

**YLIOPISTONKATU 17 JA 21
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**Diaarinumero: 9593-2017
Asemakaavatunnus: 16/2023**Asemakaavanmuutos**

9.1.2024

Kaupunginosa: VI

Osoite: Yliopistonkatu 17-21



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan VI kaupunginosaan korttelin 13 tonteille 2, 7, 10 ja 11 sekä Aurakadun katualueen osalle. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Suunnittelualue sijaitsee Kauppatorin reunalla, Turun ydinkeskustassa. Ortodoksikirkko on maamerkki alueen kaupunkikuvassa. Aurakadun ja Yliopistonkadun kulmatontilla on vakuutusyhtiö Salaman rakennuttama konstruktivistinen kolmekerroksinen liikerakennus ja yhdeksänkerroksinen asuinkerrostalo 1960-luvulta sekä pysäköintilaitos Louhen sisäänkäynti. Ortodoksikirkko on C.L. Engelin suunnittelema ja se otettiin käyttöön 1846. Kirkon takana on 1980-luvulla rakennettu neljäkerroksinen liikerakennus. Yliopistonkadun ja Kauppiaskadun kulman tontin liikerakennus on rakennettu 1990-luvun alussa. Tontilla on myös kaupunkiaukio ja taideteos. Alueella on komeita kaupunkipuita.

Yliopistonkatu on alueen kohdalla kävelykatu, Kauppiaskatu kävelypainotteinen katu ja Aurakatu lähinnä joukkoliikenteen käyttöön varattu katu. Korttelin läpi kulkee jalankulkuyhteys Aurakadulta Kauppiaskadulle.

Ortodoksinen kirkko on suojeltu asemakaavalla, kirkkolailla ja maakuntakaavassa. Kirkon tontti on mukana kaavateknisistä syistä. Tontille ei ole suunniteltu uudisrakentamista. Suunnittelualue kuuluu

Turun vanhan keskustan muinaisjäännösalueeseen.

Aurakadun katualuetta lukuun ottamatta alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 2. Näkymä torilta kaava-alueelle.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksella tavoitellaan korttelia täydentävää liike- ja toimistorakentamista ortodoksisen kirkon arvoja kunnioittaen. Kirkkolailla ja asemakaavalla suojellun kirkon tulee säilyä alueen maamerkinä. Täydennysrakentamisen tulee muodostaa tyylikäs kokonaisuus yhdessä uuden torin kanssa.

Uudisrakentamisen tulee olla alisteista ortodoksikirkolle. Uudisrakentamisen korkeuden tulee olla selvästi matalampi kuin ortodoksikirkon pyöreä kupolin korkeus (rakentamisen korkeusasema merenpinnasta mitattuna enintään +26.0). Arkkitehtikilpailussa voidaan tutkia myös hieman korkeampaa rakentamista, jos tonttien Yliopistonkadun puoleiset puut säilyvät.

Uudisrakentamisen tulee rajautua siten, että kirkko näkyy maamerkinä. Kirkon pääsisäänkäynnin vaatima tila ja arvo tulee huomioida uudisrakennusten suunnittelussa.

Uudisrakentamisen tulee muodostaa tyylikäs ja rauhallinen tausta kirkolle. Julkisivujen aukotuksen, materiaalien ja mittasuhteiden tulee olla paikalle sopivia, arvokkaita ja ajattomia. Ortodoksisen kirkon molemmille puolille sijoittuvan uudisrakentamisen tulee muodostaa tasapainoinen kokonaisuus, joka huomioi korttelin kulttuurihistorian.

Tavoitteena on kasvattaa ydinkeskustan vetovoimaa lisäämällä työpaikkoja ja kaupallisia palveluita Kauppatorin laidalle ja tutkia mahdollisen vähintään 90 huoneen hotellin sijoittumista kaavamuutosalueelle. Nykyisten ja uusien toimintojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa. Uudisrakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittua kaupunkilaisille avointa liiketilaa esim. ravintoloita tai erikoiskauppoja, joihin on käynti suoraan maantasosta. Vähintään kaksi ensimmäistä kerrosta tulee varata liiketiloille. Liiketilojen lisäksi ylempiin kerroksiin on mahdollista sijoittaa toimitiloja. Yliopistonkatuun rajoittuviin uudis- ja täydennysrakennuksiin ei sallita asumista.

