

VAASANPUISTO
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 7505-2021
Asemakaavatunnus: 11/2021**Asemakaavanmuutos**

30.11.2021

Kaupunginosa: Iso-Heikkilä
Osoite: Ruissalontie 14

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Iso-Heikkilän kaupunginosaan korttelin 42 tontille 1, osalle Vaasanpuiston puistoaluetta, osalle Vaasantien, Pansiontien ja Tukholmankadun katualueita sekä Kirstinkadun katualueelle. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kuvassa 1.

Asemakaavanmuutos laaditaan vuonna 2009 lakkautetun vedenpuhdistamon alueelle. Alueella on vanhoja jätevedenpuhdistamon rakennuksia, joista on vuokrattu tiloja ulkopuolisille käyttäjille. Väliaikaisen ympäristöluvan perusteella alueella toimii massojen kierrätysalue, jossa välivarastoidaan jatkokäyttöä odottavia maa-aineksia ja purkujätteitä. Osa alueesta toimii väliaikaisella luvalla talvisin lumen-sijoituspaikkana. Alueen keskiosaan on syntynyt luonnonmukainen vesiallas, johon lumen sulamisvedet valuvat ja josta ne johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

Aikaisempien käyttötarkoitusten takia alueella on haitta-ainepitoista maaperää.

Alueen poikki kulkee suuri hulevesiviemäri ja viemäreitä, joiden siirtäminen ei ole mahdollista. Niiden suojaetäisyydeksi uusiin rakennuksiin tulee jättää vähintään 15 m putken kyljestä mitattuna rakennusten paalutustyön aiheuttaman tärinän vuoksi. Tukholmankadun varressa on kaksi Turun seudun puhdistamon paineviemäriä, joiden edellyttämä suojaetäisyys on myös 15 m. Putket voidaan jättää liikenneväylien yms. alle, jollei katujen perustamistapa aiheuta tärinää.

Alueelle on aikoinaan istutettu eri puulajeja omiksi ryhmikseen ja puumäärä on suhteellisen iso. Hienoimpia ovat hyväkuntoinen ryhmä douglaskuusia ja jalavien sekaryhmät, joissa on useita kynäjalavia.

Alueen koko on n. 9,9 ha ja se on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta raidealuetta Tukholmankadun varrella.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja kaavamuuotosalueen osoittaminen asumisen, palvelujen ja työpaikkojen käyttöön. Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaaminen sekä luonnonympäristön erityisien arvojen vaaliminen. Alueen länsi- ja itäosien viheralueiden avulla alue kytkeytyy ympäröiviin viherverkostoihin.

Kaavan yhteydessä huomioidaan lähiluonnon ja viheralueiden merkitys niin viihtyvyyden kuin ilmastomuutokseen varautumisen näkökulmasta. Kaavoituksen yhteydessä on tavoitteena suunnitella Kirstinpuiston kaava-alueen tarvitseman hulevesien viivytysalueen sijoittumista Vaasanpuiston kaava-alueelle.

Suunnittelussa varaudutaan tuleviin joukkoliikennetkaisuun ja pyritään hyvään ja turvalliseen jalkankulku- ja pyöräily-ympäristöön.

Tavoitteena on mahdollistaa monitoimitalon sijoittuminen alueelle siten, että sen tilojen käyttäminen yhdessä Topeliuksen koulun tilojen kanssa on mahdollisimman sujuvaa. Monitoimitalo sijoittuu Linnakaupungin merellisen kaupunginosan uusien asuinalueiden keskelle ja tuo osaltaan myös helpotusta keskusta-alueen koulutilanteeseen. Tilatarveselvityksen 28.10.2020 mukaisesti monitoimitaloon sijoituisi Juhana Herttuan ja Luolavuoren yläkoulun korvaavat tilat, noin 850 oppilaspaikkaa ja 126 päiväkodin hoitopaikkaa, yhteensä lähes tuhat lasta. Ratkaisussa on huomioitu n. 300 oppilaan vaatimat lisätilat väistökoulun rakentamiseksi tämän uudisrakennushankkeen yhteyteen. Tilaohjelma sisältää täysimittaisen (1056 m²) liikuntasalin oheistiloineen sekä pienemmän (n. 200 m²) liikuntatilan. Monitoimitalo tuo saman katon alle useita käyttäjäryhmiä ja palveluja, mikä tehostaa liikuntatilojen käyttöä. Linnakaupungin monitoimitalo sijoittuu hyvin saavutettavalle, kasvavalle ja kehittyvälle asuinalueelle.

