

EERIKINKATU 22 B
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 5033-2018
Asemakaavatunnus: 8/2023**Asemakaavanmuutos**

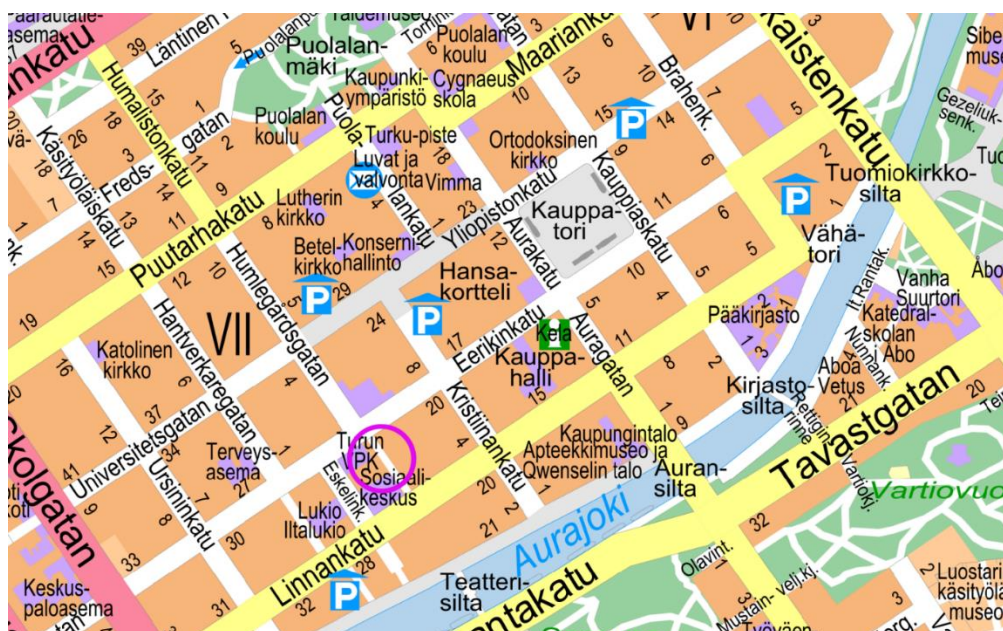
17.4.2023

Kaupunginosa: VII

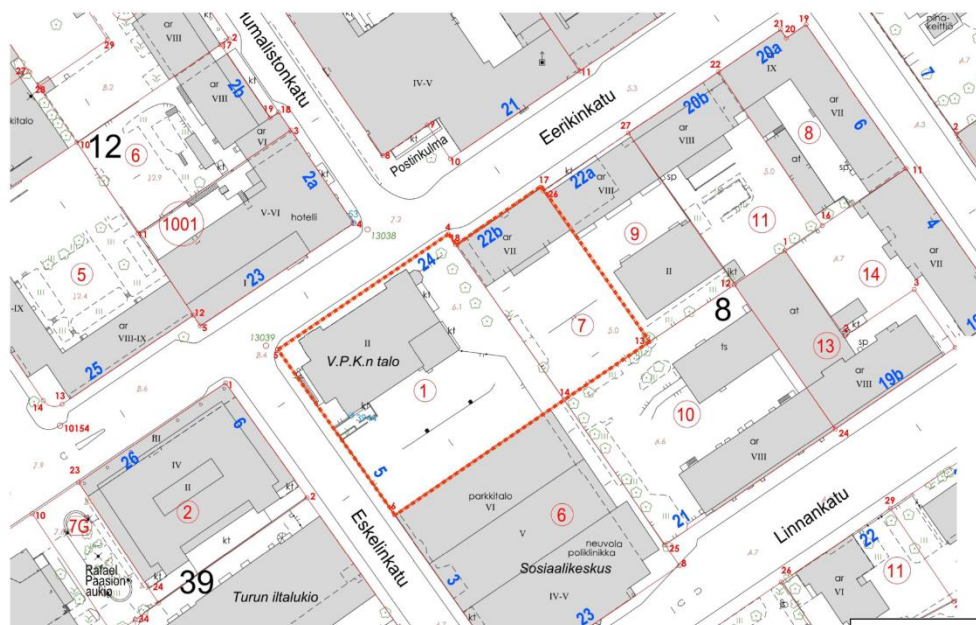
Osoite: Eerikinkatu 22b ja 24



Kuva 1. Näkymä Humalistonkadun ja Eerikinkadun risteyksestä. Eerikinkatu 22b rakennus kuvassa vasemmalla ja Turun VPK oikealla. VPK:n tontin itäreunalla kulkee yleinen jalankulku- ja pyöräilyväylä, mikä jatkaa Humalistonkadun linjaa Linnankadulle. Vanhat puut rajaavat kävely- ja pyöräilyväylää. Taustalla näkyy Eskelin parkkihallin graffitein maalattu julkisivu. Kuva: Turun kaupunki/Sanna Lahti 2022.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan 7. kaupunginosaan (Keskusta) kortteliin 8, tonteille 1 (Turun VPK) ja 7 (Eerikinkatu 22b). Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvassa 3.

Suunnittelualue sijaitsee Humalistonkadun päättänä Aurajoen puoleisessa päässä. Alue on osa vanhaa kaupunkikeskustaa, joka kaavoitettiin ensimmäisen kerran 1600-luvulla. Tuolloin tyhjät tontit sijaitsivat kaupungin rajalla ja tullimuuri kulki alueen läpi. Eerikinkatu 22b:n tontti rakennettiin 1750-luvulla VPK:n tontin jäädessä vielä puutarhaksi.

Nykyisin Eerikinkatu 22b:n tontilla sijaitsee vuonna 1955 rakennettu Oiva Kallion suunnittelema kahdeksankerroksinen liiketalo. Modernia rationalismia edustava rakennus on rakennustaiteellisesti, rakennushistoriallisesti sekä ympäristön kannalta arvokas, mutta sitä ei ole suojeltu asemakaavalla. VPK:n keltainen uusrenesanssityylinen tiilirakennus pystytettiin vuosina 1891–1892. Sen suunnitteli K.V. Reinius. Rakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas raken-

