



TURKU

Kaupunkiympäristö
Kaavoitus

LEMMINKÄISENKATU 17-19 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

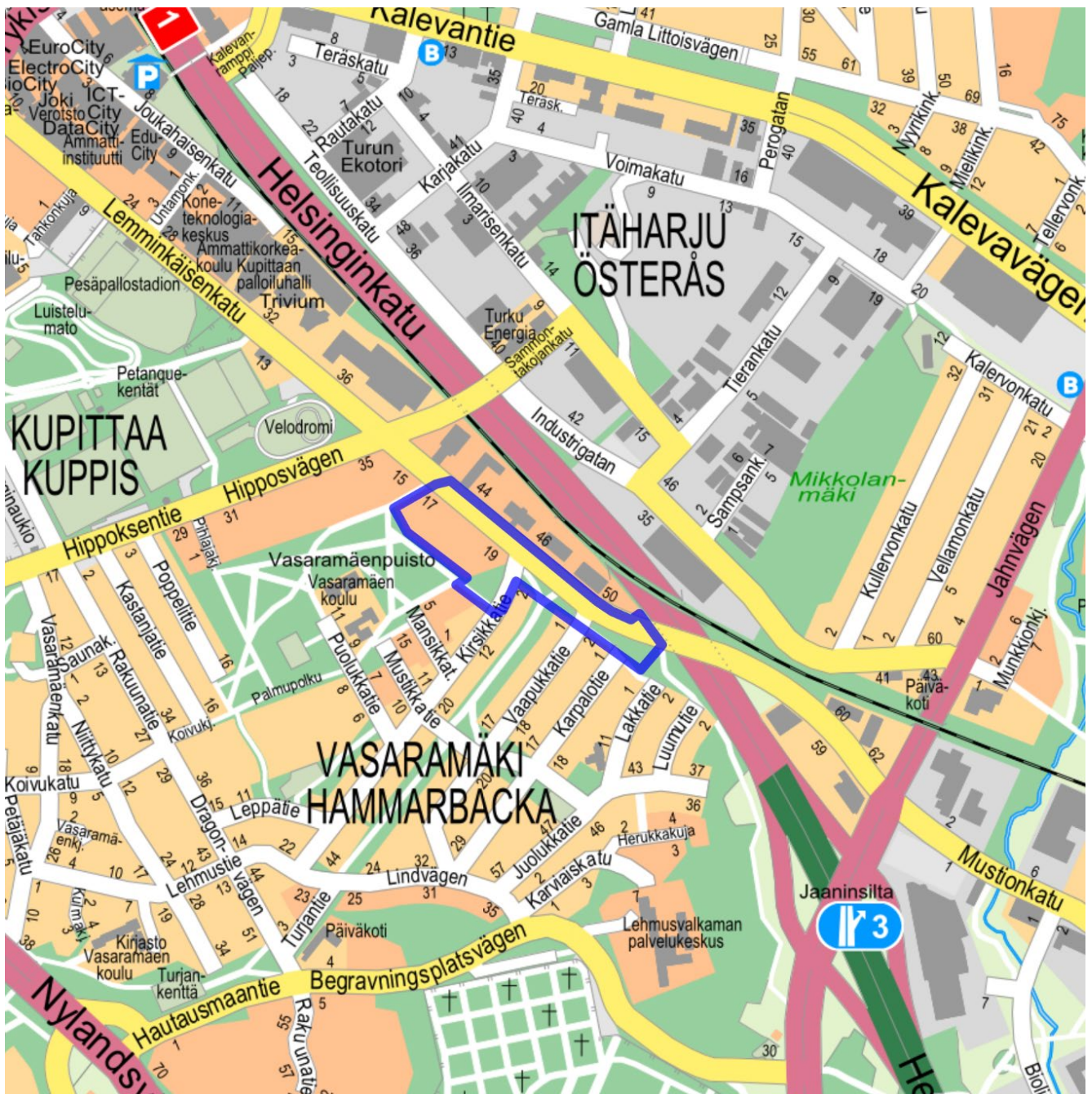
Diaarinumero: 6902-2021
Asemakaavatunnus: 6/2024

Asemakaavanmuutos

14.3.2024

Kaupunginosa: 023 Vasaramäki

Osoite: Lemminkäisenkatu 17, Lemminkäisenkatu 19



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Vasaramäen kaupunginosaan korttelin 56 tonteille 1 ja 2, osin Lemminkäisenkadun, Kirsikkatien ja Vaapukkatien katualueille sekä osin Vasaramäenpuiston ja Lemminkäisenpuiston puistoalueille. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Korttelissa 56 on nykyisin kaksi 1960-luvulla rakennettua 8-kerroksista lamellitaloa ja kaksi pienempää autotallirakennusta. Näistä Lumo Kodit Oy:n omistamalla tontilla 1 sijaitseva lamellitalo ollaan purkamassa ja korvaamassa samankokoisella uudisrakennuksella kaavaprosessin aikana, voimassa olevaan asemakaavaan tukeutuen. Korttelin puistonpuoli on puistomaista piha-aluetta ja Lemminkäisenkadun puoli pääasiassa pysäköintialuetta. Lemminkäisenkadun varressa on suurikokoisten puiden rivi.

