

MALMINKATU
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

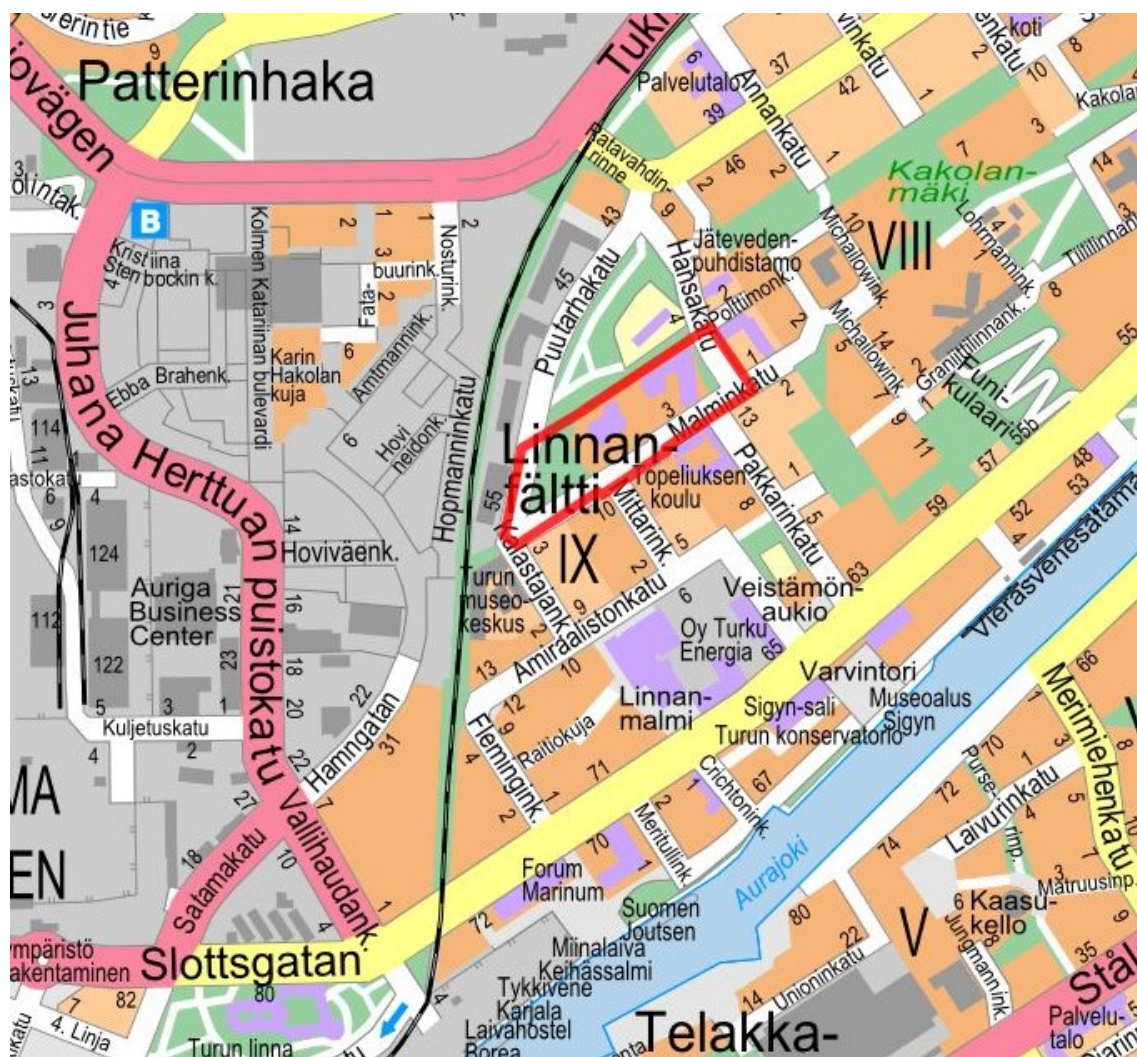
Diaarinumero: 14016-2021
Asemakaavatunnus: 13/2022

Asemakaavanmuutos

6.5.2022

Kaupunginosa: IX

Osoite: Malminkatu 3-5, Hansakatu 2



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan IX kaupunginosaan kortteliin 11, osalle Tallimäenpuistoa, Hansapuitikkoon sekä osille Puutarhakatua, Malminkatua ja Hansakatua. Suunnittelualueen raja on esitetty yllä olevassa kartassa punaisella rajauksella ja sen pinta-ala on noin 2,9 ha.