Tavoitteena on liittää tonttien 13-2 ja 13-10 piha-alueet ja ortodoksikirkon takapiha aktiivisiksi osiksi kaupunkitilaa sekä muodostaa uusia korttelin läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä. Oleva jalankulkuyhteys, Aleksandrakuja, Aurakadulta Kauppiaskadulle säilyy. Korttelin läpikulkevien jalankulkuyhteyksien tulee olla selkeitä, viihtyisiä ja turvallisia. Esteettömät reitit tulee huomioida suunnittelussa.

Tavoitteena on alueen vehreän ilmeen säilyminen. Alueelle tulee muodostua laadukkaita, viihtyisiä ja vehreitä ulko-oleskelutiloja. Viherrakentamiseen, energiatehokkuuteen, hiilijalanjäljen minimointiin ja vastuullisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomioita suunnittelussa sekä toteutuksessa. Uudisrakennusten rakentaminen ei saa vaarantaa ortodoksisen kirkon tontilla olevien suurikokoisten puiden säilymistä. Piha-alueiden tulee liittyä toiminnallisesti ja tyyllisesti Yliopistonkadun ja Kauppatorin kaupunkitilaan.

Uudisrakennusten huolto-, palvelu- ja saattoliikenne tulee hoitaa pääosin muualta kuin Yliopistonkadulta. Pysäköintipaikkoja on osoitettava kaupungin rakennusjärjestyksen ja pysäköinnin mitoitusohjeen mukaisesti (Kh 8.2.2021 § 71). Pyöräpysäköinnin tulee olla laadukasta ja helposti saavutettavaa. Käynti Pysäköintilaitos Louhen nykyiselle sisäänkäynnille tulee olla selkeä ja helposti saavutettavissa.

Kaavatyössä selvitetään tarkemmin rakennetun ympäristön arvot ja täsmennetään rakennusten suojelutarve.

Aloite

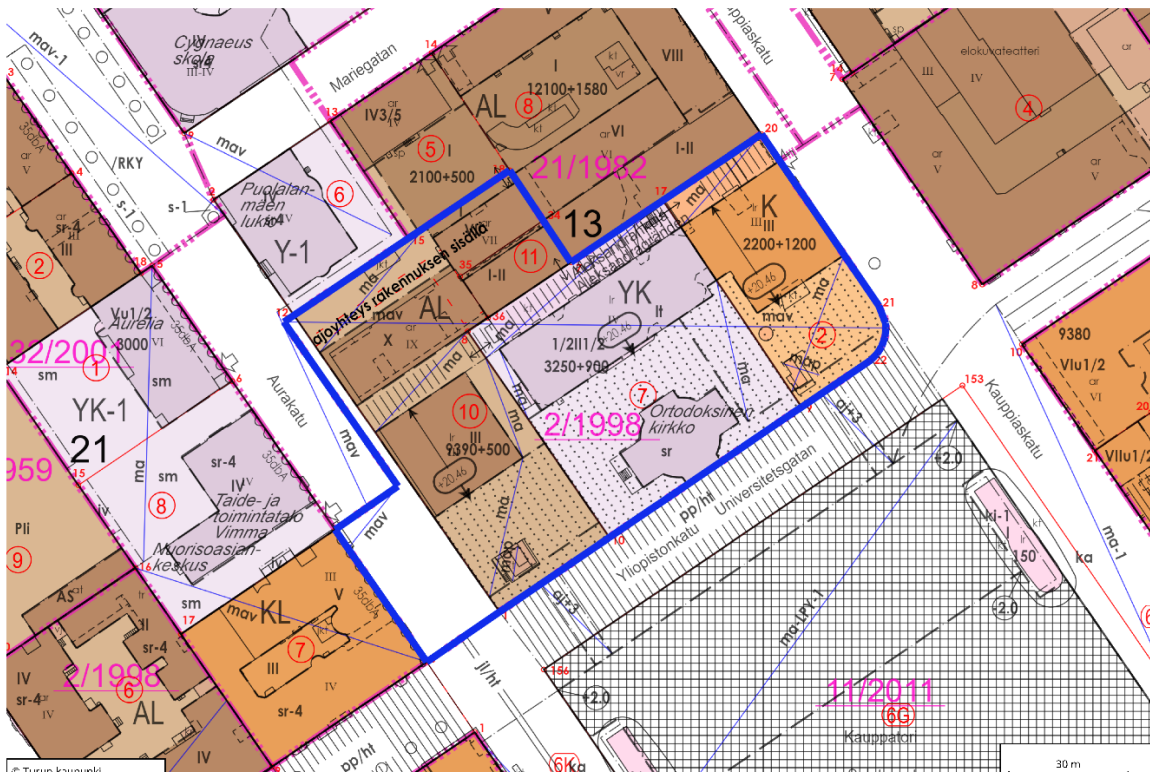
Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisten maanomistajien aloitteesta.