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto hyväksyi 1.2.2021 § 9 Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvityksen ja päätti samalla, että asemakaavoituksessa sekä rakennusten ja piha-alueen toimintojen sijoittelussa tulee mahdollistaa läisäiiven tai muun laajentumisosan rakentaminen tontille myöhempänä ajankohtana.

Tarveselvityksen mukaisen monitoimitalon kustannusarvio on 45 milj. euroa. Tilainvestointiohjelmassa hanke on esitetty toteutettavaksi konserni- tai vuokrahankkeena, tavoitteena sen valmistuminen vuonna 2027.

Asemakaavanmuutoksessa varaudutaan tarveselvityksessä esitettyyn tilaohjelmaan ja monitoimitalon myöhempään laajentamiseen. Alueen asemakaavoitus ja monitoimitalon hankesuunnittelu etenevät rinnakkain. Tavoitteena on, että hankesuunnitelma hyväksytään vuonna 2022 ja asemakaava vuonna 2023.

Liikuntalautakunta on 17.11.2020 § 102 tilatarveselvityksestä antamassaan lausunnossaan kiinnittänyt huomiota monitoimitalon yhteyteen tuleviin liikuntaolosuhteisiin. Monitoimitalon tontti tulee olla riittävän suuri, jotta siihen voidaan sijoittaa liikuntatoimintoja eri-ikäisille koululaisille. Olosuhteiden tarkempi suunnittelu tehdään hankesuunnitteluvaiheessa, mutta niiden tulee sisältää vähintään nappulakenttäkokoinen valaistu pallokenttä 44x64m, joka on päällystetty lyhytnukkaisemmalla keinonurmella, jotta sitä voidaan talvisin jäädyttää. Lisäksi alueelle tulee sijoittaa mm. monitoimikenttä, skeitti-, skuutti- ja muita pienempiä omatoimisen liikkumisen olosuhteita eri ikäisille kuntalaisille.

Tarveselvityksen mukaan uudisrakennus ulkoalueineen tulee käyttämään Vaasanpuiston 9,9 ha alueesta kuitenkin vain osan, lopullisista ratkaisuista riippuen arviolta 20–25 %. Jatkosuunnittelussa monitoimitalon tarvitsema tila tulee pyrkiä minimoimaan.

Tavoitteena on, että asuntojen keskipinta-ala ylittää 45 h-m² kaikissa hankkeissa, sillä alueelle suunniteltava monitoimitalo oletettavasti lisää lapsiperheiden kiinnostusta asuinalueita kohtaan. Asunnoista 20 % tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen asuntoja muussa kuin erityisasumisessa. Alueelle tavoitellaan asuinrakentamista keskimääräisellä korttelitehokkuudella $e_k = 1,2-1,5$, mikä merkitsee noin 700–1000 asukasta asumiseen kaavoitettavasta alueesta riippuen. Tavoitteena on, että vähintään 25 % rakennusoikeudesta luovutetaan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Aiemman käyttöhistorian perusteella Vaasanpuiston alueella on merkittävässä määrin pilaantuneita maa-alueita, joiden kunnostamisen kustannusvastuu on kaupungilla. Ne vaikuttavat sekä rakennuspaikan sijoitteluun että myös tuleviin rakennuskustannuksiin. Tavoitteena on, että kiinteistön kehittämisestä saatavat myyntitulot kattavat selkeästi alueen infran investointimenot ja pilaantuneiden maiden kunnostuskustannukset.

Kaavatalous

Kirstinpuiston kaavoittamisen yhteydessä on esitetty hulevesien viivytysalueen sijoittamista Vaasanpuiston kaava-alueen koilliskulmaan. Tästä vaihtoehdosta ei ole vielä tehty suunnitelmaa eikä kustannuslaskelmaa. Edullisin tutkittava vaihtoehto Kirstinpuiston hulevesien viivyttämiselle on tehdä Vaasanpuiston alueelle painanne, jonka kautta hulevedet johdetaan kaavamuutosalueella jo olevaan vesialtaaseen. Painanne voidaan toteuttaa osana puistosuunnitelmaa tai koulun pihasuunnitelmaa. Toinen tutkittava tapa hulevesien johtamiselle olevaan altaaseen on toteuttaa kaavamuutosalueen koillisnurkkaan pieni hulevesiallas ja sieltä edelleen hulevesiputki. Jälkimmäisen vaihtoehdon kustannukset ovat selkeästi painannevaihtoehtoa suuremmat. Vaasanpuiston kaavamuutosalueella olevan altaan kunnostaminen asuinalueelle sopivaksi maksaisi arviolta noin 100 000 €.

