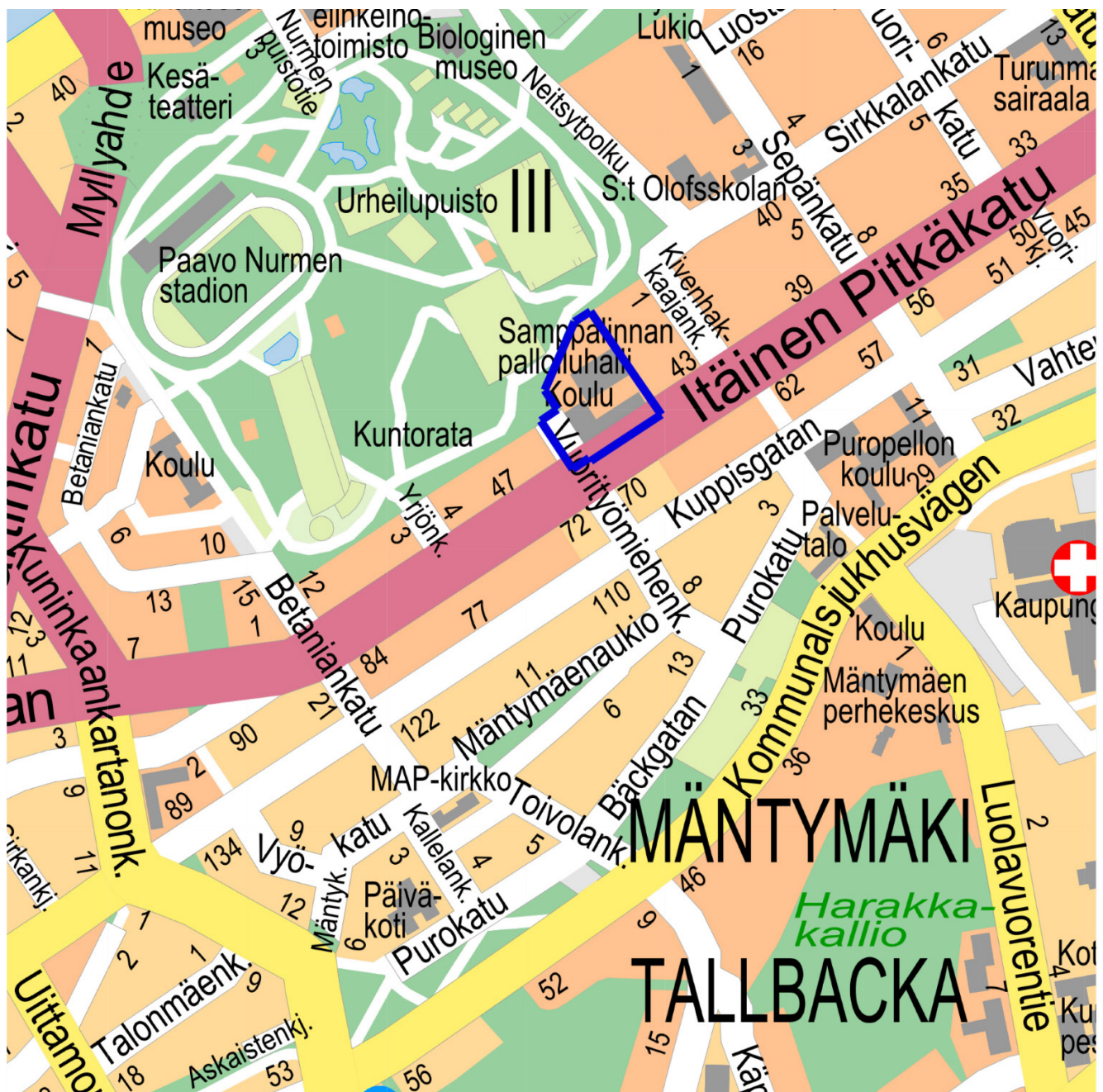
Diaarinumero: 3479-2022
Asemakaavatunnus: 11/2024