nus ja se on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-5. (Lähde: Turun Museokeskuksen arkisto),

Humalistonkadun linja jatkuu kävely- ja pyöräilyväylänä suunnittelualueen halki Linnankadulle. Se on osa keskustan pääpyöräilyverkostoa yleiskaavaehdotus 2029:ssä. Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssä reitti on merkitty viheryhteydeksi.

Sekä VPK:n tontilla että Eerikinkatu 22b:n tontilla kasvaa suuria, vanhoja palokujanpuita. Muutoin pinnat ovat asfalttia. VPK:n pihamaa toimii nykyisin pysäköintipaikkana, samoin Eerikinkatu 22b:n piha-alue maantasolla sekä sen alla yhdessä kerroksessa. Eerikinkatu 22b:n rakennuksessa on katu- tasolla ravintoloita ja yläkerroksissa toimistoja ja joitakin asuntoja. VPK:n rakennus toimii juhlatilana.

Alueet ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva 4. Eerikinkatu 22b Eerikinkadun puolelta kuvattuna. Kadulta on ajoaukko tontille porttikäytävän kautta. Kuva: Turun kaupunki/Sanna Lahti 2022.



Kuva 5. Turun VPK:n pääjulkisivu ja -sisäänkäynti suuntautuu Eskelinkadulle. Kuva Eerikinkadulta päin. Kuva: Turun kaupunki/Sanna Lahti 2022.



Kuva 6. Eerikinkatu 22b:n piha on kokonaan autopaikoituksen käytössä. Pihaa rajaa itäpuolen naapuritontin keltainen, vanha, suojeltu rakennus. Kuva: Turun kaupunki/Sanna Lahti 2022.



