

HERKULES
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 7398-2016
Asemakaavatunnus: 3/2018**Asemakaavanmuutos**

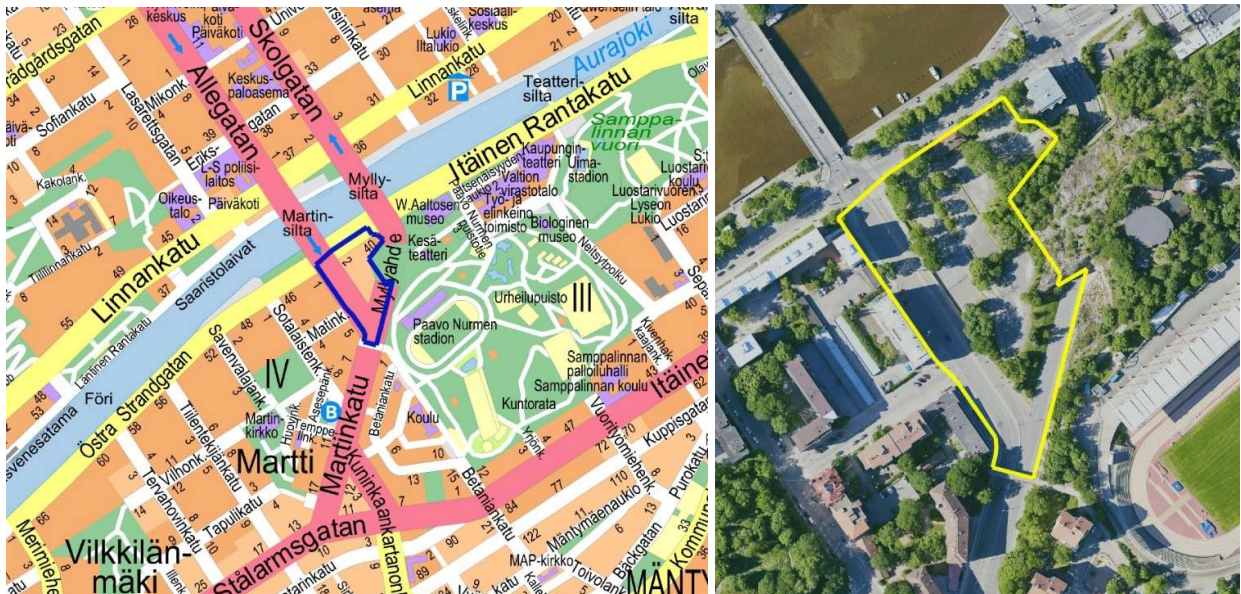
8.5.2018, 6.6.2018, osalliset päivitetty 6.8.2018, päivitetty 10.5.2023

Muutos 10.5.2023

Kaava-aluetta on laajennettu. Suunnittelualueeseen on liitetty osa Martinkatua ja Myllyahdetta. Liittämällä alueet kaavanmuutosalueeseen varmistetaan katusuunnittelun eteneminen samaan aikaan asemakaavan kanssa.

Kaupunginosa: III (03) Keskusta

Osoite: Itäinen Rantakatu 42, Martinkatu 2



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla ja alueen ilmakuva.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan III (keskusta) kaupunginosaan 4 korttelin tontille 12 sekä osalle Martinkatua ja Myllyahdetta. Suunnittelualueen rajaus on esitetty yllä olevassa kartassa ja sen pinta-ala on noin 1,8115 ha.

Kaavanmuutoksen kohteena on yksi tontti, jolla kaavan valmistelun aloitustilanteessa sijaitsi kolme puista asuinrakennusta ja kaksi tiilirunkoista ulkorakennusta. Kaikki rakennukset, lukuun ottamatta Itäisen rantakadun varrella sijaitsevaa suojeltua (sr-1) vanhaa puurakennusta, on purettu. Aluetta käytetään pysäköintialueena. Itäisen Rantakadun puoleinen kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas empirerakennus, on rakennettu vuonna 1831.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavam muutoksen tavoitteena on muuttaa hallinto- ja viristorakennusten korttelialueen käyttötarkoituks

asumiseen. Voimassa olevan asemakaavan hallinto- ja virastorakennusten tontille ei ole löytynyt soveltuvaa käyttöä.

