

LEMMINKÄISENKATU 1
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaDiaarinumero: 4649-2022
Asemakaavatunnus: 3/2024**Asemakaavanmuutos**

26.2.2024

Kaupunginosa: I

Osoite: Lemminkäisenkatu 1



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti merkittynä sinisellä Lemminkäisenkadun varteen.

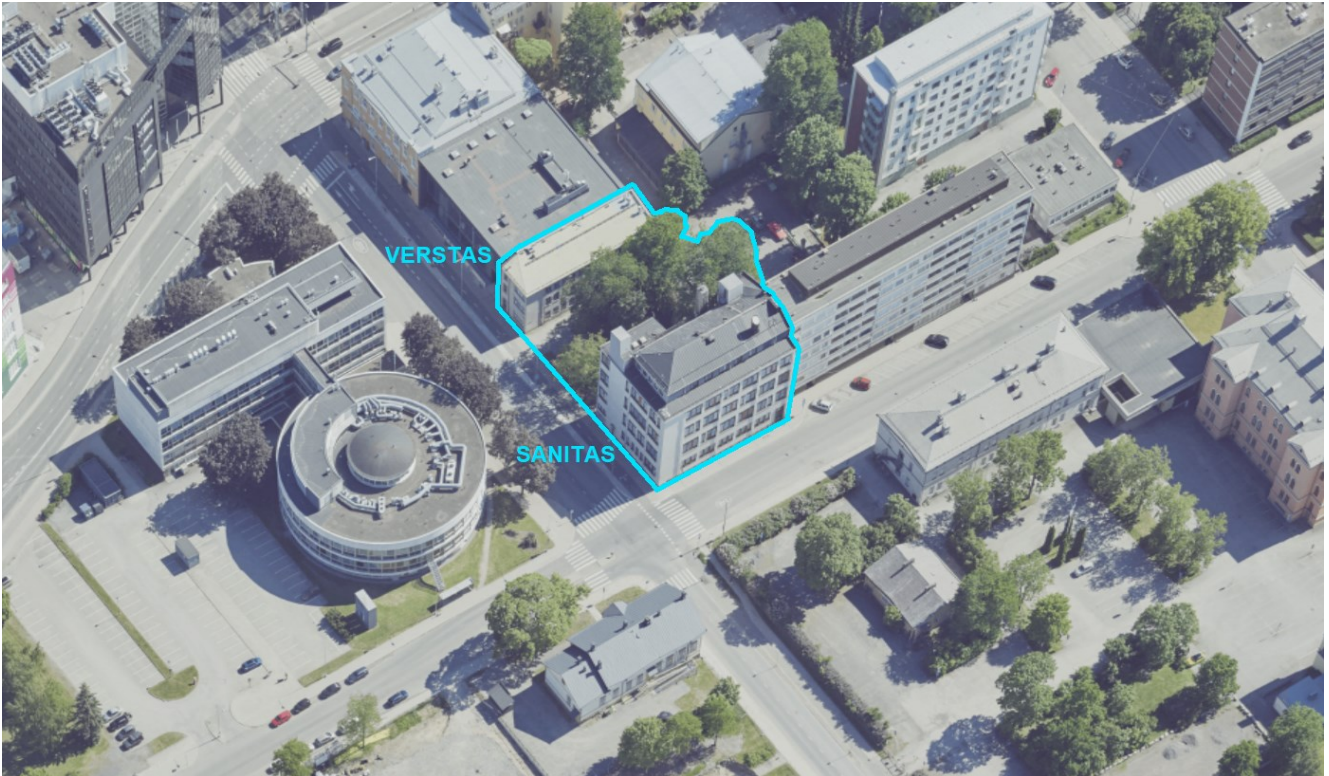
Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan I kaupunginosaan kortteli 25:een sijaitsevalle tontille 2004 osoitteen Lemminkäisenkatu 1. Tontti on korttelin kulmatontti ja se rajautuu Lemminkäisenkatuun ja Sirkkalankatuun. Tontin omistaa yksityinen maanomistaja. Tontin kortteli on osa Turun historiallista korttelirakennetta. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Tontilla 2004 sijaitsee kaksi vanhaa tehdasrakennusta sekä ulkokuoli. Pienempi tehdasrakennus nimeltään Verstas on valmistunut vuonna 1941. Suurempi tehdasrakennus Sanitas valmistui 1949. Rakennukset ovat alkujaan rakennettu tehdas- ja konttorirakennuksiksi. Niissä sijaitti Turun yliopiston opetustiloja vuosien 1976–2016 välillä ja nyt opetustoiminta on tiloissa lakannut. Turun museokeskus on inventoinut rakennukset taloushistoriallisesti arvokkaiksi. Tontilla sijaitsee seitsemän puuta ja lähes koko rakentamaton tontin pinta-ala on asfaltoitu. Tonteilla sijaitsevat rakennukset ja puut on esitetty kuvassa 2.

Kaavanmuutosalueen vieressä sijaitsee Sirkkalan kasarmi, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Lemminkäisenkadun toisella puolella sijaitsee Dentalia, joka on määritelty vireillä olevassa Yleiskaavassa 2029 arvokkaaksi 1960-luvun rakennukseksi.

