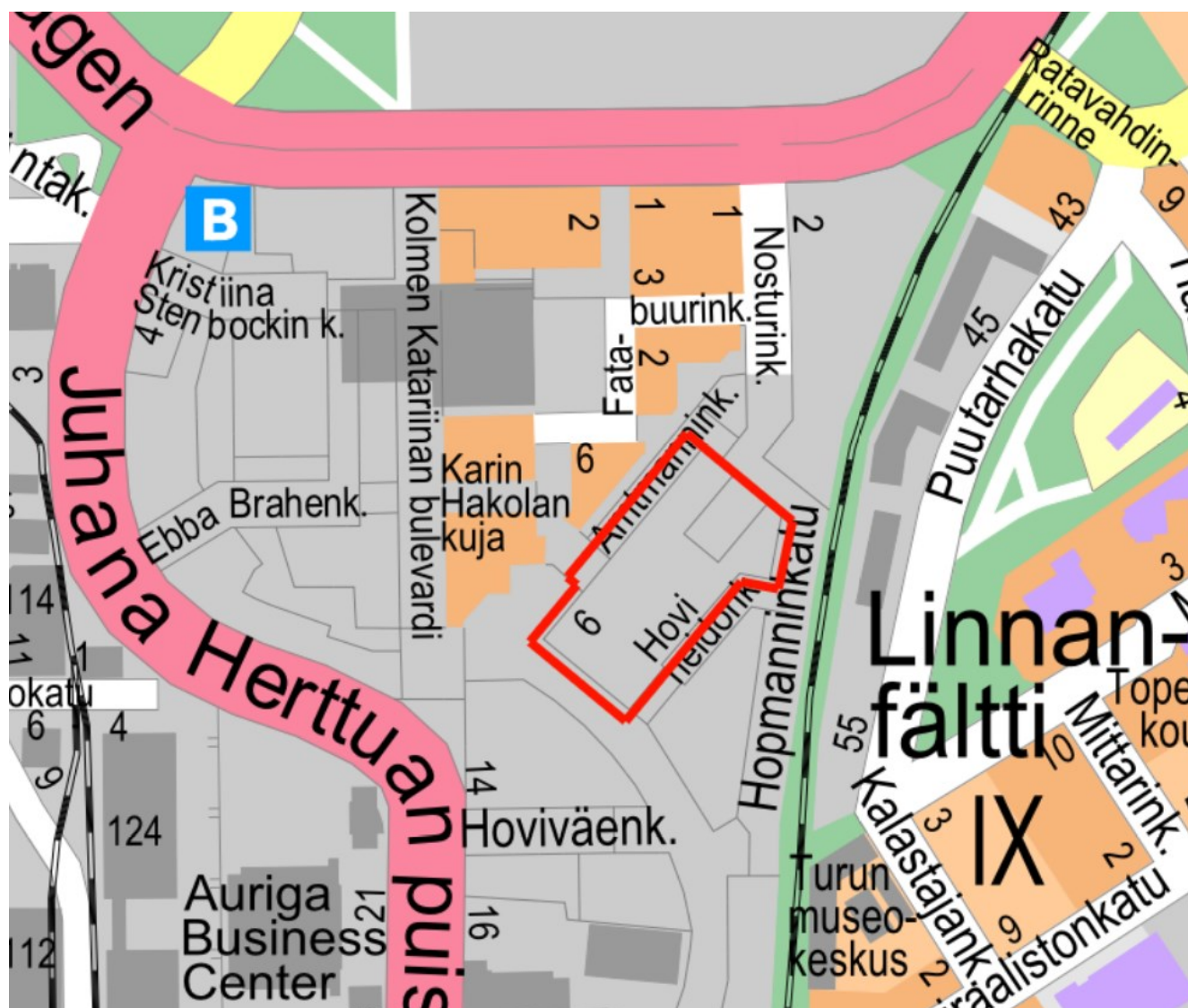


**HERTTUANKULMAN LINNAKORTTELI
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 9433-2021
Asemakaavatunnus: 16/2022**Asemakaavanmuutos**

9.5.2022

Kaupunginosa: Satama

Osoite: Nosturinkatu 6 (Hopmanninkatu, Amtmanninkatu, Hovineidonkatu)



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti punaisella rajattuna.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan Sataman kaupunginosaan (061) Herttuankulman asemakaava-alueelle. Herttuankulma on osa nk. Linnakaupunkia, johon lasketaan myös Kirstinpuiston, Harppuunkorttelin, Vaasanpuiston ja Aakenkadun alueet. Osittain jo rakentunut tiivis Linnakaupungin alue tulee sisältämään asunnot n. 9200 asukkaalle sekä kivijalkaliikkeitä ja palveluita. Herttuankulman länsipuolen rakennukset ovat jo osittain valmistuneet ja muodostavat tiivistä ja omaleimaista aluetta.