Tavoitteena on muodostaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen asuinkortteli jokirantaan. Asemakaavanmuutos tukee kaupungin väestötavoitetta.

Tavoitteena on eheyttää keskustan yhdyskuntarakennetta ja luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö. Kaupunkiympäristölautakunta lisäsi kaavan tavoitteisiin 29.5.2018 § 239 päätöksellä: Keskustan elinvoiman kannalta on tärkeää, että alueella säilyy ja sinne syntyy myös työpaikkoja. Asuin- ja toimistokorttelin hybridiratkaisu tukee tätä tavoitetta paremmin kuin pelkkä asuminen.

Senaatti-kiinteistöt järjestää yhdessä Turun kaupungin kanssa Herkules -kaavanmuutosalueesta (kiinteistötunnus 853-3-4-12) suunnittelu – ja tontinluovutuskilpailun vuosien 2023-2024 aikana. Kilpailun tavoitteena on löytää alueelle kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolinen suunnitteluratkaisu. Alueen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä kilpailun voittaneen suunnitelman pohjalta.

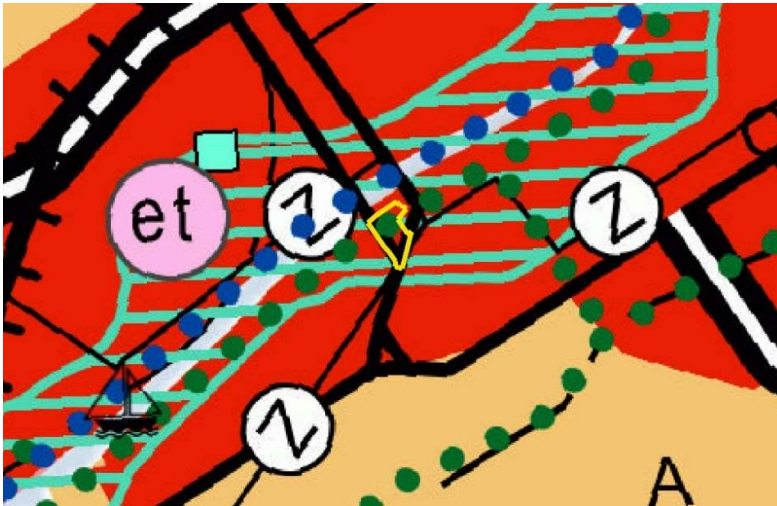
Aloite ja maanomistus

Asemakaavanmuutos laaditaan maanomistajan Senaatti-kiinteistöt 17.6.2016 tekemästä aloitteesta. Voimassa oleva sopimus kaavan valmistelutyöstä on allekirjoitettu 15.12.2022.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004), Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) sekä Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, määrätty tulemaan voimaan 13.9.2021) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueella koskee myös määräys: Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue (Vsmk) Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet (vihreä vaakaviivitus).



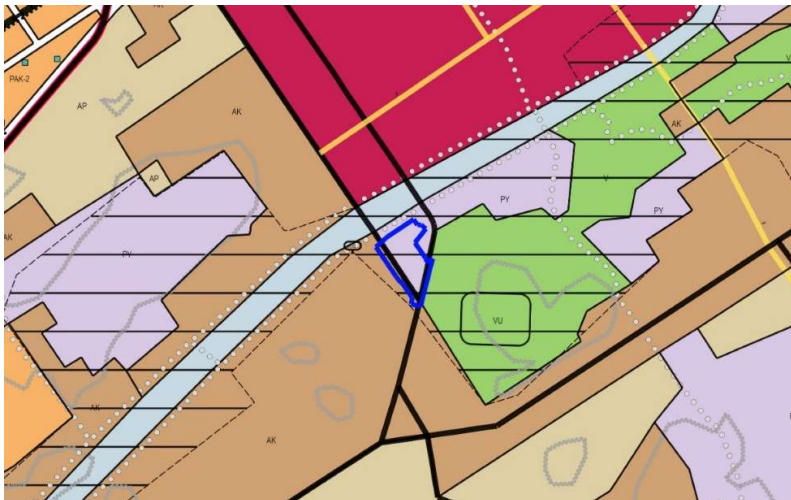
Kuva 2. Ote kaupunkiseudun maakuntakaavasta

Yleiskaava 2020

Alue on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), mikä ulottuu Martinkadulta aina Volter Kilven kadulle asti.