Vasaramäenpuiston itänurkka on pääosin nurmikkoa, jolla kasvaa seitsemän istutettua pientä puuta. Puistoalueen reunoilla on puistopolut. Lemminkäisenpuiston kaavassa mukana oleva osa on puuvoitoista, metsäistä puistoympäristöä ja osin vanhaa pihapiiriä kuusiaitoineen.

Lemminkäisenkatu on kaksiajoratainen alueellinen kokoojakatu, jonka eteläpuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kirsikkatie ja Vaapukkatie ovat tonttikatuja, joilla on sekaliikennejärjestely.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Lumo Kodit Oy:n (Lemminkäisenkatu 17) ja Asunto Oy Lemminkäisenkatu 19 aloitteista. Lemminkäisenkatu 17 aloitteessa tontille 1 haetaan lisärakennusoikeutta, perusteluina tontin väljyys, nykyrakennusten huonokuntoisuus ja täydennysrakentamisen järkevyys. Lemminkäisenkatu 19 aloitteessa on esitetty uuden asuinkerrostalon rakentamista tontille 2 nykyisen autotallin paikalle, perusteluina taloyhtiön peruskorjauksien rahoittaminen, tontin tehottomuus ja kaupungin täydennysrakennustavoitteiden toteuttaminen.

Pormestariohjelman (Kv 23.8.2021 § 180) yhtenä tavoitteena on lisätä erityisesti houkuttelevilla alueilla olevien pientalo- ja kerrostalotonttien tarjontaa. Kaavoituksessa on tunnistettu uusia kohteita, jotka eivät ole sisältyneet kaupunginhallituksen 11.9.2023 § 334 hyväksymään täydennysrakentamisselvitykseen. Keskustan pyöräiliikenteen tavoiteverkko 2035 on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.3.2023 § 100. Lemminkäisenkadun varteen on osoitettu yksisuuntaiset pyörätiet, joista lähempänä keskustaa oleva alkuosa priorisoitu 1. kiireellisyysluokkaan ja tämän kaava-alueen kohdalla oleva osa 2. kiireellisyysluokkaan. Kaupungin aloitteesta tutkitaan Vasaramäenpuiston Kirsikkatiehen rajoittuvan osan soveltumista pientalorakentamiseen sekä yksisuuntaisen pyöräteiden sijoittamista Lemminkäisenkadulle ja Lemminkäisenkadun Kirsikkatien ja Vaapukkatien risteysalueiden uudelleentarkastelua.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

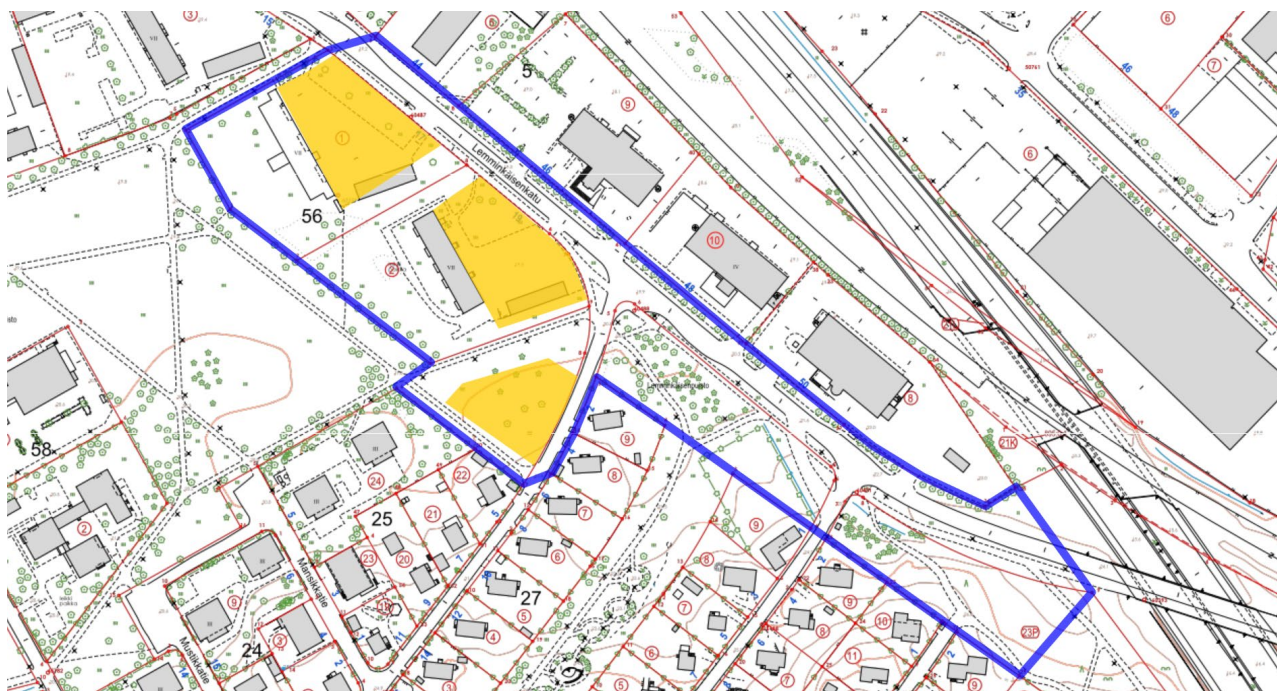
Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen täydennysrakentaminen Lemminkäisenkadun varteen kortteliin 56, jonka tontteja käsitellään kahtena kaupunkikuvallisesti tasokkaana umpikorttelimaisena kokonaisuutena, nykyisten lamellitalojen muodostaessa uusien rakennuskorttelien länsisivun. Uudisrakentamisen korkeus ei ylitä nykyisen rakentamisen korkeutta. Tavoitteena on sijoittaa autopysäköintiä muodostuvien rakennuskorttelien pihakansien alle ja säilyttää tonttien puiston puoli vehreänä piha-alueena.