Asemakaavamuutos

30.9.2024

Kaupunginosa: III

Osoite: Itäinen Pitkäkatu 45



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartassa. © Turun kaupunki

Suunnittelualue

Asemakaavamuutos laaditaan 3 kaupunginosaan korttelin 7 tontille 6 ja tontin viereiselle, asemakaava-alueen rajaamalle alueelle Itäisellä Pitkädulla. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1, 2 ja 3. Kaava-alue sijaitsee Urheilupuiston ja Itäisen Pitkädun välisellä alueella.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1966 rakennettu Samppalinnan palloiluhalli ja sisäilmaongelmien vuoksi, vuodesta 2021 alkaen käytöstä poistettu, vuonna 1967 rakennettu Samppalinnan koulurakennus. Vuorityömiehenkadun ja Urheilupuiston välillä sijaitsee suunnittelualueen läpi kulkeva jalankulkuyhteys ja tontille ajetaan Itäiseltä Pitkädulta. Samppalinnan palloiluhallia korvaava urheiluhalli rakennettaisiin Puropellon koulun tontille ennen suunnittelualueen rakentamista.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti vuoden 2023 ilmakuvassa. © Turun kaupunki

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontti asuin kerrostalojen korttelialueeksi kaupunginhallituksen 10.10.2023 hyväksymän yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Tavoitteena on kaupungin kestävän kasvun tukeminen yhdyskuntarakennetta tiivistäen. Kestävää kasvua tavoitellaan muodostamalla kaupunkikuvallisesti viihtyisä, asuinpainotteinen alue keskustaan. Alueen suunnittelussa on tavoitteena huomioida kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot sekä alueen liittyminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Tavoitteena on suunnitella Itäisen Pitkädun suuntaan avautuvat katutasen tilat aktiivisiksi julkisivuiksi ja kadun suuntaan suljettuja tiloja on tavoitteena välttää. Vuorityömiehenkadulla tavoitteena on säilyttää ajoyhteys naapuritontille sekä mahdollistaa ajoyhteys suunnittelualueen tontille. Tavoitteena on myös säilyttää jalankulkuyhteys Vuorityömiehenkadun ja Urheilupuiston välillä.

Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaisesti on tarpeen vaalia Turun alueilla rakentamisen kauneutta ja edistää kestävän kehityksen ja ilmastotavoitteiden mukaista täydennysrakentamista. Turun kaupunkistrategiassa Turku tavoittelee hiilitaseen suurentamista sekä kiertotalouden vahvistamista. Alueen kehittämisellä tavoitellaan kaupungin ilmastotavoitteita myös kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamisella. Suunnittelussa on tavoitteena säilyttää alueen arvokkaat puut ja kallioketo sekä noudattaa asumisen ja keskustatoimintojen alueen vihertehokkuusvaatimusta.