Kaavatilanne

Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen.

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssä alue on keskustatoimintojen aluetta. Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä Yleiskaava 2029 yleiskaavaehdotuksessa alue on ydinkeskustatoimintojen aluetta. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa. Kauppatoria reunustavien korttelien läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä on avattava mahdollisuuksien mukaan. Alue on hulevesien hallinnan toimenpidealuetta ja kallioresurssialuetta. Aurakatu pitkin kulkee näkymälinja taidemuseolta joelle. Aurakatu ja Kauppiaskatu ovat joukkoliikenteen laatukäytäviä. Yliopistonkatu on osoitettu keskustan kävelyalueeksi. Ortodoksinen kirkko on merkitty arvokkaaksi rakennukseksi.

Alueella on voimassa 15.1.2000 voimaan tullut asemakaava. Tontti 13-2 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontin pohjoisosassa on rakennusala kolmikerroksiselle rakentamiselle ja Kauppatorin puoleisella osalla on istutettavaa aluetta. Tontit 13-10 ja 13-11 ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joille on osoitettu rakennusalat 1-10 -kerrokseen rakentamiseen. Tontin 13-10 Kauppatorin puoleinen osa on istutettavaa aluetta. Ortodoksinen kirkko on suojeltu, tontti on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi. Tontin takaosassa on rakennusala noin kolmikerroksiselle rakennukselle. Piha on istutettavaa aluetta. Aurakatu on katualue. Korttelin keskiosassa, osin rakennusten sisällä, on yleiselle jalankululle varattu jalankulkuyhteys, Aleksandrakuja. Lähes koko alueen alle on mahdollisuus sijoittaa maanalaista tilaa väestönsuojaa ja pysäköintilaitosta varten. Osalle aluetta saa tämän lisäksi rakentaa maanalaista tilaa enintään kaksi kellarikerrosta.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

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

Maankäyttösopimus

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

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavaa valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavaprosessin kesto on noin 2-3 vuotta.

XL-kokoisen kaavan prosessi



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
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turku Energia Lämpö Oy, Telia Finland Oyj, Digita Oy, Museopalvelut (Turun Museokeskus), Museovirasto, Liikuntapalvelut, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat, Varsinais-Suomen hyvinvointialue, Varsinais-Suomen liitto, Turun kaupungin konsernihallinto ja elinvoiman palvelukokonaisuus sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden vastuualueiden asiantuntijat.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavan tavoitteet ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi.
- Vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella (katso kuulutuksista tarkemmin yhteystiedoissa asiakirjan lopussa).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille.
- Kaavahankkeeseen vaikuttavia tietoja ja lähtökohtia on tärkeä saada osallisilta heti hankkeen alkuvaiheessa. Näitä mielipiteitä toivotaan esitettävän 15.2.2024 mennessä.
- Yksityiset maanomistajat ja kaupunki järjestävät yhdessä keväällä 2024 arkkitehtikutsukilpailun, jolla haetaan luonnosvaihtoehtoja alueelle. Kilpailuehdotukset julkaistaan Kerro kantasi -palvelussa, jossa asukkaat voivat kommentoida niitä ennen kilpailun ratkaisua.

Luonnosvaihe

- Kilpailussa parhaaksi valitun suunnitelman pohjalta jatketaan suunnittelua ja laaditaan kaavaluonnos. Kaavaluonnos valmistuu arviolta syksyn 2024 aikana.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyyn luonnoksen pohjalta laaditaan kaavaehdotus.
- 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 Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa ja internetissä (ks. yhteystiedot asiakirjan lopussa).
- Kaavaehdotusta esitellään yleisötilaisuudessa nähtävilläoloaikana.
- 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. 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, asemakaavatunnuksen tai työnimen. 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 Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Puolalankatu 2, 2. 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 vireilletulosta, 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 tai diaarinumeron 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

Puolalankatu 2, 2. krs
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
Puolalankatu 5
PL 355, 20101 Turku

