

**AJURINKATU  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 2072-2019  
Asemakaavatunnus: 3/2019**Asemakaavanmuutos**

8.12.2021

Kaupunginosat: VI ja VII

Osoite: Ajurinkatu 1-2, Ratapihankatu 20-26 ja Läntinen Pitkäkatu 19-25



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. Suunnitteluala on rajattu punaisella.

**Suunnitteluala**

Asemakaavanmuutos laaditaan VI kaupunginosaan Ajurinkatuun rajautuville tonteille Logomon sillan läheisyydessä. Suunnittelalueeseen kuuluu asuin- ja liikerakentamista sekä pienteollisuusaluetta. Alueen pinta-ala on 1,0 ha.

Suunnittelualan länsipuolella on vireillä Turku Ratapiha -niminen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa ratapihan alueelle monipuolisen elämys- ja tapahtumakeskittymän sekä elämyksellisyyttä tukevia palveluita ja asumista.

Koko alue on alavaa ja siten alttiina hulevesitulville.

Suunnittelualueella sijaitsee eri-ikäisiä rakennuksia: Ajurinkadun länsipuolella oleva toimistorakennus on rakennettu 1980-luvun lopulla ja Ajurinkadun toisella puolella on Valiolle vuosina 1933-37 rakenne-

tut meijeri- ja toimitilat (muutettu täysin 1980-luvulla). Läntisen Pitkädun puoleinen rakennus rakennettiin Valion rakennusosastoa varten 1940- ja 1950 -luvulla. Viereisellä tontilla on Työväen Asunto Oy Riento, jonka rakennukset ovat 1890-luvulta.

## **Asemakaavanmuutoksen tavoitteet**

Kaavan tavoitteena on tutkia kiinteistöjen tulevaa käyttöä ja suunnitella täydentävää lisärakentamista osana Ratapihankadun uusiutuvaa rakennettua ympäristöä. Tonteille voi sijoittua asumista ja liike-/toimistotilaa siten, että huolehditaan viihtyisän asuinympäristön muodostumisesta mm. melusuojaus, viherkerroin ja pihojen valoisuus huomioiden.

Tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen sekä viihtyisä elin- ja toimintaympäristö ratapihan riskit huomioiden.

Tavoitteena on, että nykyisten rakennusten arvot tunnistetaan, rakentamisen määrä ja korkeus sovitaan luontevasti rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Tavoitteena on alueen hyvä saavutettavuus, sujuvat liikkumisjärjestelyt, erityisesti kävely- ja pyöräily-yhteydet Logomosta ja elämyskeskuksesta keskustaan.

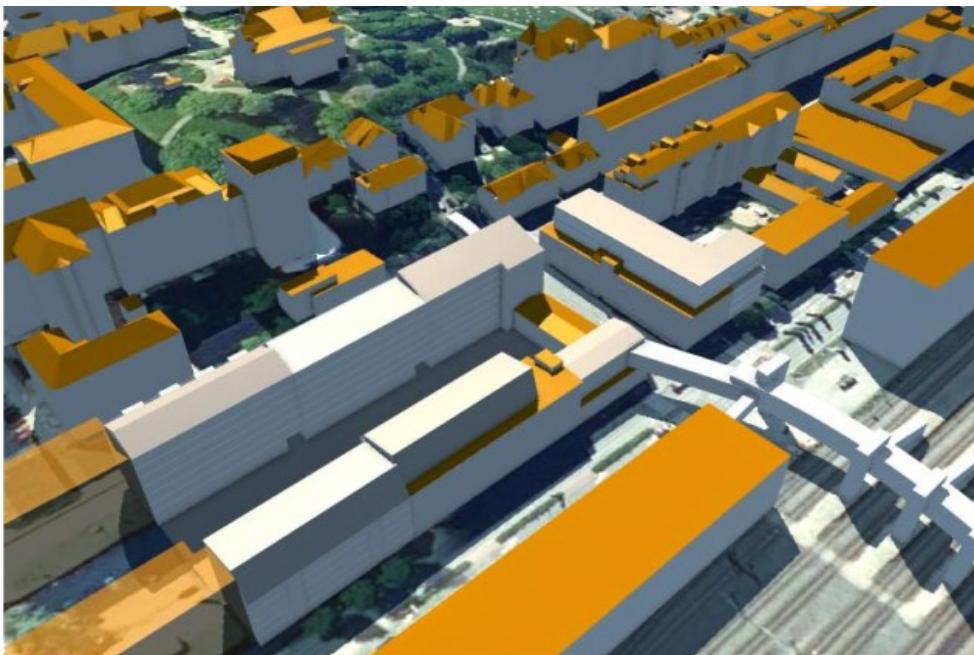
Tavoitteena on mahdollistaa Logomon sillan jatkaminen Ratapihankadun yli kiinni tontin 7 rakennukseen, joka sijaitsee Ajurinkadun ja Ratapihankadun kulmassa. Tontin käyttötarkoituksen tulee Ajurinkadun reunalla olla julkisluonteinen/ kaupallinen ja sen tulee mahdollistaa julkisen jalankulkureitin luonteva laskeutuminen katuverkkoon. Siten esimerkiksi hotellitoiminta sopisi kohteeseen erinomaisesti.