Kuva 7. VPK:n piha. Oikealla on Eskelin parkkin hallin graffitiseinää ja taustalla näkyy Eerikinkatu 22 b:n tontin rajalla olevat puut. Kuva: Turun kaupunki/Sanna Lahti 2022.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Eerikinkatu 22 b:n tontin täydennysrakentaminen asuinkerrostalolla. Tavoitteena on myös parantaa keskustan kävely- ja pyöräilyolosuhteita ja lisätä viihtyisyyttä korttelin sisäosissa.

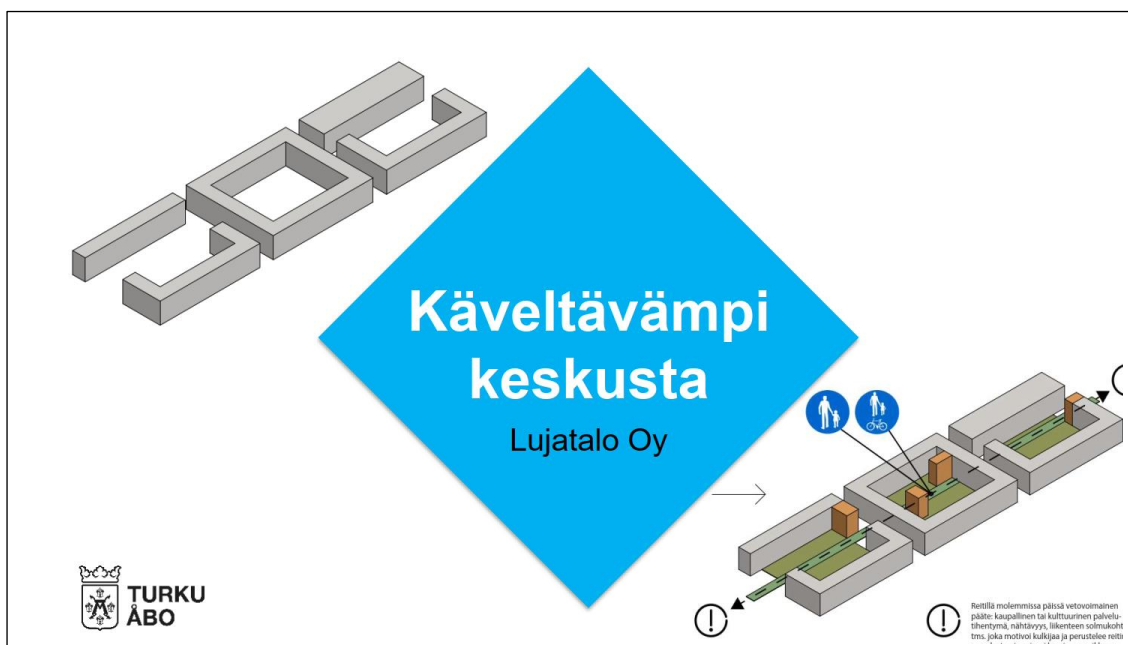
VPK:n tontin läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän julkista luonnetta parannetaan osana keskustan pääpyöräilyverkostoa. Kaavoitustyön yhteydessä tutkitaan, onko tulevaisuudessa mahdollisuutta järjestää korttelin läpi itä-länsisuunnassa kulkevaa jalankulkureittiä. Ajatus perustuu vuonna 2020 järjestetyn Sytytä Turku-ideointikilpailun erääseen voittaneeseen ehdotukseen ”Käveltävämpi Turku”. Tähän kaavanmuutosalueeseen ei kuulu koko korttelin suunnittelu, mutta korttelin läpi vievä kävely-mahdollisuus tulevaisuudessa otetaan huomioon tonttien 1 ja 7 kaavanmuutoksessa ja suunnitteluratkaisuissa.