Jalankulkuverkoston parantamiseksi rakennuskorttelien väliin on tarkoitettu sijoittaa uusi kävely-yhteys Vasaramäenpuiston ja Lemminkäisenkadun välille. Uuden kävely-yhteyden Lemminkäisenkadun puoleiseen päähän tutkitaan sijoitettavaksi pientä aukiota, jonka alueella nykyinen suuri puusto on tavoitteena säilyttää viihtyisyyden ja ilmastokestävyyden parantamiseksi.

Vasaramäenpuiston itäpäätyyn Kirsikkatien varteen tutkitaan yhtiömuotoisen pientalokorttelin sijoittamista nykyinen puistoyhteys säilyttäen ja viheryhteyttä Lemminkäisenpuistoon vahvistaen.

Lisäksi tavoitteena on osoittaa kaavassa riittävät alueet yksisuuntaisten pyörateiden toteuttamiseksi Lemminkäisenkadulle ja Lemminkäisenkadun Kirsikkatien ja Vaapukkatien risteysalueiden uudelleen-tarkastelu. Muutoksilla tavoitellaan jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden ja sujuvuuden parantamista sekä sivukatuja liikenteen rauhoittamista.

Alueen kehittämällä tavoitellaan myös kaupungin ilmastotavoitteita (Kv 16.5.2022 § 103), erityisesti kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamista, vähähiilisen rakentamisen edistämistä ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamista.