Suunnittelualuetta hallitsee Puutarhakadulta koilliseen nouseva kallioinen mäki. Korkeusero on suurimmillaan noin 22 metriä siten, että matalimmat kohdat (n.+4 mpy) sijaitsevat alueen lounaisreunalla Puutarhakadun varressa ja korkein kohta (n.+26 mpy) alueen keskiosassa. Maanpinnan korkeus alueen koillisreunassa Hansakadun varressa on noin +18 metriä. Alue rajautuu luoteessa jyrkästi laskevaan Tallimäenpuiston rinteeseen, jossa pengerretty ylärinne tukeutuu vanhaan kivimuuriin. Suunnittelualueen lounaisosa on puistoon kuuluvaa laajalti avointa kallioaluetta, jolla on erityisiä luontoarvoja. Kallion yli kulkenut suurjänniteilmajohto on purettu joitain vuosia sitten.

Mäen laella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut Merenkulkuoppilaitoksen koulurakennus ja vuonna 1960 valmistunut Juhana Herttuan koulu. Molemmista rakennuksissa on koulutoiminta lakannut ja rakennukset ovat tyhjiillään. Juhana Herttuan koulu on yleiskaavaehdotuksen liitekartalla merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi. Molemmat koulurakennukset on Turun museokeskuksen inventoinneissa todettu kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiksi.

Kaupunginhallitus on 18.1.2021 § 3 hyväksynyt Linnakaupungin monitoimitalon tarveselvityksen, ja päättänyt että hankkeessa siirrytään hankesuunnitteluvaiheeseen. Tarveselvityksen mukaan alueen koulutoiminnot tullaan keskittämään Linnakaupungin monitoimitalon yhteyteen, eikä kaupungilla ole enää käyttöä Juhana Herttuan koulurakennukselle. Merenkulkuoppilaitoksen koulutus on v. 2013 siirrynyt uusiin tiloihin. Nykyisellä omistajalla ei ole käyttöä rakennukselle koulurakennuksena.

Alueen lounaisnurkassa Puutarhakadun ja Malminkadun risteyksessä on pieni elintarvikekioski. Kaupunkiympäristöjohtaja myönsi 27.1.2022 kioskirakennuksen paikallaan pysyttämiseksi määräaikaisen poikkeamisen.

Alueen itäosassa sijaitseva Hansapuistikko lähialueineen on Pakkarinkadun kolerahautausmaahan kuulunutta muinaisjäännösalueita. Puutarhakadun ja Malminkadun risteyksessä on Malminkadun kolerasairaalan kiinteä muinaisjäännösalue.

Merenkulkuoppilaitoksen tontti on Malminkatu 5 Oy:n omistuksessa. Muut alueet ovat Turun kaupungin omistuksessa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen taustalla on yksityisen kiinteistönomistajan Malminkatu 5 Oy:n aloite. Juhana Herttuan koulurakennus suljettiin sisäilmaongelmien vuoksi maaliskuussa 2020. Korvaavat koulutilat on päätetty sijoittaa rakennettavaan Linnakaupungin monitoimitaloon, joka vapauttaa nykyisen Juhana Herttuan koulun kiinteistön jatkokehitykseen.

Kohteen kehittämiseksi on laadittu Turun kaupungin ja Malminkatu 5 Oy:n välillä kumppanuussopimus, jonka tavoitteena on tutkia yhteistyössä alueelle uutta maankäyttöratkaisua yhtenä kokonaisuutena ilman maanomistus- ja kiinteistörajoja, samalla vaarantamatta alueen erityisiä kaupunkikuvallisia, maisemallisia, kulttuurihistoriallisia ja luontoarvoja sekä huomioiden hanketaloudellinen toteuttamiskelpoisuus.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoisia maankäyttöratkaisuja, joista yhtenä toimii Schauman Arkkitehtien laatima ”Arkipelagi visio” -viitesuunnitelma ja toisena ratkaisu, jossa alueella sijaitsevat rakennukset säilytettäisiin kokonaan tai osittain osana uudisrakentamista. Luontoarvoiltaan merkittävä lounaisrinne säilytetään puistoalueena.

Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus viedään kaupunginvaltuuston käsittelyyn 31.12.2023 mennessä ja että alue tullaan pääosin toteuttamaan kumppanuussopimuksen osapuolten toimesta.