Aloite

Asemakaavan valmistelu perustuu kaupunginhallituksen 10.10.2023 § 375 hyväksymään yhteistyösopimukseen Samppalinnan koulutontin, Puropellon uuden palloiluhallin ja Sikaojanpuiston kehittämisestä. Yhteistyösopimuksella sovitaan periaatteista, joiden pohjalta Samppalinnan koulutonttia kehitetään jatkossa asumiseen, Puropellon koulun tontille toteutetaan uusi yksityiseen omistukseen tuleva liikuntahalli sekä läheiseen Sikaojanpuistoon toteutetaan liikuntaa palvelevia toimintoja. Yhteistyösopimuksen tavoitteena on kaavoittaa Samppalinnan koulun ja palloiluhallin tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi. TKU-Rakennus Oy sitoutuu vuokraamaan kaupungilta Samppalinnan koulun tontille mahdollisesti syntyvän asuinrakennusoikeuden ja toteuttamaan Puropellon koulun tontille yksityisin varoin uuden n. 1.000 m²:n nykyistä Samppalinnan palloiluhallia tiloiltaan vastaavan palloiluhallin sekä Sikaojanpuistoon tekonurmikentän, sitä kiertävän pururadan, puistokuntosalin ja Skillsgarden -konseptin mukaisen monitoimikentän. Liikuntapalvelut ovat olleet mukana kokonaisuuden alustavassa suunnittelussa ja lopullinen Sikaojanpuistoon toteutettava kokonaisuus tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Samppalinnan koulun tontinluovutukset voidaan käynnistää, kun uusi Puropellon koulutontille rakennettava palloiluhalli on otettavissa käyttöön ja vanhan palloiluhallin toiminnot voivat siirtyä tarvittavassa laajuudessa uuteen halliin. Sikaojanpuistoon sijoitettavat toiminnot tulee toteuttaa vuoden kuluessa Samppalinnan koulun asemakaavan lainvoimaistumisesta ja tonttien luovutuksista tehtävän esisopimuksen hyväksymisestä.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavamuuotosalue on keskustatoimintojen alue. Maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunkikuvaa eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa. Suunnittelulla tulee varmistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan edellytykset olemassa olevia rakenteita kehittäen.