Suunnittelualueen raja on esitetty kuvassa 1. Suunnittelualueen korttelin kiinteistönrajaus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena ja sijoittuu korttelin 20 tonteille 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 14. Suunnittelualueeseen on lisäksi sisällytetty osa Amtmanninkadusta ja Kreivinaukiosta sekä Turnajaispolun osa korttelin eteläpuolella. Alue rajautuu lännessä Amtmanninpuistoon ja Narrinpolkuun, pohjoisessa Nosturinkatuun ja Hopmanninkatuun ja idässä Hovineidonkatuun ja Hovineidonkujaan. Eteläpuolella alue rajautuu Hoviväenpuistoon.

Suunnittelualueen kortteliin on osoitettu asemakaavassa 26 800 m² kerrosalaa asumista ja 600 m² kerrosalaa liiketilaa sekä nelikerroksinen pysäköintitalo.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa Herttuankulman asemakaava-alueen korttelin 20 asemakaavaa 30.12.2020 myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaiseksi täydennettynä tonttijaolla.

Asemakaavanmuutoksen tavoite perustuu maanomistajan suunnitelmaan, jossa pysäköinti on sijoitettu pääosin pihakannen alle. Siten kortteli voidaan toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ilman voimassa olevan asemakaavan mukaista nelikerroksista pysäköintitaloa korttelin pohjoisreunalla. Osa pysäköinnistä tuodaan pihakannen päälle autokatoksiin. Pysäköinnin vienti suurimmalta osin kannen alle mahdollistaa yhtenäisemmän virkistystoimille osoitetun sisäpihan korttelin asukkaiden käyttöön. Korttelin tasakokoisemmat rakennusmassat mahdollistavat Herttuankulmalle jo ominaiset rakennusten korkeusvaihtelut. Se helpottaa myös yhteistilojen rakentamista kattokerrokseen tai pihakannen kerrokseen yhteisen sisäpihan suuntaan. Korttelikokonaisuuden yhtenäisyyttä rikotaan vaihtelevilla julkisivuilla sekä katutason elävöityksellä.

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista niin, että koko kortteli muodostaa yhden korttelialueen ajantasa-asemakaavan neljän korttelialueen sijaan. Tämä korttelialue on sitten mahdollista jakaa tonteiksi 3d-tonttijaolla.

Rakennusoikeus ei muutu ja sitä ei kasvateta ajantasaisesta asemakaavasta.

Asemakaavanmuutoksen mukainen rakentaminen on aloitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti korttelin kahdelle tontille.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan maanomistajan aloitteesta perustuen poikkeamispäätökseen, joka vaatii asemakaavanmuutoksen. Maanomistajina on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto ja Asunto Oy Turun Herttuatar.