## **Aloite**

Asemakaavanmuutos laaditaan RandhH Kiinteistöt I Oy:n, Kansallis-toimitilat Oy:n ja Työväen Asunto Oy Riennon aloitteesta. Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Ajurinkatua, joka on kaupungin omistuksessa.

RandhH Kiinteistöt I Oy ja Työväen Asunto Oy Riento ovat aloitteissaan anoneet asemakaavan muuttamista teollisuustonttien käyttötarkoituksesta asuin- ja liikerakentamiseen. Kansallis-toimitilat Oy on aloitteessaan anonut asuin- ja liikerakentamisen rakennusoikeuden määrän tarkistamista.

Kaupungin hallinnassa oleva aloitteentekijöiden omistamien tonttien väliin jäävä Ajurinkatu liitetään mukaan kaava-alueeseen yhtenäisen kaava-alueen muodostamiseksi.

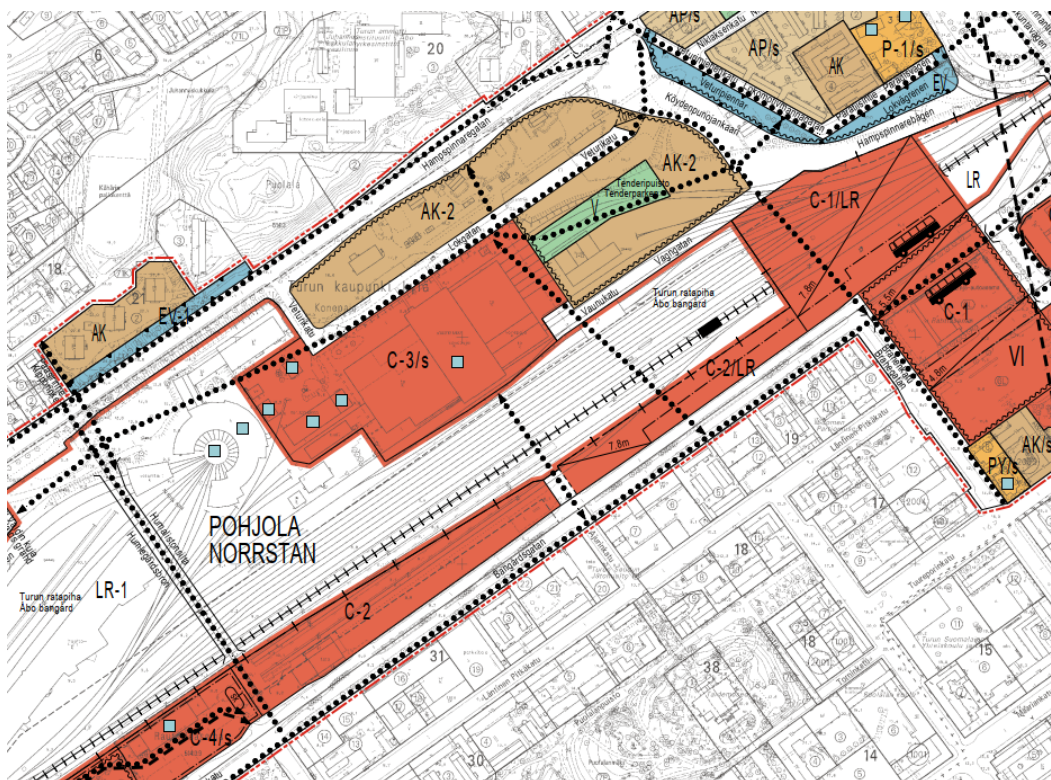


Kuva 2. Aloitteiden mukainen lisärakentamisen määrä kaupunkimalliin sovitettuna.

## Kaavatilanne

### Yleiskaava

Yleiskaavaehdotuksessa 2029 suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi. Kaava-alueita sivuaa pohjoispuolella pyöräilyn pääverkostoreitti.

