

LINNANKATU 45
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

 Diaarinumero: 11177-2018
 Asemakaavatunnus: 14/2020

Asemakaavanmuutos
30.9.2020

 Kaupunginosa: VIII
 Osoite: Linnankatu 45


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti punaisella rajauksella.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VIII kaupunginosaan kortteliin 8 tontille 10. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Suunnittelualueen koko on noin 0,4 ha ja sitä rajaavat koillisessa korttelin 8 tontti 11 (Oikeustalo), kaakossa Linnankatu ja lounaassa sekä luoteessa Eerikinrinne-puistoalue. Suunnittelualueen raja on esitetty yllä olevassa kartassa.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yhden taloyhtiön, Linnankatu 45:n omistuksessa. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta: vuonna 1958 rakennettu 9-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka kivijalassa on liiketila, sekä vuonna 1958 rakennettu 2-kerroksinen toimisto- ja varistorakennus. Piha on lähes täysin

ihmisen käsittelemää ympäristöä ja pääosin kivettyä tai asfaltoitua pysäköintialuetta. Tontin lounais- ja luoteissivujen melko luonnontilaisilla kaistaleilla kasvaa pensaikkoa ja osin suurikokoisiakin puita.

Suunnittelualue kuuluu pääosin Turun kaupungin vanha asemakaava-alue -nimiseen muinaisjäännös-alueeseen.

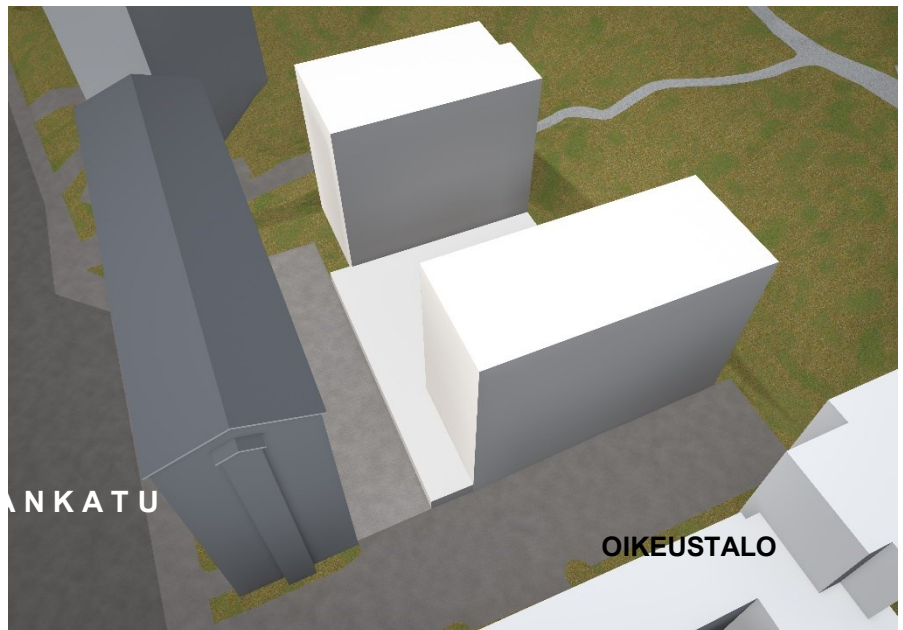
Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tutkitaan tontin täydennysrakentamista asunto-osakeyhtiön aloitteesta.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentaminen tontille. Kaupunkirakennetta tiivistetään purkavalla täydennysrakentamisella ja luodaan lisää monipuolisia asumisen mahdollisuuksia keskusta-alueelle. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta ja huomioi ympäröivän maaston muodot sekä lähiympäristön erityispiirteet.

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt tontin 10 omistaja Asunto Oy Linnankatu 45. Hakija on esittänyt aloitteessaan kahden 6-7-kerroksisen asuinkerrostalon sijoittamista nykyisen, Eerikinrinne-puistoalueen puolella tonttia sijaitsevan, 2-kerroksisen toimisto- ja varastorakennuksen tilalle. Uudisrakennusten yhteyteen rakennetaan kansipihan käsittävä pysäköintilaitos.



Kuva 2. Uudisrakennusten sijoittuminen tontille. LEMMETTI arkkitehdit oy.