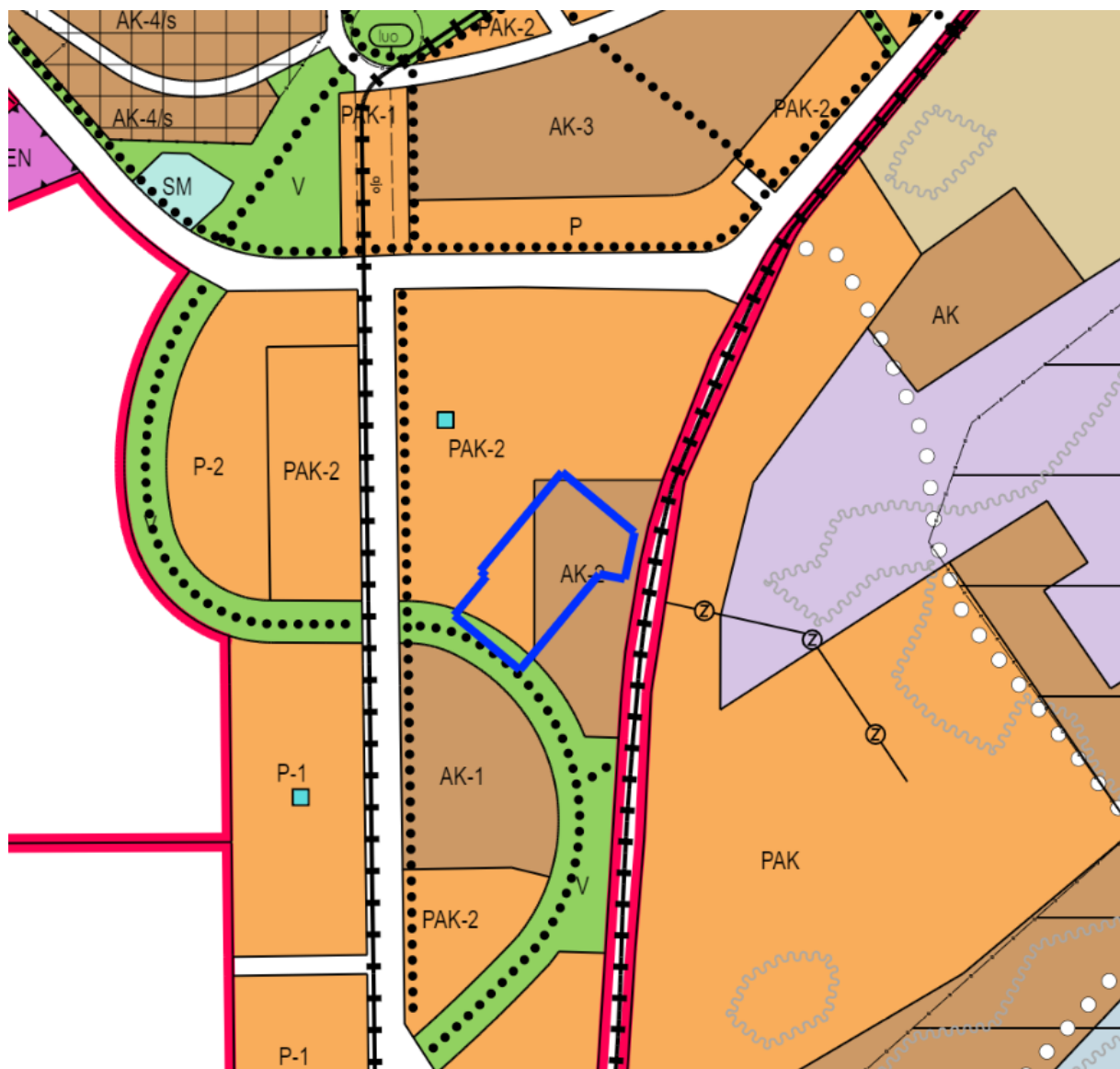
Kaavatilanne

Ylimmällä kaavatasolla eli **maakuntakaavassa** alue kuuluu KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEESEEN (TPLMK), jolla maankäytön, kestävän liikkumisen, asumisen, palvelujen ja työpaikkatoimintojen yhteensovittavaa kehittämistä tulee edistää kokonaisvaltaisella suunnittelulla. Suunnittelun tulee olla kaupunki- ja taajamakuva eheyttävää ja ominaispiirteet huomioivaa.

Turun Yleiskaava 2020:ssä suunnittelualue on työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alue (PAK-2) ja kerrostalovaltainen asuntoalue (AK-2).

Vireillä olevassa, 1.12.2020 uudelleen valmisteltavaksi palautetussa koko kaupunkia koskevassa Yleiskaava 2029:ssä suunnittelualue on osoitettu **keskustatoimintojen alueeksi C:**

Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.



Kuva 2. Ote ajantasaisesta yleiskaavasta, suunnittelualue on rajattu sinisellä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Herttuankulma) suunnittelualueelle on sijoitettu lounaisnurkkaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1) ja korttelin pohjoispuolelle autopaikkojen korttelialue (LPA-1). Korttelin rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta kahdeksaan ja pysäköintialueelle on mahdollista sijoittaa nelikerroksinen pysäköintirakennus. Rakennusoikeutta korttelissa on 27 400 kem² ja lisäksi pysäköintirakennuksella rakennusoikeutta on 7500 m².

Kuva 4. Havainnekuva poikkeamispäätöksen mukaisesta kortteliin muodostuksesta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Herttuankulman alueesta on laadittu selvityksiä asemakaavan laadinnan yhteydessä. Selvitykset on tehty liikenteestä, melusta, raideliikenteen tärinästä sekä alueen vuorovaikutuksista ja ne on huomioitu asemakaavassa. Suunnittelualueen asemakaavamuutos ei muuta rakentamisen määrää eikä sijoittelua niin merkittävästi, että uusia selvityksiä koetaan tarpeelliseksi laatia.

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

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muuttaminen ei edellytä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välistä maankäyttösopimusta.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen korttelia 20 ympäröivien yleisten alueiden suunnitelmat on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 22.6.2021 § 259. Katualueiden ja yleisten alueiden toteuttamisen urakka-aika on suunniteltu alkavaksi toukokuussa 2022 ja päättyvän syyskuussa 2025 niin, että vuonna 2022 rakentuu korttelia ympäröivät Amtmanninkatu, Kreivinaukio ja Amtmanninpuisto ja Turnajaispolku. Vuonna 2023 rakentuvat Hopmanninkatu, Hovineidonkatu ja Hovineidonkuja sekä Kuuntäytärenallas ja vuonna 2024 Hoviväenpuisto.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan vähäisenä, ja sen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tavoiteaikataulu hyväksymiselle on 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, 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.

Aloituskvaihe

- 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.

Ehdotuskvaihe

- 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).
- Samaan aikaan nähtävillä olon kanssa kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Hyväksyminen

- Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan hyväksymisestä.
- Tieto kaavan hyväksymispäätöksestä postitetaan erikseen vain niille, jotka sitä kaavan nähtävillä oloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunkiympäristölautakunnan 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 9433-2021, asemakaavatunnuksen 16/2022 tai työnimen Herttuankulman linnakortteli. 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 Iiris Talvitie
puhelin 044 907 4344
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 Herttuankulman linnakortteli tai diaarinumeron 9433-2021, 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: 9433-2021
Asemakaavatunnus: 16/2022

9.5.2022

Osoite: Nosturinkatu 6 (Hopmanninkatu, Amtmanninkatu, Hovineidonkatu)

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)