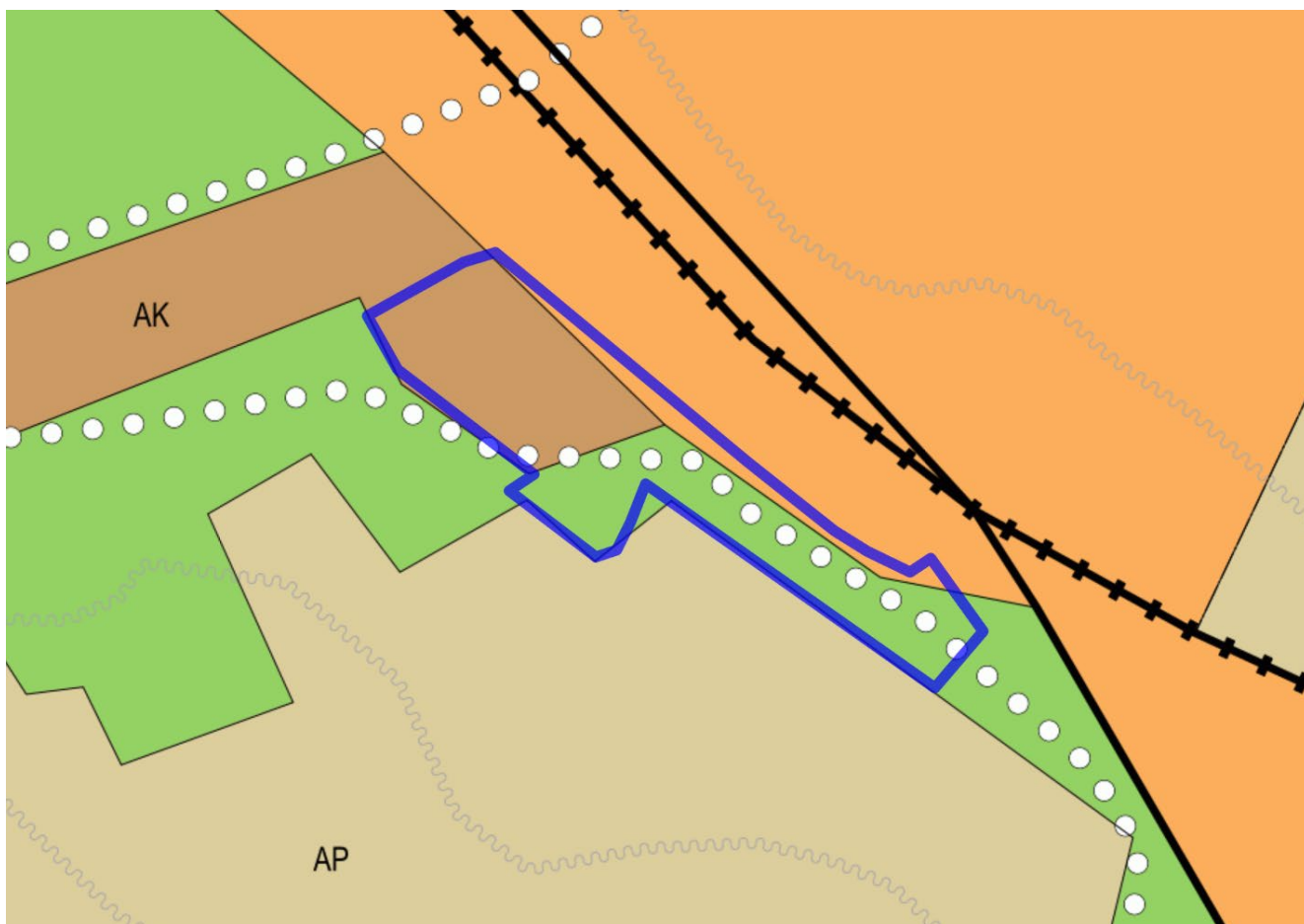
Kuva 2. Alueet, joille tutkitaan täydennysrakentamista.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) kaavanmuutosalue on taajamatoimintojen aluetta ja alueen läpi on merkitty ulkoilureitti.

Oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaava 2020:ssa (voimaan 28.7.2001) alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja virkistysaluetta. Alueen poikki kulkee pääviheryhteys.

Kerrostalovaltainen alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistys-, palvelujen sekä alueelle tarpeellisten yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



Kuva 3. Ote Yleiskaavasta 2020.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029:ssä (ei vielä lainvoimainen) alue on asuinalueita ja virkistysaluetta. Alueen poikki kulkee ulkoilureitti. Lemminkäisenkatu on pääkokoojaväylä ja se on merkitty osaksi pyöräilyn pääverkostoa.

Asuinalueen aluevaraus sisältää asuinkorttelit, kadut sekä lähipuistot ja alueelta on varattava asemakaavoituksessa riittävästi tilaa asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita varten. Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Uudisrakentamista varten tehdään liikennemeluselvitys. Alueen uudisrakennettavilla osilla tehdään mahdollisesti maaperän haitta-ainetutkimus sekä arvioidaan tonteilla olevien puiden kunto.

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), asukkaiden hyvinvointiin, luonnonympäristöön ja ilmastoon.

Maankäyttösopimus

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

Suunnittelualueen yleiset alueet

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

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavan vaativuus on arvioitu vaativaksi (L-kaava) ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. L-kokoinen kaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville vuonna 2025 ja tuoda ehdotus lautakunnan päätettäväksi samana vuonna.

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, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Vasaramäen Omakotiyhdistys ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Liikuntapalvelut, Museopalvelut, Nuorisovaltuusto, Telia Finland Oyj, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Varsinais-Suomen pelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen liitto, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

Aloitusvaihe

- 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 15.5.2024 mennessä.

Ehdotusvaihe

- Kaavasta 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. Nähtävillä olosta julkaistaan kuulutus. Kaavaehdotus on nähtävänä Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa 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 nähtävilläoloaikana 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 6902-2021, asemakaavatunnuksen 6/2024 tai työnimen Lemminkäisenkatu 17-19. 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 Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, johon on käynti Yliopistonkatu 27 pääovesta, 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 Jukka Koskelainen
puhelin 040 526 7962
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olostä ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelse-rissä 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 hakukent-tään kaavan työnimen Lemminkäisenkatu 17-19 tai diaarinumeron 6902-2021 saa hankkeen nä-kyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölau-takunnan 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

Diaarinumero: 6902-2021
Asemakaavatunnus: 6/2024

14.3.2024

Osoite: Lemminkäisenkatu 17, Lemminkäisenkatu 19

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 15.5.2024 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, PL 355, 20101 Turku

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)