Yllä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseksi Turun VPK:n tontin voimassa olevan asemakaavan rakennusalan rajoja on muutettava paremmin sekä VPK:n käyttöön että suunniteltavaan kaupunkikokoonaisuuteen sopivaksi. Rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta ei muuteta VPK:n tontilla voimassa olevasta kaavasta.

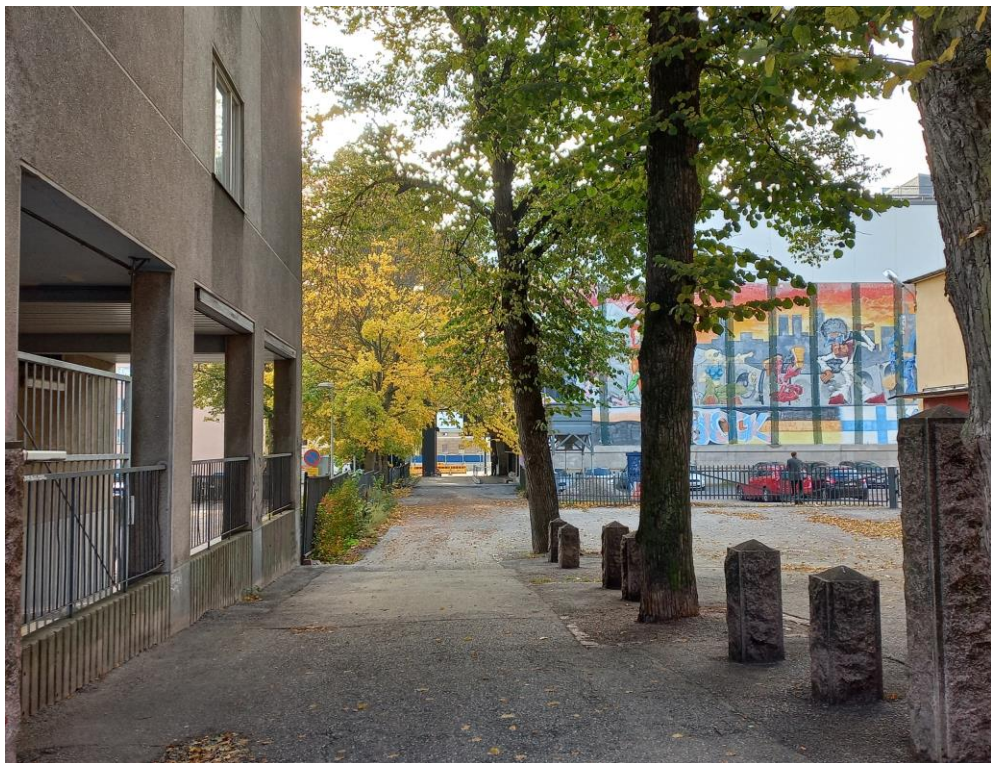
Tavoitteena on myös toteuttaa viherkerroin sekä hulevesien käsittely nykynormein edellyttämällä tavalla sekä suosia niin hiilineutraalia rakentamista kuin on mahdollista. Tavoitteena on, että rakentaminen sopeutuu ympäristön arkkitehtuuriin eikä se haittaa Turun VPK:n toimintaa juhlatilana eikä sen pelastustoimintaa.

Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan As Oy Eerikinkatu 22 b:n aloitteesta.



Kuva 8. Sytytä Turku-kilpailun (v. 2020) yksi voittajaehdotuksista: ”Käveltävämpi keskusta.”