Edellä olevat asemakaavan tavoitteet perustuvat kaupunginhallituksen 29.11.2021 § 545 hyväksymään kumppanuussopimukseen.

Malminkadun ja Puutarhakadun kulmassa sijaitsevalle kioskille on 27.1.2022 myönnetty poikkeamis-

päätös kymmeneksi vuodeksi, jonka mukaan olevan kioskirakennuksen voi joko peruskorjata tai vaihtoehtoisesti korvata uudella rakennuksella. Tavoitteena on kioskitöiminnan säilyttäminen alueen lounaiskulmassa.



Kuva 2. Ote kumppanuussopimuksen "Arkipelagi visio" -viitesuunnitelmasta. Suunnitelma on yksi vaihtoehtoinen maankäyttöratkaisu, jonka lisäksi tutkitaan muita.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Puutarhakatu ja Malminkatu sekä alueen lounaisnurkan pieni osa ovat työpaikkojen ja asumisen aluetta (PAK).

Yleiskaava 2029, ehdotus

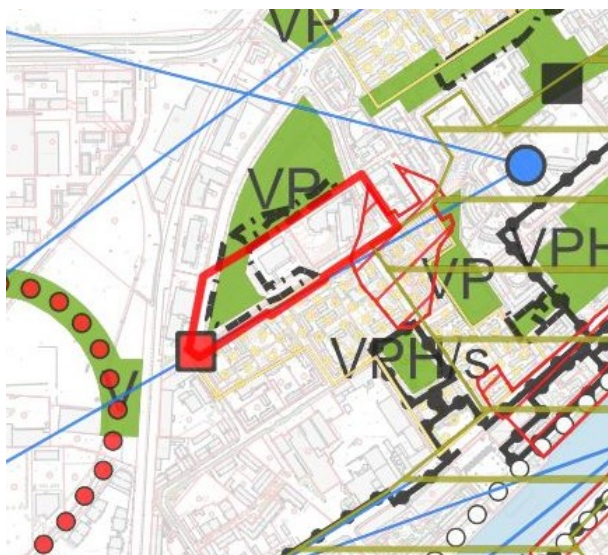
Alueelle on laadittavana uusi yleiskaava 2029. Kaavaehdotuksessa 20.12.2021 alue on valtaosaltaan keskustatoimintojen aluetta. Kaavamääräyksen mukaan *alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tontilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltava jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.* Nykyinen Tallimäenpuiston alue on yleiskaavaehdotuksessa osoitettu puistoalueeksi.

Puutarhakadun reunaan on merkitty pyöräilyn pääverkoston reitti. Juhana Herttuan koulu on merkitty arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi, kuten myös sen vieressä kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva Topeliuksen koulu. Malminkadun varressa, alueen vieressä on useita rakennetun ympäristön arvokkaita aluekokonaisuuksia.

Tallimäenpuisto ja siihen liittyvät rakentamattomat alueet Merenkulkuoppilaitoksen tontin reunalla on yleiskaavaehdotuksessa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi. Suunnittelualue sijoittuu Kakolan länsisellin historiallisen maamerkin keskeisen näkymäsuunnan kohdalle.



Kuva 3. Ote yleiskaavaehdotuksesta 20.12.2021. Kaavakartalla on esitetty yhdyskuntarakenne, asuminen, palvelut ja elinkeino sekä liikenne. Punainen alue (C) on keskustatoimintojen aluetta, vihreä alue (VP) on puistoaluetta.