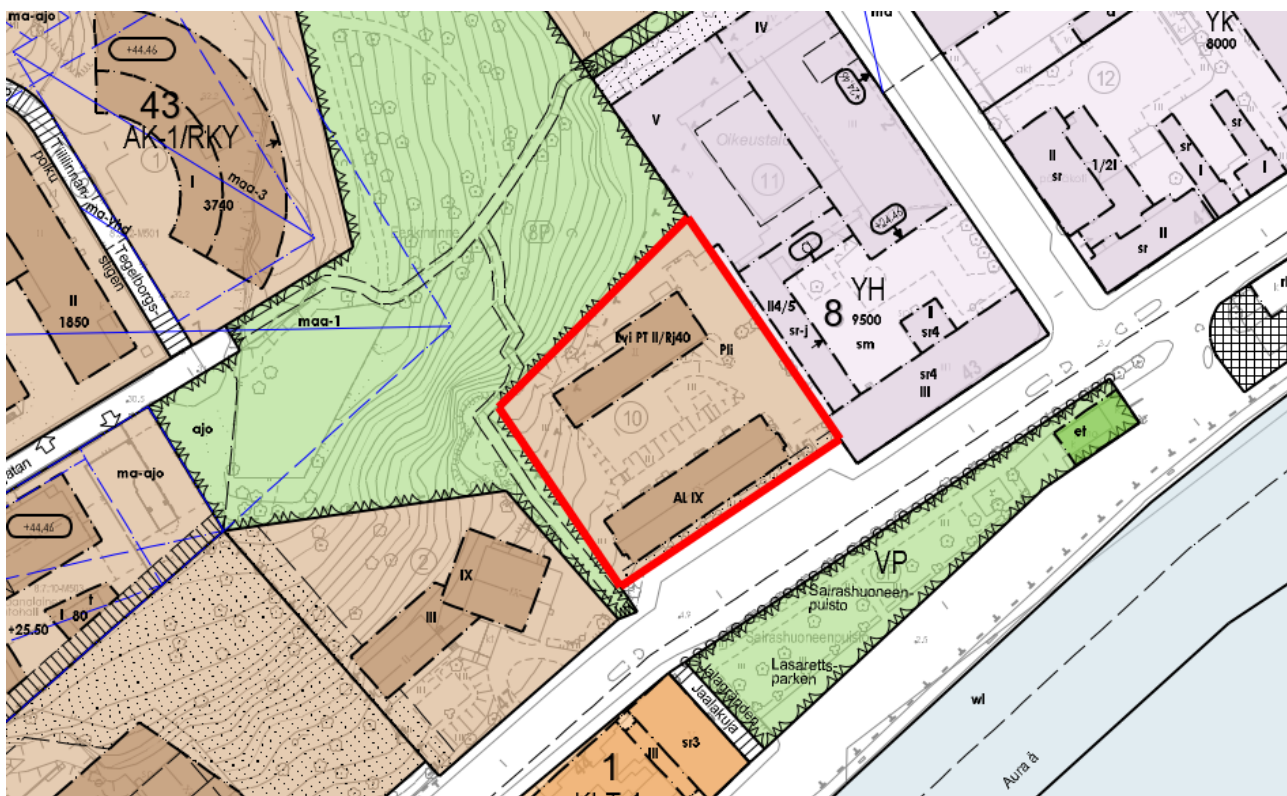
Kaavatilanne

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.8.2004) ja Varsinais-Suomen taajamien, maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, määrätty tulemaan voimaan 27.8.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi, keskustatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi.

Turun seudun rakennemalli 2035:ssä kaavanmuutosalue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi ja se sijaitsee kaupunkiliikenteen runkolinjan varrella.

Yleiskaava 2020:ssä (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2000) kaavanmuutosalue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti tai luonnontilaisesti arvokkaaksi alueenosaksi. Yleiskaavan tarkistus on käynnissä. Yleiskaava 2029-luonnoksessa (hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2018) kaavanmuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Kaavanmuutosalueella voimassa olevassa asemakaavassa (31/1958) tontille on osoitettu Linnankadun varteen asuin- ja liikerakennuksen rakennusala ja Eerikinrinne-puistoalueen puoleiselle sivulle liike- ja pienteollisuusrakennuksen rakennusala.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavanmuutosalue punaisella rajauksella.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavaprosessin aikana suoritetaan arkeologinen selvitys ja tutkitaan, kuinka paljon uudisrakennukset varjostavat ympäristöään. Lisäksi selvitetään säilyvän 9-kerroksisen rakennuksen mahdolliset suojelutarpeet.

Kaupunkiympäristötoimialan 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. Maankäyttösopimuskorvaus määritetään suhteuttamalla kiinteistöllä asemakaavan myötä tapahtuva arvonnousu asemakaava-aluetta palveleviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Alueen suunnittelussa **osallisia** ovat:

- Suunnittelualan 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: Hyvinvointitoimialan hallinto, Sivistystoimialan hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-aikatoimialan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-aikatoimialan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue sekä Kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelu ja maanomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus.

Aloituskvaihe

- 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 **17.11.2020 mennessä**.

Ehdotuskvaihe

- Valmistellaan 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).
- Tavoitteellinen nähtävilläoloaika on vuonna 2021.
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Hyväksyminen

- Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä loppuvuonna 2021.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta 30 päivän kuluessa Turun hallinto-oikeudelta.
- 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, se tulisi mieluiten lähettää kaupunkisuunnittelun yleisosoitteisiin (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaprosessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte halutesanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelomaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko **diarinumeron 11177-2018, asemakaavatunnuksen 14/2020** tai **työnimen Linnankatu 45**. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

Kaavan etenemistä ja siihen liittyvää päätöksentekoa on mahdollista seurata internetissä (ks. tarkemmat tiedot yhteystiedoista). Osaan kaava-asiakirjoista voi käydä tutustumassa myös Kaupunkiympäristötoimialan 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 valmistelijalta tai internetistä kaavahaun kautta.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelija

Kaupunkiympäristötoimiala / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Jukka Koskelainen
puhelin 040 526 7962
jukka.koskelainen(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olosta 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 hakemalla työnimellä **Linnankatu 45** tai diaarinumerolla 11177-2018. 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

Kaupunkiympäristötoimiala
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

