

**KURALANKATU 2**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

 Diaarinumero: 2759-2020  
 Asemakaavatunnus: 13/2021

**Asemakaavanmuutos**

26.10.2021

 Kaupunginosa: (013) Kurala  
 Osoite: Kuralankatu 2


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti osaskartalla.

**Suunnittelualue**

Asemakaavanmuutos laaditaan Kuralan kaupunginosaan korttelin 39 tontille 6. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kuvassa 1. Suorakaiteen muotoinen tontti on Hämeen valtatie suuntainen. Alueen koko on 1,4702 ha. Tontilla sijaitseva liikerakennus on valmistunut vuonna 1991. Tehostetun palveluasumisen yksikkö Kulkurin Valssi aloitti toimintansa elokuussa 2019. Rakennettuna on yhteensä noin 15.000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueetta rajaa kolmelta sivulta Kuralankatu, Kuralankaarre ja Hämeen valtatie. Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaisia viheralueita.



Kuva 2. Ilmakuva kaava-alueesta.

## Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tontin käyttötarkoituksen laajentaminen monimuotoiseen asumiseen ja rakennusoikeuden määrän lisääminen.

- Tavoitteena on laajentaa Kulkurin Valssin tehostetun palveluasumisen yksikköä ja kasvattaa asukasmäärää nykyisestä 119 asukkaasta 300 asukkaaseen tarveselvityksen mukaisesti. Tarveselvityksessä esitetään, että Kurjenmäkikotien korvaavat tilat ratkaistaan Kulkurin Valssin yhteyteen toteutettavalla laajennuksella.
- Lisärakentamisen määrän ja korkeuden soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan arvioidaan viitesuunnitelmien avulla.
- Tavoitteena on istutusalueiden lisääminen sekä piha- ja ulkoilualueiden viihtyisyyden ja toiminnallisuuden parantaminen.

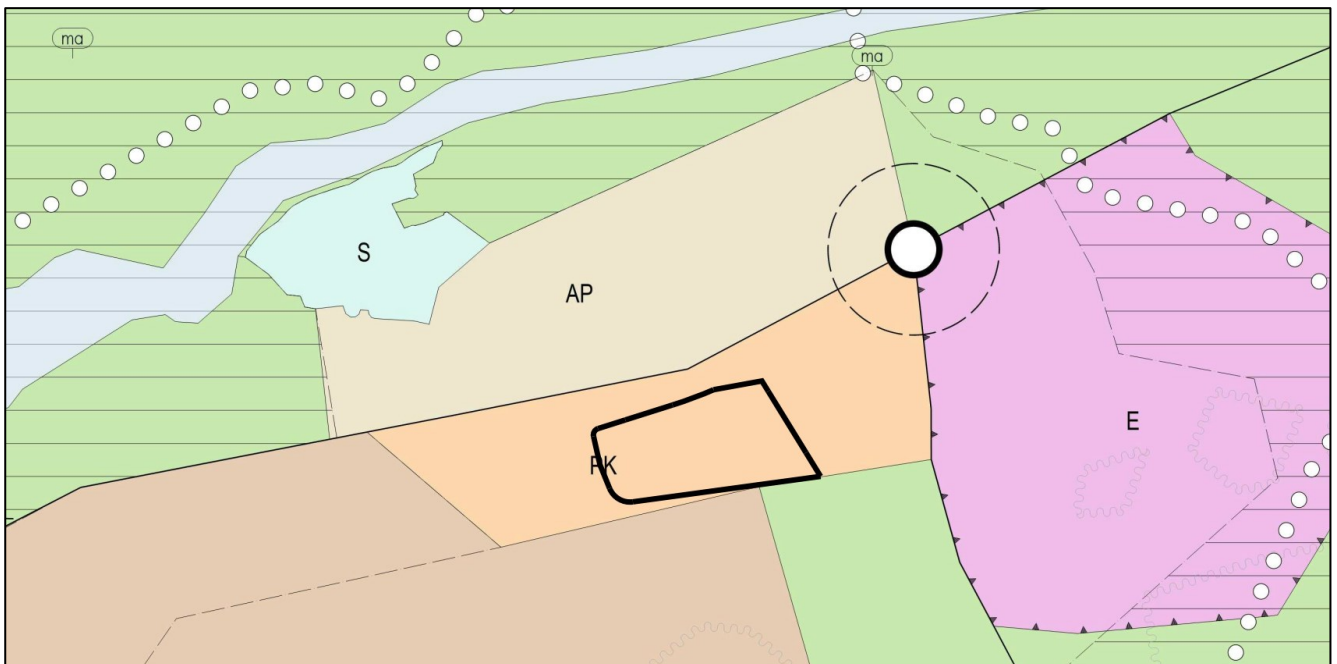
## Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Koy Vähähuhkon ja Koy Turun Kulkurin Valssin yhdessä jättämästä aloitteesta pvm. 25.2.2020. Edellä mainitut yhtiöt omistavat tontin 6. Aloitteessa toivotaan tontille monimuotoiseen asumiseen, erilaisiin asumistarpeisiin soveltuvaa asemakaavaa. Perusteluna kaavanmuutokselle on monimuotoisen asumisen tarjonnan parantaminen vastaamaan tulevaisuuden tarpeita ja tuottaa energiatehokkaita, esteettömiä ja monimuotoisia asumisen ratkaisuja.