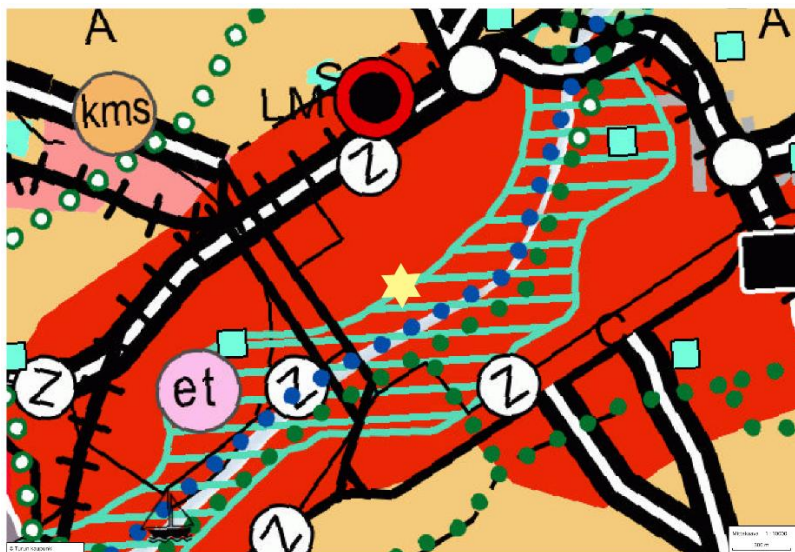


Kuva 9. Puut rajaavat Humalistonkatu- ja Linnankatua yhdistävää kävely- ja pyöräilyreittiä suunnittelualueen tonteilla. Kuva: Turun kaupunki/Sanna Lahti 2022.

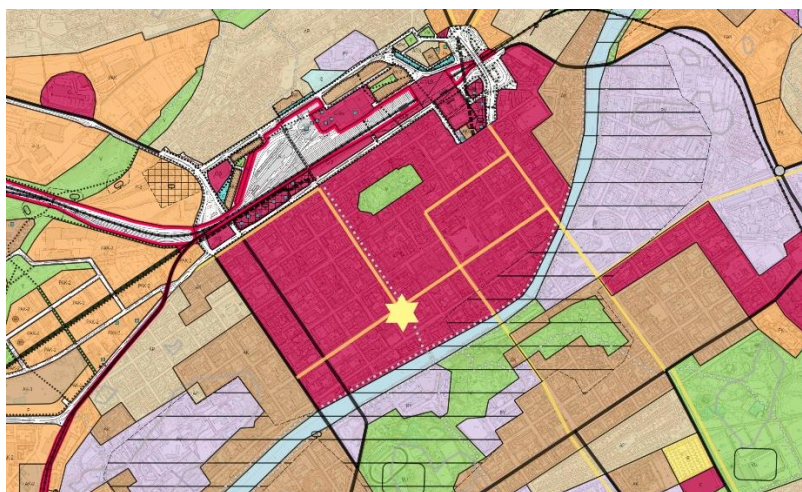


Kuva 10. Näkymä Linnankadulta päin. Suunnittelualueen halki kulkeva kävely- ja pyöräilyväylä kulkee sosiaalikeskuksen rakennuksen ali Linnankadulle. Takana näkyy Eerikinkatu 22 b:n pihajulkisivua. Kuva: Turun kaupunki/Sanna Lahti 2022.

Kaavatilanne



Kuva 11. Ote Turun seudun maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.



Kuva 12. Ote ajantasayleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.



Kuva 13. Ote kaupunginvaltuuston 13.2.2023 hyväksymästä yleiskaavaehdotuksesta 2029, kartta 1, yhdyskuntarakenne. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Maakuntakaava

Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen C sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeään alueeseen (VSMK). Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille.

