

MARKULANTIE 4
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Diaarinumero: 6657-2021
Asemakaavatunnus: 24/2022

Asemakaavanmuutos

7.11.2022

Kaupunginosa: 082 KASTU

Osoite: Markulantie 4



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Kastun kaupunginosaan kiinteistöille 433:12:696 (Kirves) ja 433:2:5 (Taskula), tontille 853-82-15-2 sekä Kirveenpuiston puistoalueelle (osa). Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1. Kiinteistöllä 433:12:696 sijaitsee vanha Kirveen tilan päärakennus sekä siihen liittyvä vanha puutarha. Kiinteistöllä 433:2:5 sijaitsee Taskulan ruumiskalmisto, joka on kiinteä muinaisjäännös. Tontille 15-2 on poikkeusluvalla rakennettu kaksi kerrostaloa.

Kiinteistö 433:12:696 on TVT Asunnot Oy:n omistuksessa, kiinteistön 433:2:5 omistaa Turun kaupunki. Tontin 15-2 omistaa As Oy Kastunpiha.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa Markulantien ja Mullintien kulmassa sijaitseva teollisuusrakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Alueella sijaitsee Kirveen tilan päärakennus 1850-luvulta. Kyseessä on historiallisesti arvokas rakennus, jonka suojeluarvot ja suojelutarve selvitetään kaavaprosessin yhteydessä. Alustavissa maankäyttöluonnoksissa rakennukseen on sijoitettu uusien asuinkerrostalojen aputiloja, kuten juhla- ja koontumistiloja, yhteiset saunatilat sekä kellariin mm. pyörävarastoja.

Mullintien varrella sijaitsee Taskulan ruumiskalmisto, joka on kiinteä muinaisjäännös. Ruumiskalmiston ulkopuolella on myös todettu merovingi- ja viikinkiajalle ajoittuva polttokenttäkalmisto. Kalmistoa saattaa olla jäljellä tutkitun alueen itäpuolella rinteessä. Kaavan yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta järjestää ajo Kirveen tilalle kalmiston eteläreunaa pitkin. Kaavanmuutoksen hakija on jo alustavasti neuvotellut museoviranomaisen kanssa arkeologisista tutkimustarpeista alueella.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan TVT Asunnot Oy:n aloitteesta.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen: valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Taskulan ruumiskalmisto on maakuntakaavassa osoitettu kiinteänä muinaisjäännöksenä sm853043.

Yleiskaava 2020

Turun yleiskaavassa 2020 muutosalue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Yleiskaavassa Kirveen tilan päärakennus on osoitettu suojelukohteeksi (06/01).

Yleiskaava 2029

Valmisteilla olevassa Turun yleiskaavassa 2029 muutosalue on osoitettu valmiiksi asuinalueeksi (A). Alueella voi toteuttaa sen ominaispiirteet huomioon ottavia muutoksia. Myös valmisteilla olevassa yleiskaavassa 2029 Kirveen tilan päärakennus on osoitettu suojelukohteeksi.