Aloitteen taustalla on Kurjenmäkikotien korvaavien tilojen tarveselvitys, jonka Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi 21.6.2021 § 46.

## Kaavatilanne

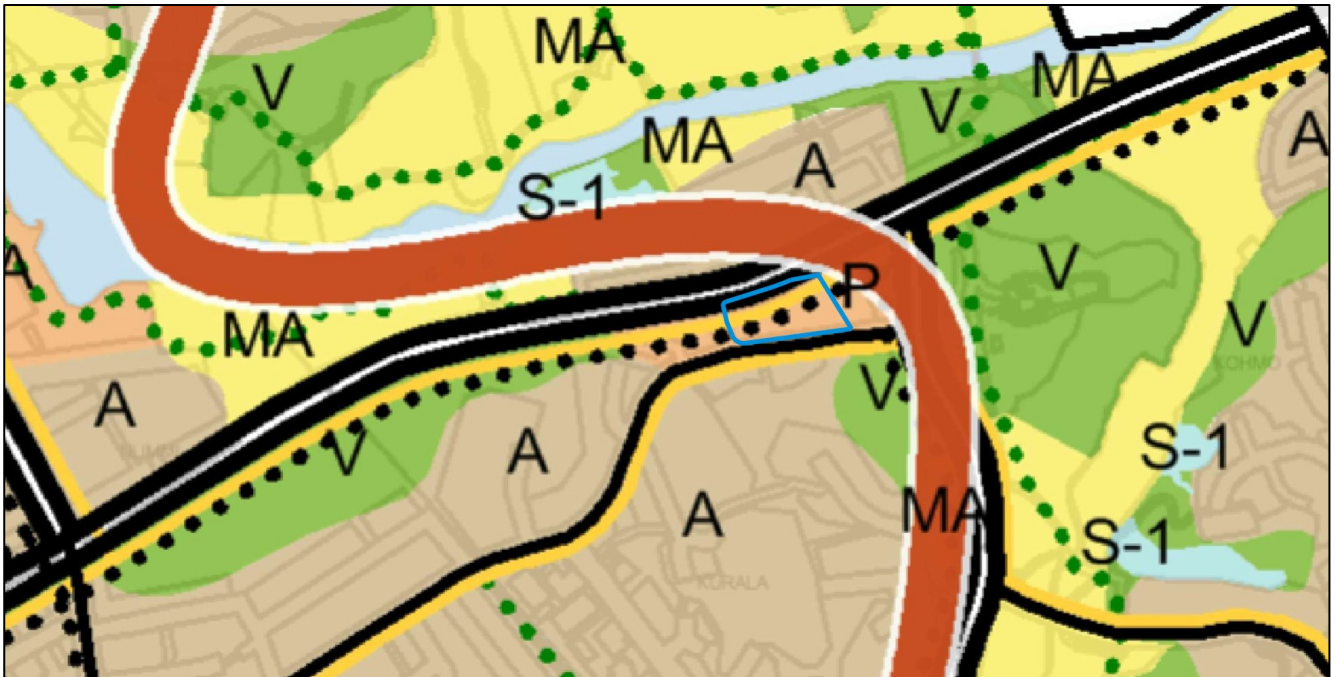
Yleiskaava 2020



Kuva 3. Ote Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 18.6.2001 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Turun yleiskaavassa 2020 alue varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK).

## Turun yleiskaavaehdotus 2029



Kuva 4. Ote yleiskaava 2029 -ehdotuksesta

Kaupunkiympäristöllä on valmisteilla ehdotus Turun yleiskaava 2029, joka tukee kaupungin kestävästä kasvusta ja strategisten tavoitteiden saavuttamista. Yleiskaavaan liittyy liikenneverkko-suunnitelma, joka sisältää merkittäviä muutoksia liikennejärjestelyihin.