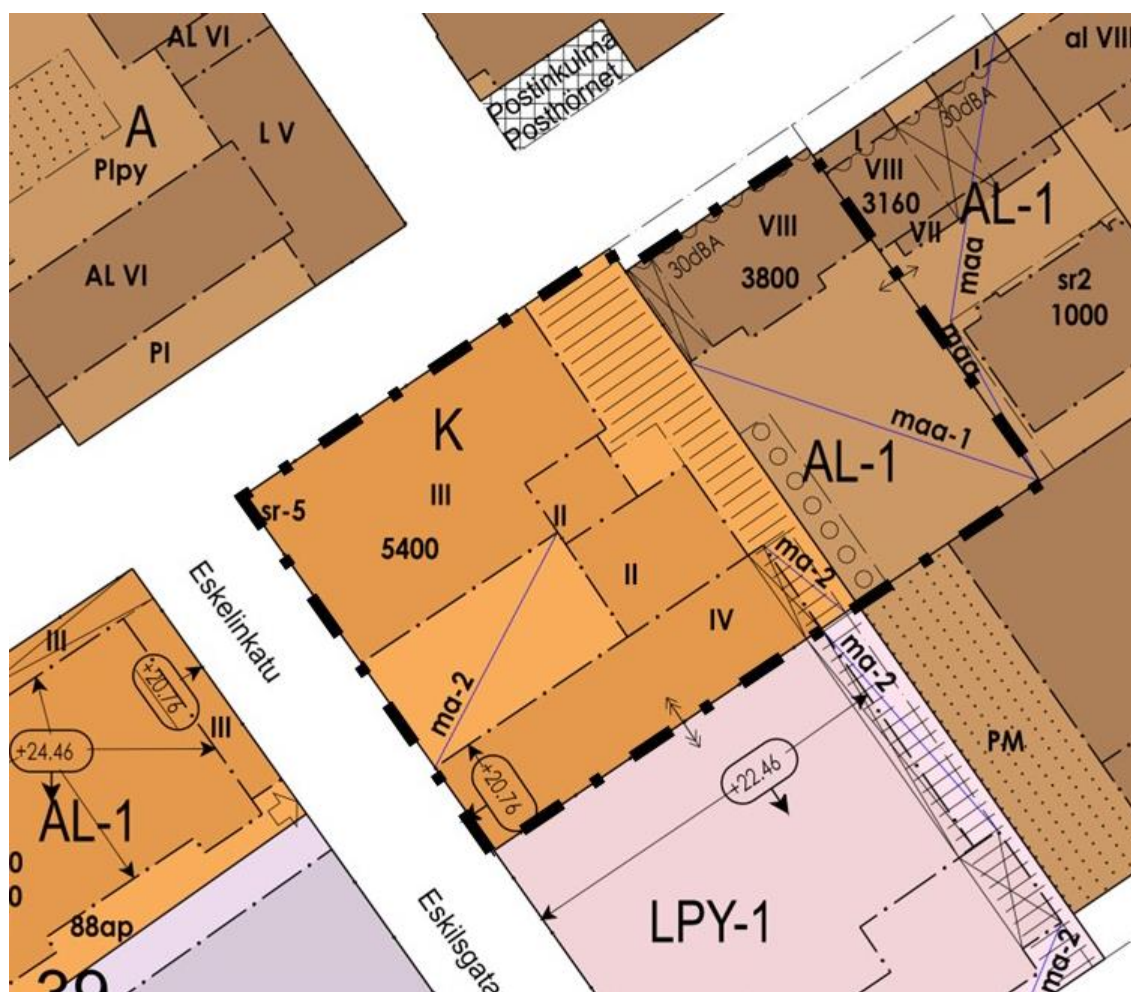
Yleiskaava

Voimassa olevassa **yleiskaava 2020**:ssa alue kuuluu pääkeskustasoisten keskustatoimintojen alueeseen. Alue varataan keskuksaan sopivaan asumiseen ja työpaikkatoimintojen, virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Sekä Eerikinkatu että Humalistonkatu ovat joukkoliikennepainotteisia katuja (keltaiset viivat). Reitti Humalistonkadulta suunnittelualueen läpi on merkitty viheryhteydeksi.

Yleiskaavaehdotus 2029:ssä alue kuuluu ydinkeskustan alueeseen Cy. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskustaansoveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen.

Eerikinkatu ja Humalistonkatu säilyvät joukkoliikennepainotteisina katuina. Humalistonkadun linja on merkitty osaksi keskustan pääpyöräilyverkostoa.