Haitta-ainepitoiset maat tulee huomioida kaavataloussuunnittelussa. Vuonna 2020 tehtyyn maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiin perustuen alueen kaavatalous on saatavissa tasapainoon. Arvioinnin kallein skenaario oli asuinalue, jossa rakennuksia voi olla vapaasti sijoiteltuna koko alueella ja koko aluetta arvioidaan asuinrakentamiseen liittyvien vaatimusten perusteella. Kunnostamisen keskihinnalla 100 €/m³tr tästä syntyvä kustannus on noin 9–12 M€. Mikäli rakennusoikeuden hinta on 500 €/m², saadaan 24 000 m²:n rakennusoikeudesta kustannusta vastaava 12 M€. Alueelle voidaan osoittaa enemmän asumista.

Luonnosvaiheessa, kun tiedetään eri toimintojen sijoittuminen alueelle, voidaan täydentää vuonna 2020 tehtyä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia. Haitta-ainepitoisia maa-aineksia on mahdollista jättää paikoilleen esim. pysäköintikansien alle. Jotkin toiminnot puolestaan edellyttävät haitta-ainepitoisten maiden poistamista. Kaavaluonnossuunnitelman ja riskiarvion perusteella voidaan laskea tarkempi arvio maa-ainesten käsittelyn aiheuttamista kustannuksista.

Kaavaluonnoksen perusteella saadaan käsitys katuinfran kustannuksista.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin kaavamuutosaloitteeseen 10.3.2010 ja Kh:n kaupunkikehitysjaoston 1.2.2021 hyväksymään Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvitykseen perustuen.

Kaavatilanne

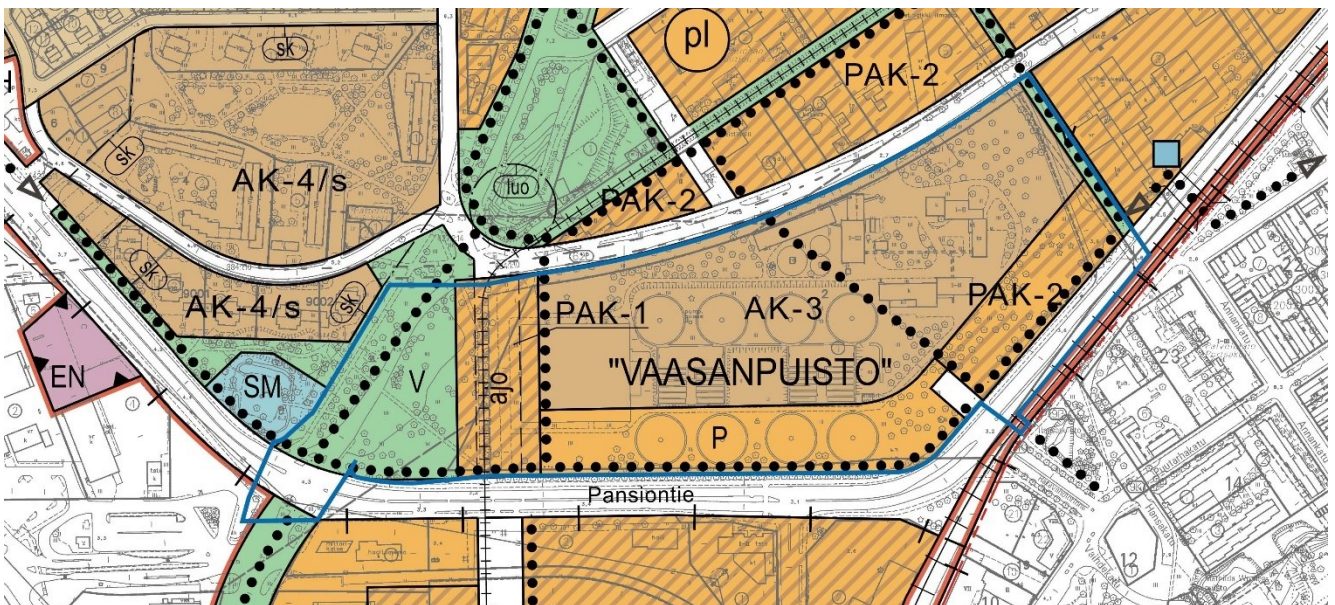
Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta A. Alueen lounaiskulman kautta kulkee ulkoilureitti, jonka lopullinen sijainti tulee osoittaa tarkemmassa maankäytön suunnittelussa. Tukholmankatu/ Pansiontie on maakuntakaavassa kaksiajoratainen pääkatu/ yhdystie.



