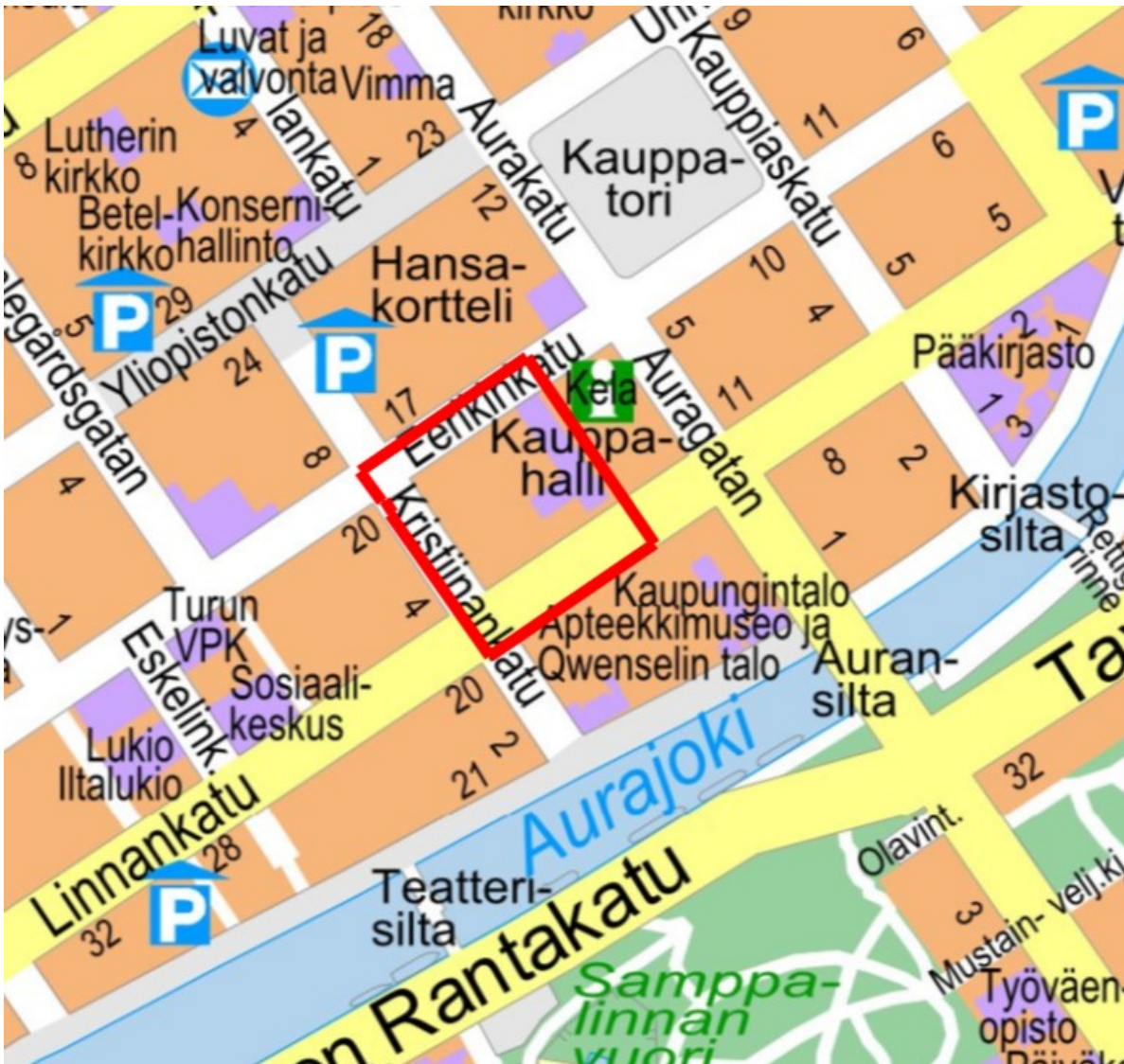


KAUPPAHALLIN KORTTELI
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 11587-2021
Asemakaavatunnus: 18/2022**Asemakaavanmuutos**

11.8.2022

Kaupunginosa VII: kortteli 9, tontit 3, 4 ja 15
Osoite: Eerikinkatu, Linnankatu, Kristiinankatu

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VII kaupunginosaan korttelin 9 tonteille 3, 4 ja 15 sekä Eerikinkadun, Linnankadun ja Kristiinankadun katualueiden osille. Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Kaava-alue sijaitsee kaupallisessa ydinkeskustassa, Hansakorttelin vieressä, lähellä Kauppatoria ja Aurajokea.