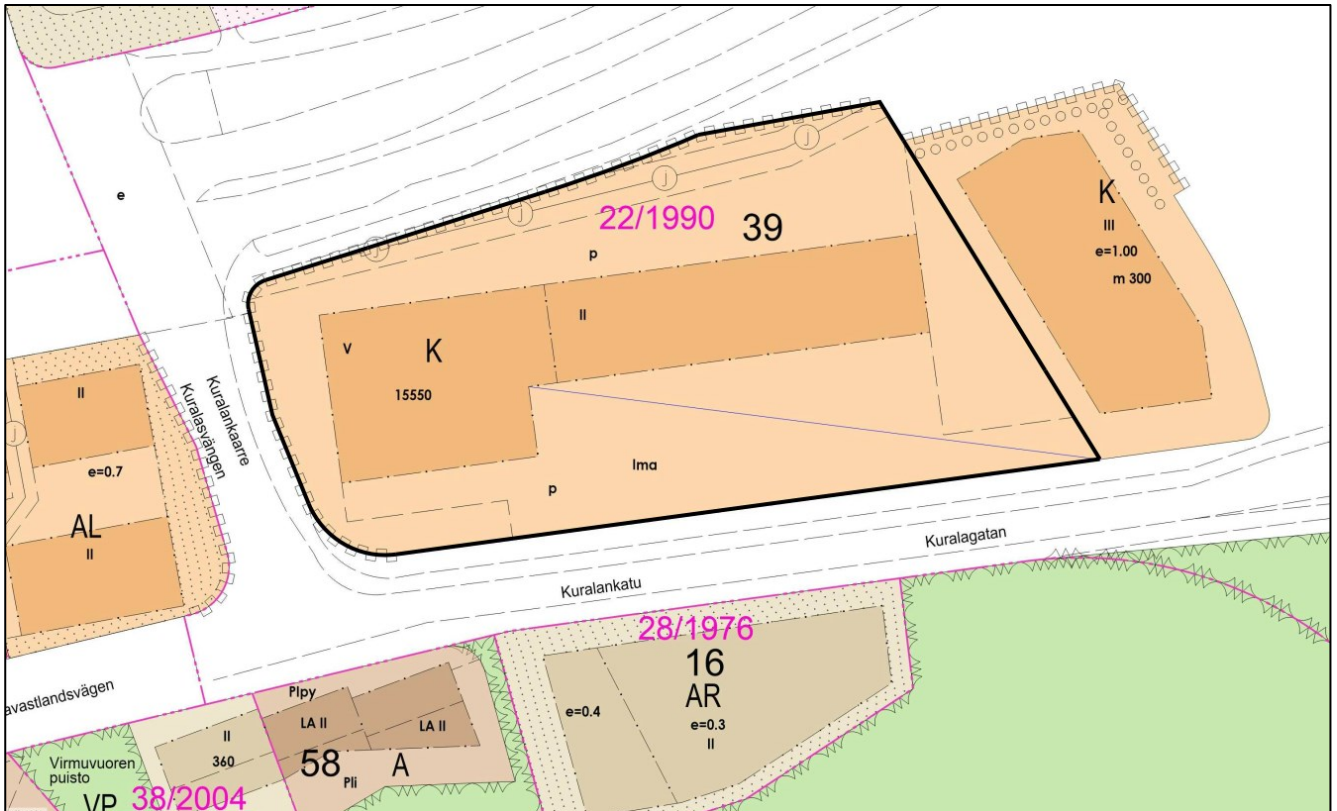
Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 420 hyväksynyt yleiskaavaluonnoksen. Hyväksytyyn luonnokseen pohjalta laaditaan yleiskaavaehdotus, joka on aikataulutettu hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa vuonna 2022.

Suunnittelualue on merkitty Turun yleiskaava 2029 ehdotuksessa Palvelujen ja asumisen alue (PA). Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja asumiselle. Alueen palvelujen tulee olla asumisen yhteyteen soveltuvia, eivätkä ne saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Asumisen ja palvelujen määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmalla suunnittelulla.

Alueen pohjoispuolella on merkintä Kaupunkiseudun tai maakunnan pääväylä (musta leveä viiva), joukkoliikennepainotteisesta kadusta (keltainen viiva) ja pyöräilyn pääverkostosta (sininen pisteiviiva). Suunnittelualueen eteläpuolella on merkintä Pääkokoojaväylästä (musta ohut viiva). Alueen itäreunaa kaartaa Tiivistävä kestävä kaupunkirakenteen vyöhyke, joka on maankäytön ensisijainen kehittämissä kohdealue. Täydennysrakentamista ohjataan keskuksista, asuintiivistymistä, kestävästä liikkumisesta ja lähipalveluista muodostuvalle vyöhykkeelle. Alueen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja rakentamistehokkuutta lisätään. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereitien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista.



## Ajantasa-asemakaava



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Korttelin 39 tontilla 6 voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 22/1990) on tullut voimaan 9.6.1992. Tontin käyttötarkoitus on Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Kerroslukumäärämerkintä on osalla rakennusala V ja osalla II. Rakennusoikeuden määrä on 15550 k-m<sup>2</sup>.

### Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueesta tarvitaan meluselvitys.

Kaupunkiympäristön kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen) ja elinkeinoelämään.

### 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. Tavoitteena on valmistella kaavaehdotus kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

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, Nummenpakanseura ry, Nummenmäen pientalot ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, 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 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.
- 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 13.12.2021 mennessä.

### **Ehdotusvaihe**

- 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).
- 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. 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 2759-2020, asemakaavatunnuksen (13/2021)13/2021 tai työnimen Kuralankatu 2. 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(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](http://www.turku.fi/kuulutukset).

### **Kaavahaku**

Hankkeen etenemistä voi seurata internetistä osoitteessa [www.turku.fi/kaavahaku](http://www.turku.fi/kaavahaku). Valitsemalla aukeavalta sivulta kohdan "Vireillä eli valmistelussa olevat asemakaavat" ja syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Kuralankatu 2 tai diaarinumeron 2759-2020, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatoksenteko](http://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