Kuva 2. Maakuntakaava

Alueella on voimassa Linnakaupungin osayleiskaava. Siinä Tukholmankadun varren keskustan puoleinen pää on merkitty PAK-2 -alueeksi: Työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alueeksi, jolle saa sijoittaa enintään 8-kerroksisia toimisto-, liike- ja asuinrakennuksia sekä pienimuotoista teollisuustoimintaa, joka ei häiritse ympäristöä. Ratavahdinrinteen linjasta länteen päin Tukholmankadun varsi on P-alueita: Palvelujen ja hallinnon alue, jolla rakennusten korkeudessa tulee kiinnittää erityistä huomiota Turun linnan aseman säilymiseen kaupunkikuvassa. Alueen pääosa on AK-3 -aluetta: Kerrostalovaltainen asuntoalue, jolle saa sijoittaa enintään 11-kerroksisia asuin- ja palvelurakennuksia sekä päiväkotia, vanhusten palvelurakennuksia ja majoitusta palvelevia rakennuksia.

Kaavamuutosalueen länsireuna on virkistysaluetta (V). Sen vieressä oleva, Tukholmankadulta Ruissalontielle ulottuva alue on merkinnältään PAK-1: Työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alue, jolle saa sijoittaa enintään 35-kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Muiden rakennusten kerrosluku ei saa ylittää kuutta kerrosta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon pikaraitiotien/runkobussilinjan toteuttamismahdollisuus. Kaavamuutosalueen itäreunassa on Tukholmankadun ja Ruissalontien välillä kapea virkistysalue. Osayleiskaavassa on esitetty kevyen liikenteen pääreitit Tukholmankadun varteen sekä alueen poikki Ratavahdinrinteen linjassa, Kolmen Katariinan bulevardin linjassa ja molempien virkistysalueiden kautta.



Kuva 3. Linnakaupungin osayleiskaava

Valmistelussa olevassa Yleiskaava 2029 ehdotuksessa alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta C. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueelle on laadittu seuraavat selvitykset:

- Turun kaupungin keskuspuhdistamon tontin maaperän pilaantuneisuusselvitys, Suunnittelu-keskus Oy 14.12.2006
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Vaasanpuisto, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.5.2017
- Puulajikartta, Aki Männistö, 28.11.2018
- Vaasanpuiston riskinarvio, Ramboll, 24.1.2020

Jatkossa tulee tehdä liikennemeluselvitys ja selvittää alueen luontoarvot erityisesti suojeltujen hyönteisten osalta.

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan) ja luonnonympäristöön.

Suunnittelualan yleiset alueet

Suunnittelualan 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. Tavoitteena on, että kaava viedään kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2023.

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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Hyvinvoinnin hallinto, Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Turun seudun puhdistamo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Väylävirasto, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaupunkirakentaminen, luvat ja valvonta, paikkatieto ja kaupunkimittaus sekä seudullinen joukkoliikenne.

Aloituskvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunginhallitus 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

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyyn 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.

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. Valitusajaksi 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 7505-2021, asemakaavatunnuksen 11/2021 tai työnimen Vaasanpuisto. Huomioitthän, 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 Anna-Leena Jokitalo
puhelin 050 310 1649
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.

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 Vaasanpuisto tai diaarinumeron 7505-2021, saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa 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

**Vaasanpuisto
Mielipide kaavan valmistelusta**

 Diaarinumero: 7505-2021
Asemakaavatunnus: 11/2021

Asemakaavanmuutos

30.11.2021

 Kaupunginosa: Iso-Heikkilä
Osoite: Ruissalontie 14

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 15.2.2022 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)