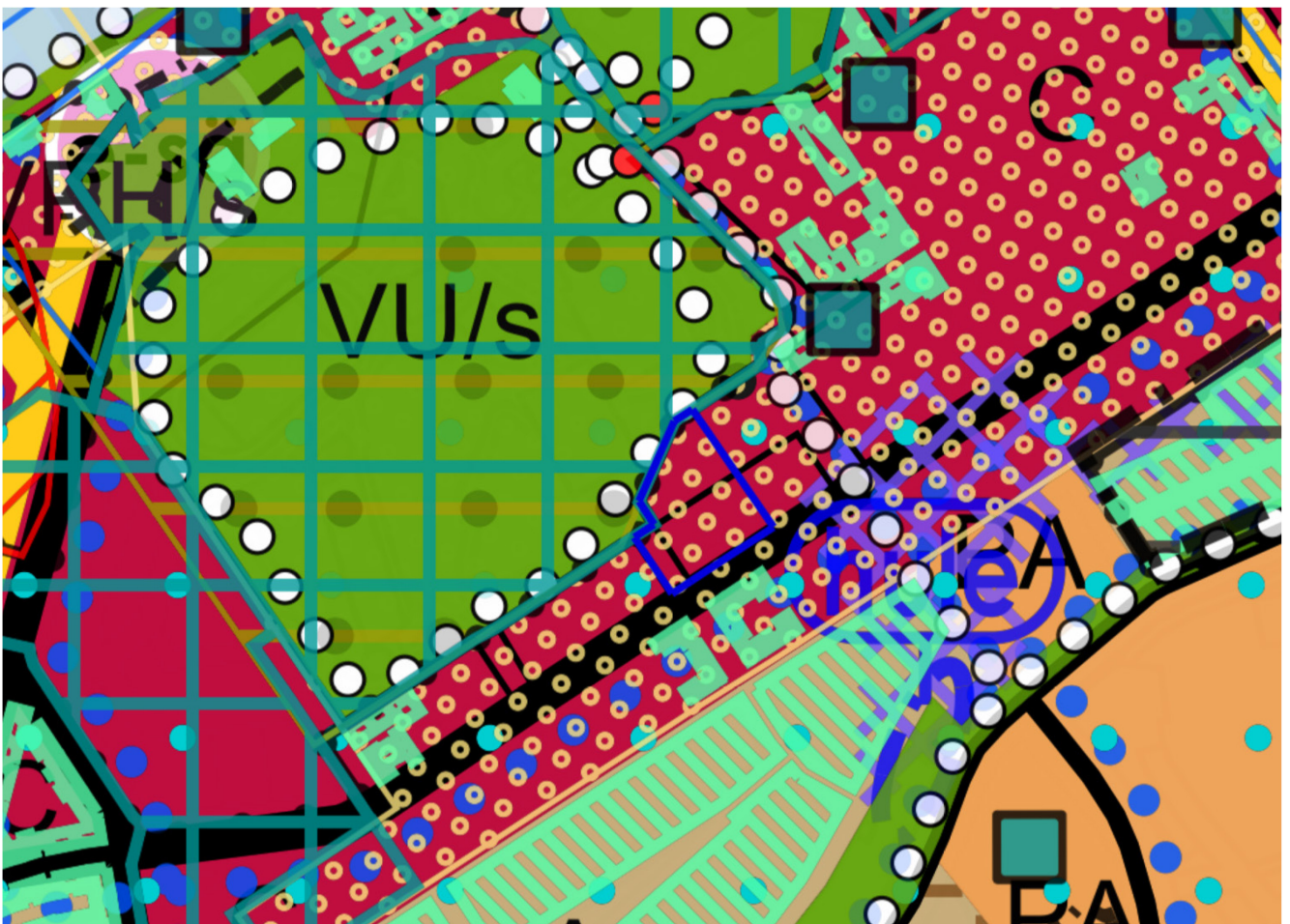


Kuva 3. Ote maakuntakaavasta, jossa aluerajaus on merkitty sinisellä. © Turun kaupunki

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen alue. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

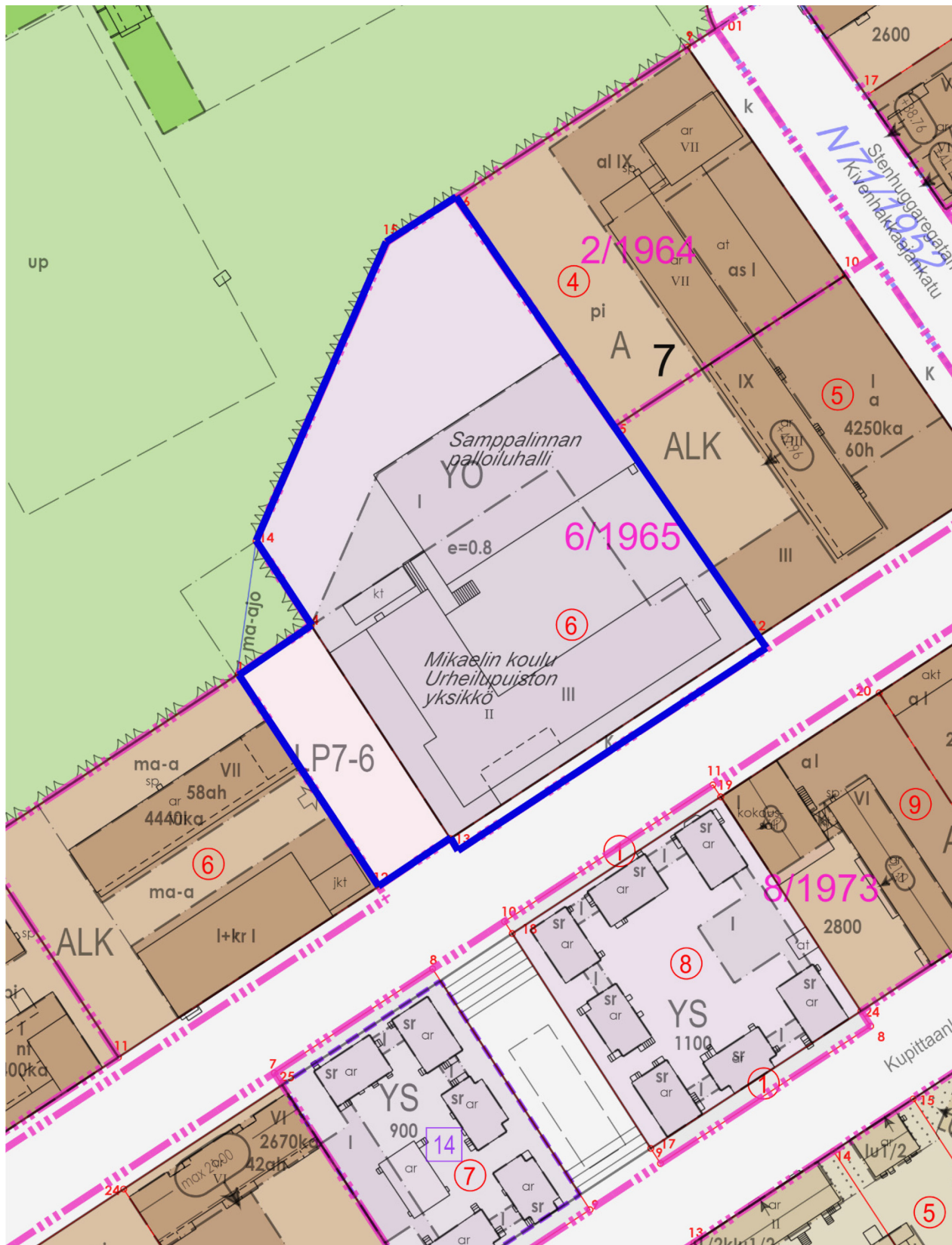
Alueella sijaitsee 1800-luvun kaavoihin pohjautuvia palokujannepuita. Rakentaminen tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että vanha palokujannepuusto säilyy. Mikäli puita joudutaan kaatamaan, tilalle tulee istuttaa uudet. Suositeltavia puulajeja ovat vaahtera, saarni, lehmus ja tammi. Jalavaa saa käyttää vain vähäisessä määrin sen tautialttiuden vuoksi. Hävinneitä puustoisia palokujanteita tulee pyrkiä istuttamaan uudelleen em. puulajeja käyttäen.

Alueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 1888 rakennettujen puutalojen alue, joka on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde.



Kuva 4. Ote yleiskaava 2029:sta, jossa aluerajaus on merkitty sinisellä. © Turun kaupunki

Vuonna 1965 voimaan tulleessa asemakaavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, johon voi rakentaa 1 ja 3-kerroksisia rakennuksia tonttitehokkuusluvulla 0,8. Vuorityömiehenkatu on osoitettu pysäköintialueeksi tonttien 6 ja 7 tarpeisiin.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa aluerajaus on merkitty sinisellä. © Turun kaupunki

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Suunnittelualueesta on laadittu kesän 2024 aikana ympäristöselvitys, jossa havaittiin kallioketoesiintymä alueen luoteisosassa. Alueen suunnitteluun rakentamisaikataulun ja Itäisen Pitkätien puoleisten rakennusmassojen suunnittelun osalta vaikuttaa myös Itäisen Pitkätien hankesuunnitelma, joka on valmistunut vuonna 2023.

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, asukkaiden hyvinvointiin, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen 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

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Tavoitteena on, että asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2026.

L-kokoisen kaavan prosessi



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: Digita Oy, Konsernihallinto, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireilletulosta 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 12.11.2024 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aihetta muuttaa kaavaehdotusta, ja laatii perustellut vastineet annettuihin muistutuksiin. Nähtävilläolosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Samaan aikaan nähtävilläolon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitus aika 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 lähettää valmistelijalle sähköpostia tai soittaa hänelle.

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 mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 3479-2022, asemakaavatunnuksen 11/2024 tai työnimen Samppalinnan koulutontti. Huomioitthän, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa voi seurata internetissä. Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, esimerkiksi kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Asiakaspalveluun on mahdollista jättää mielipiteitä ja muistutuksia vaihtoehtona postittamiselle (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista).

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Viimeisin versio on saatavissa internetistä kaavahaun kautta tai valmistelijalta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Petteri Kääriä
puhelin 044-907 4423
petteri.kaaria(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävilläolosta 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 Samppalinnan koulutontti tai diaarinumeron 3479-2022 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

nimi ja osoite
(tekstaten)