Yleiskaavalla alue varataan pääasiassa julkisten palvelujen, hallinnon, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Yleiskaavassa pääkatuina on osoitettu paksulla mustalla Martinkatu ja Myllyahde.

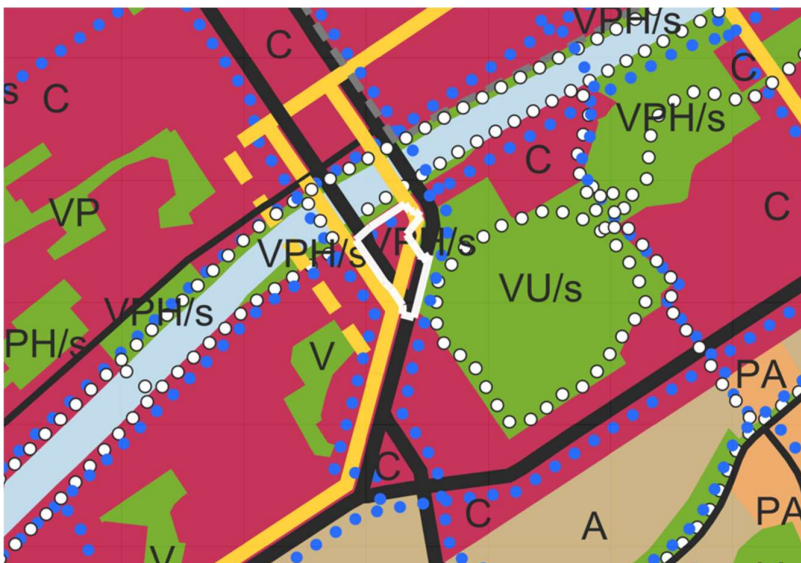
Vaakaviivoitus esittää kaupungin kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilallisesti arvokkaat alueenosat. Mustalla viivoitetulla alueella tapahtuvat muutokset tulee tehdä niin, että alueen ominaispiirteitä ei turmella.



Kuva 3. Ote yleiskaavasta

Yleiskaava 2029 (KV 13.2.2023 § 27)

Yleiskaava 2029:ssä (kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 13.2.2023 § 27) kaava-alue on Keskustatoimintojen aluetta (C) ja Historiallinen puistoalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja puutarhataiteelliset arvot sekä mahdolliset arkeologiset arvot ja luontoarvot. Alueeseen kuuluu Arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuus (vihreä vinoviivoitus).



Kuva 4. Ote yleiskaava 2029

Asemakaava

Suunnittelualueella on 14.4.2007 voimaan tullut asemakaava 39/2003.

Alue on asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-1) ja sen rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella 1,5. Suunniteltavan tontin pinta-ala on noin 10178 m², jolloin kaavamerkintä e = 1.50 tarkoittaa noin 15 267 neliön rakennusoikeutta.

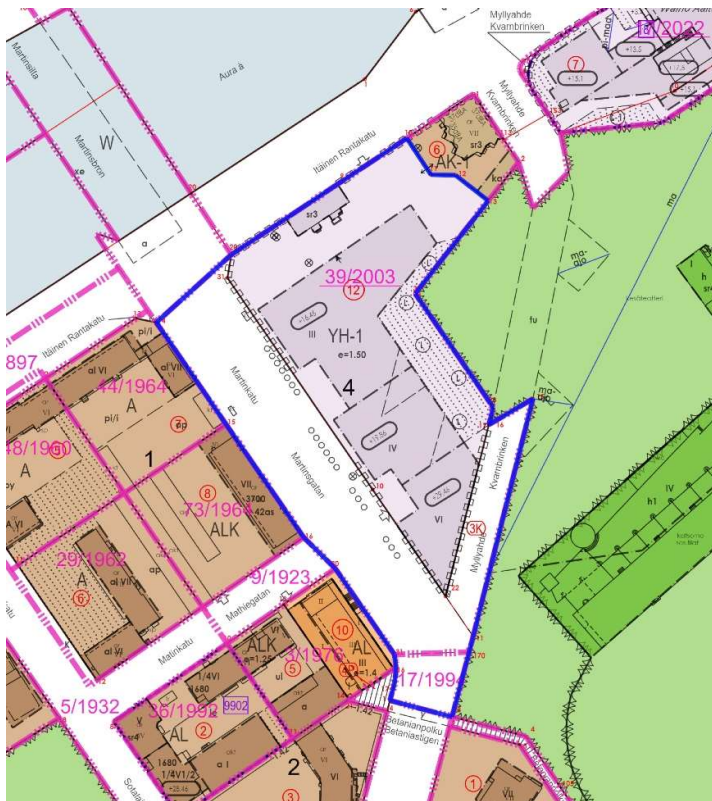
Korttelialueelle nykyisen asemakaavan mukaan saa sijoittaa myös yksityisiä toimistotiloja ja vähäisessä määrin pääkäyttötarkoitukseen sopivia liiketiloja sekä toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja ja rakentaa kaksi kellarikerrosta. Rakennusmassa tulisi rakentaa Itäisen Rantakadun suuntaisen rakennusalan rajaan kiinni (nuoli kohti pistekatkoviivaa).