Alueella on 1896 valmistunut arkkitehti Gustaf Nyströmin suunnittelema yksikerroksinen Kauppahalli (tontti 15) ja arkkitehtien L. Lindqvist ja F. Granholm suunnittelema 1887 valmistunut koulurakennus, joka toimii nykyisin Panimoravintola Kouluna (tontti 3). Panimoravintola Koulun pihalla on suurikoista puustoa. Kauppahallin pihalla on yleinen pysäköintialue ja huoltorakennus 1970-luvulta, Eerikinkadun varressa on yksikerroksinen 1950-luvun lopulla rakennettu liikerakennus. Linnankadun ja Eerikinkadun varressa on kaupunkipuita.

Tontilla 4 Linnankadun ja Kristiinankadun kulmassa on neljä eriaikoina rakennettua rakennusta. Kristiinankadun puolella arkkitehti Hugo Neumanin suunnittelema kaksikerroksinen Katiskan talo vuodelta 1884 ja arkkitehti Alexander Nyströmin suunnittelema vuonna 1901 rakennettu ja vuonna 1927 viisikerroksiseksi korotettu Kulmatalo. Linnankadun puolella on yksikerroksinen Denniksen talo, joka on rakennettu osin 1800-luvun alkupuolelta ja laajennettu ravintolakäyttöön 1970- ja 80-luvuilla sekä arkkitehti August Krookin suunnittelema alun perin liike- ja hotellirakennukseksi rakennettu kolmikerroksinen Garnin talo vuodelta 1917. Rakennukset ovat pääosin liike-, ravintola- ja toimistokäytössä. Pihalla on eri-ikäisiä talousrakennuksia ja pysäköintialuetta.

Museon inventoinneissa Kauppahallilla, Panimoravintola Koululla sekä tontin 4 rakennuksilla on rakennushistoriallisia arvoja. Alue on osa keskustan muinaisjäännösalueita.

Katualueet on otettu mukaan kaavateknisistä syistä, jotta vanha kaava vuodelta 1897 saadaan päivitettyä.

Kaupunki omistaa katualueet sekä Kauppahallin ja Panimoravintola Koulun tontit (3 ja 15). Yksityinen maanomistaja omistaa tontin 4.

Kaava-alueen lähialueella, korttelin länsipäässä on pääosin 1960- ja 80-luvulla rakennettuja liike-, toimisto- ja asuinrakennuksia mm. KOP-kolmio. Osoitteessa Aurakatu 6 on vireillä kaavamuuksio tontin käytön tehostamiseksi liike-, toimisto- ja asuinkäyttöön.



Kuva 2. Kaava-alueen ilmakuva

Aloite ja siihen liittyvä Kauppahallin korttelin kehittämishanke

Asemakaavanmuutos laaditaan kaupungin ja tontin 4 yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Aloite kytkeytyy käynnissä olevaan Kauppahallin korttelin kehittämishankkeeseen, jonka kaupunginhallitus on käynnistänyt päätöksellään 5.10.2021 § 454. Kaupunginhallitus on samalla päättänyt koko korttelia koskevat kehittämistavoitteet sekä hyväksynyt hankkeeseen liittyvän, Sytytä Turku kilpailun kautta valitun JKMM arkkitehdit Oy:n ja kaupungin välisen innovaatiokumppanuussopimuksen. Päätös <https://ah.turku.fi/kh/2021/1005024x/4480325.htm>

Kehittämistä on tehty yhteistyöllä laaditun sopimuksen mukaisesti ja laaditut suunnitelmat tulevat toimimaan käynnistyvän asemakaavoituksen tukena, erikseen tehtävän kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Kehitystyön yhteydessä on toteutettu laajaa eri viiteryhmiä ja kaupunkilaisten osallistamista ja näillä toteutetuilla toimenpiteillä tuetaan osaltaan kaavoitusprosessiin liittyviä osallistamisen tavoitteita.