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu mustalla pistekatkoiviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 7 (Eerikinkatu 22 b) on voimassa asemakaava 17/2003 ja tontilla 1 (Turun VPK) asemakaava 25/1985.

Eerikinkatu 22 b:tä koskeva asemakaava on hyväksytty 17.8.2004. Tontti on merkitty asuin- toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi AL-1 ja rakennusoikeudeksi on merkitty 3 800 k-m². Asemakaavan tarkoituksena oli maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen tontille yhteen kerrokseen. Asemakaavassa tontin lounaislaidalla oleva puurivi on merkitty säilytettäväksi ja täydennettäväksi. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan on tontin 9 (Eerikinkatu 22 a) sisäänajon kautta, ajo tonttien 7 ja 9 rajan yli on sallittu.

Turun VPK:ta koskeva asemakaava on hyväksytty 31.10.1986. Tontti on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueelle on osoitettava vähintään 35 autopaikkaa. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi maanalaista kellarikerrosta (ma-2 merkityt alueet). Tontille rakennettava kerrosala saa olla yhteensä 5 400 k-m². Uutta rakennusala on sallittu rakennettavaksi nelikerroksisena Eskeliin parkkihallin luoteissivulle ja kaksikerroksisena uuden rakennusalan ja olemassa olevan rakennuksen väliin.

Voimassa olevan kaavan 25/1985 alueeseen kuuluu myös tontti 10 (Eskelin parkkihalli ja Sosiaalikeskus), mikä on merkitty merkinnällä LPY-1. Tonttien läpi Humalistonkadulta Linnankadulle on merkitty yleiselle jalankululle varattu korttelialueen osa. Tontin 10 kohdalla jalankulku on osaksi rakennuksen ulokkeen alla. Tonttien rajan välillä ajo rajan yli on sallittu kellarikerroksissa.

Turun VPK:n vanha rakennus Eerikinkadun ja Eskelinkadun kulmassa on suojeltu merkinnällä sr-5:

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä rakennusalueella olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia tarveleviä toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä saattamaan ennalleen. Rakennuslupaa käsitellessään on rakennuslautakunnan kuultava asiassa sekä museovirastoa että Turun maakuntamuseota.

Muinaisjäännösalue

Molemmat tontit kuuluvat muinaismuistolain (297/1963) rauhoittamaan kiinteään muinaisjäännökseen Turun kaupungin vanha asemakaava-alue.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaavanmuutosalueella tontin rakennettavilla osilla tehdään mahdollisesti arkeologinen koekaivaus sekä arvioidaan tonteilla olevien puiden kunto.

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) ja ilmastoon.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksissa sovitaan maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualueen yleiset alueet

Tontin 1 (Turun VPK) läpi kulkee yleinen kevyen liikenteen väylä Eerikinkadulta Linnankadulle. Väylä säilytetään osana keskustan jalankulku- ja pyöräilyverkkoa.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavaehdotus on nähtävänä arviolta marras-joulukuussa ja kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä alkuvuodesta 2024.

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, Keskikaupunkiseura Tois Puolal Jokke Ry
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Vapaa-ajan Museopalvelut (Turun Museokeskus), Vapaa-ajan Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö

ja luonnonvarat sekä Liikenne ja infrastruktuuri, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, Konsernihallinto sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelu-alueet.

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 26.5.2023 mennessä.
- Valmistellaan kaavaehdotus.

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jona aikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunki arvioi, antaako muistutus aiheutta muuttoa 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 nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytävät ja ilmoittavat samalla osoitteensa.
- Kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollisuus hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta. Valitus aika 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 5033-2018, asemakaavatunnuksen 8/2023 tai työnimen Eeri-kinkatu 22 b. 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 Sanna Lahti
puhelin 044-790 0553
sannajohanna.lahti(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olostä 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 Eerikinkatu 22 b tai diaarinumeron 5033-2018 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

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 26.5.2023 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

[illegible]

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)