Tontin kallioperän muotoja tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä säilyttämään ja siten rakennusalan itäpuolinen osa tontista onkin määrätty hoidettavaksi luonnontilaisena alueen osana, jolla sallitaan ainostaan luonnon tai maiseman hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (pisteitys ja L).

Itäisen Rantakadun varrella, Aurajoen puoleisella tontin osalla sijaitseva puutalo on merkitty tunnuksella sr-3, mikä tarkoittaa, ettei rakennusta tai sen osaa saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivuja tai vesikaton perusmuotoa. Rakennuksen ullakolle saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja suojelu- ja rakentamismääräysten puitteissa. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa museoviranomaista.

Kaavamuuotosalue rajautuu katu- ja puistoalueisiin (VU) sekä koillisessa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jonka autopaikkoja saadaan sijoittaa naapuritontille. Kaksisuuntainen nuoli korttelialueen rajalla sallii ajon tonttirajan yli. Suurelta osin korttelirajaa ei saa järjestää ajoneuvoliittymää (kulmikas aaltoviiva) ja likimääräiset ajoneuvoliittymät (valkoiset nuolet) on osoitettu Martinkadulta sekä Itäiseltä Rantakadulta.

Suunnittelualueella on 3.4.1995 voimaan tullut asemakaava 17/1994, jossa alue on katualuetta.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Aloitteentekijä on teettänyt asemakaavan valmistelutyötä varten melu-, liikenne-, hulevesi-, ja rakennettavuusselvityksen sekä rakennushistoriallisen ja arkeologisen selvityksen ja selvityksen maaperän pilaantuneisuudesta. Selvitysten tuomat reunaehdot huomioidaan suunnittelussa.

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, yhdyskuntatalouteen 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 erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoiteaika- taulu hyväksymiselle on 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, Martinrantaseura ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oy, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos/riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/ Ympäristö ja luonnonvarat ja Liikenne ja infrastruktuuri, Konsernihallinto sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 8.6.2018, josta pyydettiin mielipiteitä 13.8.2018 mennessä.

Luonnosvaihe

- Kaavaluonnos on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 8.1.2019 § 3.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyin 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. 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 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 7398-2016, asemakaavatunnuksen 3/2018 tai työnimen Herkules. 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 Christiane Eskolin
puhelin 044 907 4060
etunimi.sukunimi@turku.fi

Konsultti:
Sweco Oy, Maankäytön suunnittelu ja kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Sanukka Lehtiö
puhelin 050 316 1277
etunimi.sukunimi@sweco.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olosta 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 hakukenttään kaavan työnimen Herkules tai diaarinumeron 7398-2016 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatosenteko.

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

**Herkules
Mielipide kaavan valmistelusta**Diaarinumero: 7398-2016
Asemakaavatunnus: 3/2018**Asemakaavanmuutos**

8.5.2018, 6.6.2018, osalliset päivitetty 6.8.2018, kaava-alue on laajennettu 10.5.2023

Kaupunginosa: III (03) Keskusta
Osoite: Itäinen Rantakatu 42, Martinkatu 2

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 9.6.2023 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)