Kehittämishankkeen yhteistyössä on mukana kaikki korttelin omistajat ja toimijat. Koko korttelia tarkoittavan kehittämishankkeen keskeinen tavoite kaupungin näkökulmasta on keskustan vetovoiman kasvattaminen ja Kauppahallin toimintaedellytysten turvaaminen pitkälle tulevaisuuteen. Kauppahallia koskeva peruskorjauksen ja perustusten tuennan hankesuunnittelu on käynnissä osana Kauppahallin korttelin kehittämishanketta ja tavoitteena on tuoda hankesuunnitelma päätöksentekoon vuoden 2022 aikana.

Kauppahallin korttelin kehittämishankkeen verkkosivut: <https://www.turku.fi/kauppahallin-kortteli>

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

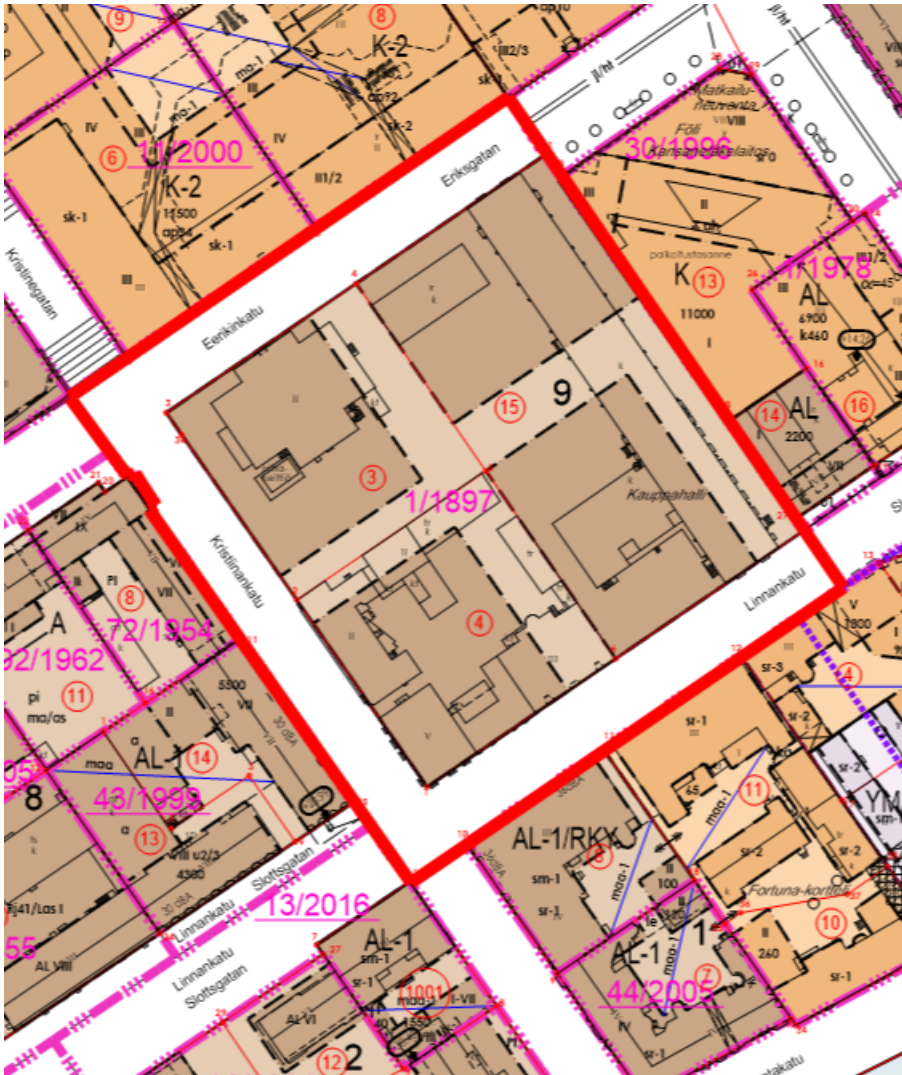
Kaupunginhallituksen 5.10.2021 § 454 päättämät Kauppahallin korttelin kehittämisen strategiset tavoitteet:

- Kauppahallin kortteli on oleellinen osa kauppakeskustaa myös konseptinsa kautta.
- Kortteli on tulevaisuudessa monipuolinen kaupan ja palvelujen ja toimistotyön keskittymä (hybridirakentaminen).
- Kortteliin voidaan rakentaa lyhyt- tai pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettuja tiloja, kuitenkin siten, että asuinrakentaminen ei ole ristiriidassa keskustan monipuolisen tapahtumallisuuden kanssa. Asuminen ei ole korttelin täydennysrakentamisen ja uudistuksen pääkäyttötarkoitus.
- Kauppahalli säilytetään merkittävänä perinteisen kaupan arvoja (henkilökohtainen palvelu, erikoistuotteet, erityinen ammattitaito) vaalivana, korkeatasoisena kauppapaikkana, jossa elintarvikkeiden lisäksi tarjotaan mm. ravintolapalveluita ja tukkupalveluita. Tavoitteen varmistamiseksi myös tuotantotilat tulee säilyttää korttelissa. Kauppahallin toiminta avautuu tulevaisuudessa enemmän myös hallin ulkopuolelle.
- Julkiset palvelut voivat olla osa korttelin palvelutarjontaa.
- Korttelin julkiset ja puolijulkiset ulko- ja sisätilat suunnitellaan viihtyisiksi, turvallisiksi ja helposti kuljettavaksi, ympärivuotisuus huomioiden.
- Kortteli sitoo tulevaisuudessa paremmin kaupallisen keskustan ydinkorttelit yhteen ja linkittää kaupallisen keskustan lähemmäs jokirantaa korttelin kulkuyhteyksien avulla. Viereiset ydinkorttelit ovat Hansa-kortteli, Forum-kortteli ja Fortuna-kortteli.
- Kortteliin voidaan rakentaa pysäköintitilaa pyörille ja autoille.
- Suunnittelualueen ilmastokestävyyttä työestetään kunnianhimoisesti.

Tontin 4 yksityisen maanomistajan tavoitteena on aloitteen mukaan mittava täydennysrakentaminen asuin-, toimisto- ja liiketiläkäyttöön sekä katuihin rajautuvien rakennusten peruskorjaus.

Kaavatilanne

Alueen asemakaava on vuodelta 1897. Tämän lisäksi alueella on voimassa vuoden 1964 rakennusjärjestyksen § 51. Korttelialue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja kadut katualueeksi.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2020 alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Eerikinkatu on osoitettu joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi. Valmisteilla olevan yleiskaava 2029 kaavaehdotuksessa alue on Ydinkeskustan aluetta (Cy). Eerikinkatu on osoitettu joukkoliikenteen laatukäytäväksi. Alue on osa laajaa hulevesien hallinnan toimenpidealuetta, jossa hallintamenetelmät selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa. Kauppahallin liike- ja asuinkortteli on määritelty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää.

Maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen ja Aurajoen maisema-alueeseen.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kauppahallin perustusten kuntoa on selvitetty ja tonteilla 3 ja 15 on tehty arkeologisia koekaivauksia. Tontin 4 rakennuksista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Tonttien 3 ja 15 osalta tehdään rakennushistoriallinen selvitys. Tarvittavat selvitykset tarkentuvat kaavaprosessin aikana.

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

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan 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.

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

Aloitusvaihe

- Kaupunki on järjestänyt JKMM Arkkitehtien kanssa Kauppahallin korttelin kehittämisen, suunnittelun ja asemakaavan pohjaksi ideaseminaarin 9.2.2022 ja kehittämisen työpajan 9.3.2022. Seminaarin tallenne on katsottavissa <https://youtu.be/J3Mxu57ClgQ>
- Lisätietoa korttelin kehittämisestä löytyy kaupungin nettisivuilta osoitteesta <https://www.turku.fi/kauppahallin-kortteli>
- 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 **24.10.2022 mennessä**.

Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi arviolta loppuvuodesta 2022.
- Luonnossuunnitelmia esitellään yleisötilaisuudessa.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus vuonna 2023.
- 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).
- Kaavaehdotusta esitellään yleisötilaisuudessa.
- 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 11587-2021, asemakaavatunnuksen 18/2022 tai työnimen Kauppahallin kortteli. 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 Nella Karhulahti
puhelin 044 907 4057
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 Kauppahallin kortteli tai diaarinumeron 11587-2021, 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