Asemakaava

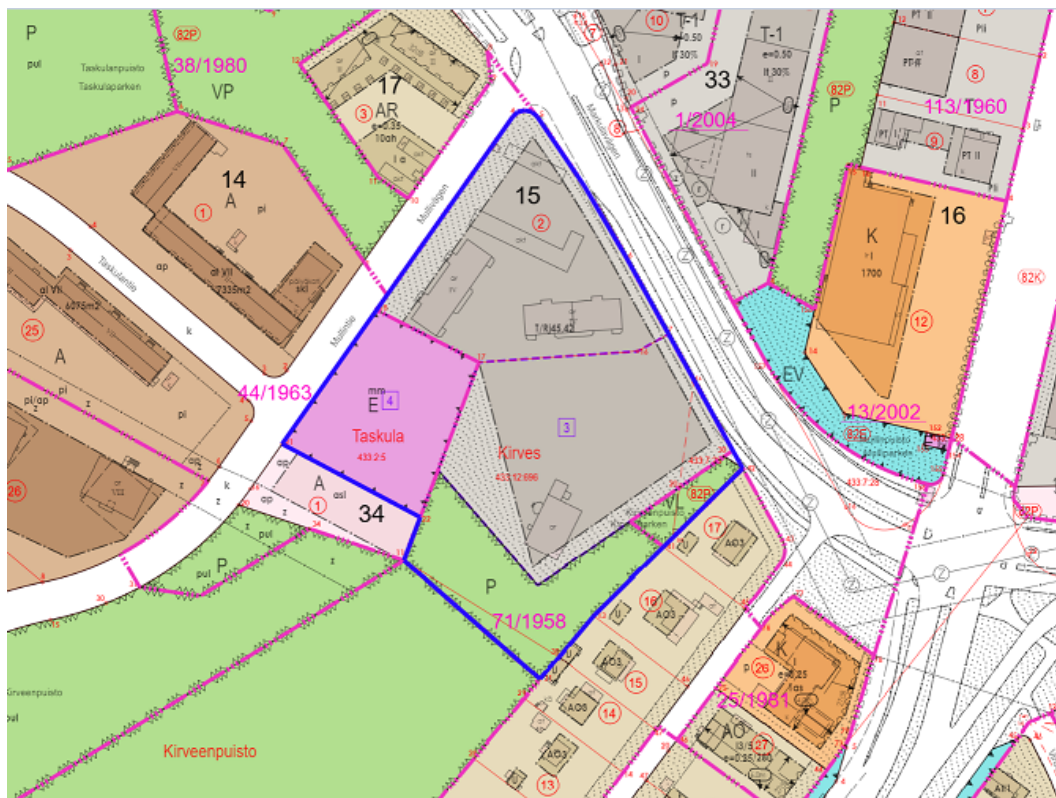
Alueella on voimassa asemakaavat 71/1958 ja 44/1963.

Kiinteistö 433:12:696 ja tontti 15-2 ovat asemakaavassa 71/1958 osoitettu merkinnällä T/Rj45,42:

Tonttiala teollisuusrakennuksia varten. Rakennustapa: V. 1950 vahvistetun rakennusjärjestyksen 45 § ja 42 § 3. kohta seuraavin poikkeuksin: Tontin koko: Vähintään 1500 m². Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala: Enintään 3/5 tontin pinta-alasta. Julkisivun korkeus: Palonkestävin seinin varustetun rakennuksen korkeus enintään 13 m. Rakennusten välimatkat: Enintään 8 m.

Kirveenpuiston osa, joka kuuluu asemakaavanmuutosalueeseen on osoitettu merkinnällä P (puisto).

Kiinteistö 433:5:2 on asemakaavassa 44/1963 osoitettu merkinnällä E (mm), erityisalue (muinaismuistoalue).



Kuva 2. Ote ajantasa-asemakaavasta.

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), asuinalueiden tasapainoiseen kehittämiseen, luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon. Kaavan yhteydessä tulee selvittää Taskulan kalmiston rajoja ainakin niiltä osin kuin se vaikuttaa kaavan ratkaisuihin sekä mahdollisesti suorittaa tarvittavat arkeologiset kaivaukset museoviranomaisen esittämällä tavalla. Kirveen tilan päärakennuksesta on tehty kuntokartoitus jota hyödynnetään ja tarvittaessa täydennetään kaavan valmistelun yhteydessä.

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.

Alustava aikataulu:

Aloitusvaihe	09-12 / 2022
Ehdotusvaihe	01-12 / 2023
Hyväksymisvaihe	01-03 / 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, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, 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 kaikki 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 15.1.2023 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 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. Valitusaike 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 6657-2021, asemakaavatunnuksen 24/2022 tai työnimen Markulantie 4. 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 Thomas Hagström
puhelin 040-184 2505
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 Markulantie 4 tai diaarinumeron 6657-2021, 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: 6657-2021
Asemakaavatunnus: 24/2022

7.11.2022

Kaupunginosa: 082 (Kastu)
Osoite: Markulantie 4

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 15.1.2023 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)