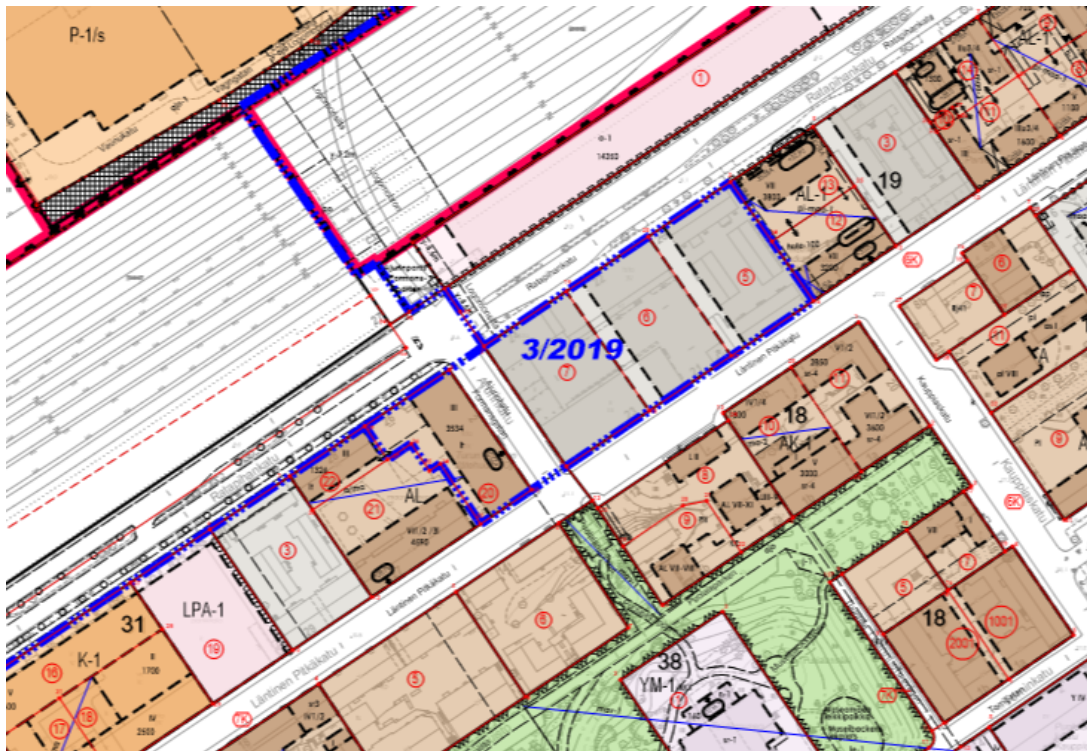


Kuva 3. Ote Ratapiha-alueen osayleiskaavasta

Yhteys Logomon sillalle keskustasta on osoitettu Ajurinkadulta.

## Asemakaava

Kaavanmuutosalueella on laadittu asemakaava ainoastaan Ajurinkatu 1:ssä, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Muiden tonttien käyttötarkoitus on osoitettu vuoden 1964 rakennusjärjestyksen 53 § mukaan teolliseen toimintaan.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta

## Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Entisen Valion tontin rakennuksista ollaan laatimassa kulttuuriympäristöselvitystä.

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

## 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.

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, Keskikaupunkiseura Toispual Jokke ry, Meidän Turku ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Turun Museokeskus, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

### **Aloitustaihe**

- 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 15.2.2022 mennessä.

### **Luonnosvaihe**

- Tarvittaessa valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

### **Ehdotustaihe**

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan 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).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.
- Valmistellaan kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2022 aikana.

### **Hyväksyminen**

- Kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Päätöksestä lähetetään kirje viranomaisille ja niille muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet 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, se tulisi mieluiten lähettää kaupunkisuunnittelun yleisosoitteisiin (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa). Mielipiteitä voitte esittää koko kaavaproessin ajan, mutta muistutuksia voi jättää vain kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Mielipiteet ja muistutukset voi esittää vapaamuotoisesti, mutta kaavoituksen alkuvaiheessa voitte ha-

lutessanne hyödyntää myös tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa olevaa mielipidelmaketta. Kirjeitse tai sähköpostitse jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten yhteydessä pyydämme aina mainitsemaan joko diaarinumeron 2072-2019, asemakaavatunnuksen 3/2019 tai työnimen Aju-rinkatu. 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 / Salla Leino  
puhelin 050 5589 211  
etunimi.sukunimi(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](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 Ajurinkatu tai diaarinumeron 2072-2019, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa [www.turku.fi/paatokset](http://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**

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

## 8.12.2021

Osoite: Ajurinkatu 1 ja 2, Ratapihankatu 20-26 ja Läntinen Pitkäkatu 19-25

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 15.2.2022 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings present.

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite  
(tekstaten)