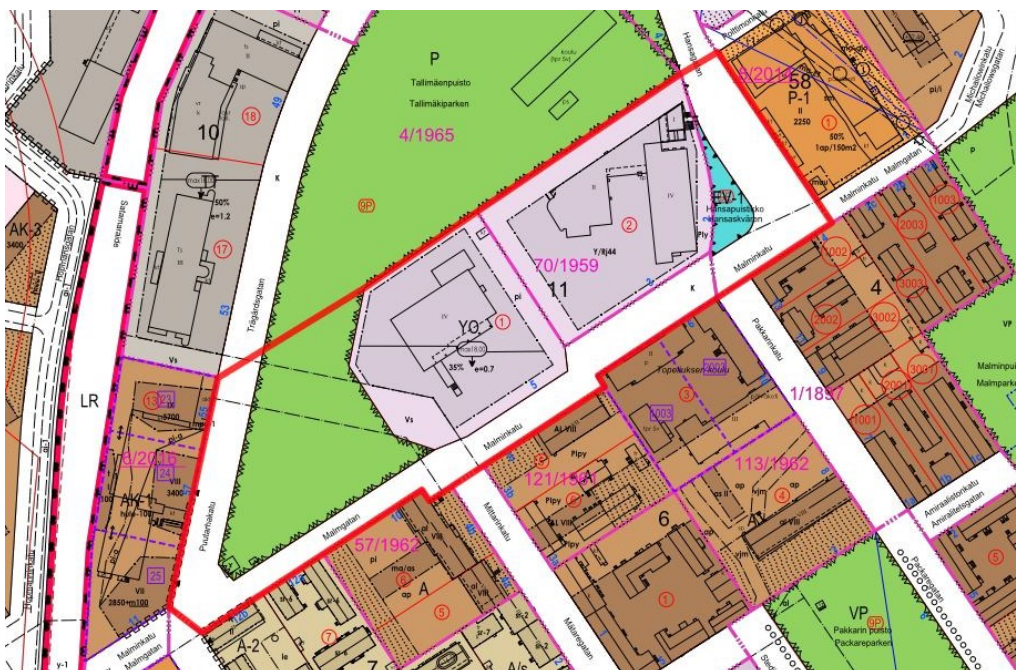


Kuva 4. Otteet yleiskaavaehdotuksesta 20.12.2021. Vasemmalla ote kartasta Viherympäristö, maisema ja muinaisjäännökset. Muinaisjäännösalueet on merkitty punaisella vinoviivarasterilla tai kohde-merkintänä punaisena ruutuna. Arvokas luontoalue on merkitty mustalla pistekatkoviivalla. Suunnittelualue sijoittuu Kakolan länsisellin historiallisen maamerkin (sininen ympyrä) keskeisen näkymäsuunnan (siniset viivat) kohdalle. Oikealla arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, joihin Juhana Herttuan koulu sisältyy.

Asemakaava

Tontti IX-11-1 on 14.4.1966 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jonka pinta-ala on 6581 m² ja rakennusoikeus 4606 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi on määrätty 18,0 metriä. Asemakaavassa on varaus voimansiirtoalueeksi (Vs): Rakennusosien, rakennelmien ja istutusten korkeus 10 m:n matkalla voimansiirtoalueen ulkopuolella saa olla enintään yhtä suuri kuin etäisyys voimansiirtoalueen rajasta. Osa asemakaavanmuutosalueesta on voimassa olevassa asemakaavassa Tallimäenpuiston puistoaluetta (P).

Tontti IX-11-2 on 8.12.1959 vahvistetussa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten tonttialaksi (Y/Rj44), jonka pinta-ala on 7202 m² ja rakennusoikeus 7202 k-m².



Kuva 5. Ote ajan-tasa-asemakaa-vasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueella sijaitsevista kahdesta koulurakennuksesta laaditaan kaavatyön aikana rakennushistoriaselvitykset. Rakennusten jo aiemmin laadittuja kuntoselvityksiä hyödynnetään, ja täydennetään tarvittaessa.

Muurien suojeluarvo selvitetään.

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

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Lisäksi laadittuun kumppanuussopimukseen liittyy osto-optio, jonka mukaan kaupunki varaa Malminkatu 5 Oy:lle kahden vuoden mittaisen osto-option asemakaavaehdotuksessa asuinrakentamiseen osoitetulle kaupungin omistamalle alueelle siltä osin kuin kaupunki ei sitä oman konserniyhtiönsä toimintaan varaa.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat pyritään laatimaan siten, että ne voidaan hyväksyä yhdessä kaavan kanssa, tai heti sen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on, että asemakaavanmuutosehdotus etenee kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2023 loppuun mennessä.

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, 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 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 30.6.2022 mennessä.

Luonnosvaihe

- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella laaditaan kaavaehdotus.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville lautakunnan hyväksymässä muodossa 30 päivän ajaksi. Tänä 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).
- 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 14016-2021, asemakaavatunnuksen 13/2022 tai työnimen Malminkatu. 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 Thomas Hagström
puhelin 040-184 2505
thomas.hagstrom(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen julkisesta nähtävillä olost 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 Malminkatu tai diaarinumeron 14016-2021, 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

Diaarinumero: 14016-2021
Asemakaavatunnus: 13/2022

6.5.2022

Osoite: Malminkatu 3-5, Hansakatu 2

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 30.6.2022 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)