Suunnittelualue sisältyy Turun Tiedepuiston kärkihankkeen alueelle. Kärkihankkeen tavoitteina on mm. kehittää alueella hyvinvointia edistävää, elävää ja viihtyisää arkea (tavoite 24/7/365) sekä luoda alueesta Turun energiatehokkain, älykäs ja kestävä rakennettu alue (Kestävästi kasvava).



Kuva 2. Kaavanmuutosalueen rakennukset ja puut ilmakuvassa.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten tontin kehittämistä asuinpainotteiseksi. Tontin omistajan ensisijaisena ajatuksena on rakentaa nykyisten rakennusten tilalle uudisrakennukset, toissijaisesti säilyttää Sanitas-rakennuksen runko. Purkamista perustellaan rakennusten huonolla kunnolla.

Turun kaupungin tavoitteena on selvittää rakennusten suojelun tarve ja mahdollinen uudelleenkäyttö sekä tutkia tontin täydennysrakentamista. On Turun Tiedepuiston kehittämisen kärkihankkeen mukaista saada tontille asumista ja työpaikkoja, ja on Turun kaupungin asunto- ja maapolitiikan periaatteiden mukaista vaalia Turun alueilla rakentamisen kauneutta ja edistää kestävä kehityksen ja ilmastotavoitteiden mukaista täydennysrakentamista. Turun kaupunkistrategiassa Turku tavoittelee hiilitaseen ja ekologisen jalanjäljen pienentämistä sekä kiertotalouden vahvistamista.

Uudisrakentamisen korkeuden ja kaupunkikivallisen ilmeen tulee sopia olemassa olevaan lähiympäristön arvokkaaseen rakennuskantaan, erityisesti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohteen naapuriin. Suunnittelussa tulee pyrkiä puiden säilymiseen ja tavoitteeseen toteuttaa asumisen ja keskustatoimintojen alueen vihertehokkuusvaatimus.

Aloite

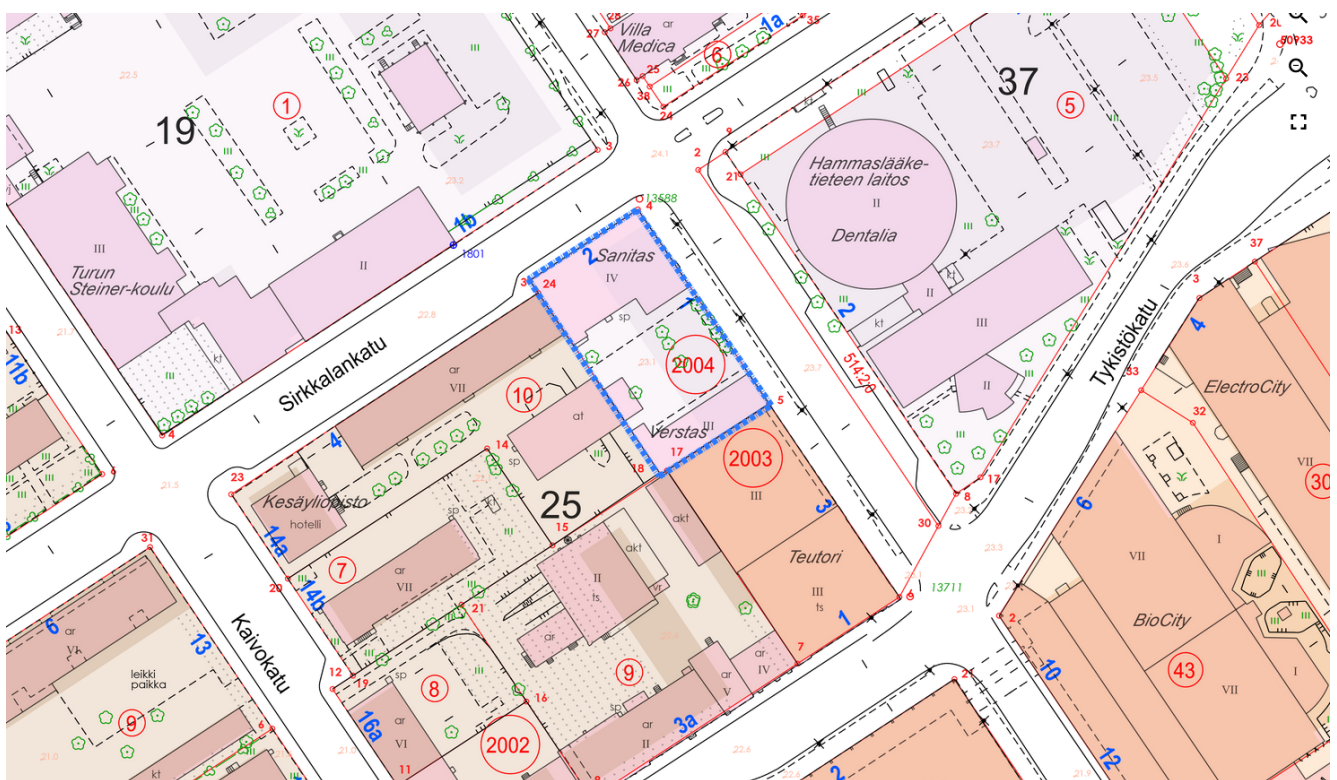
Asemakaavanmuutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavatilanne

Oikeusvaikutteinen **Turun yleiskaava 2020** on tullut voimaan 28.7.2001 niiltä osin, joihin ei kohdistunut valituksia ja 29.5.2004 koskien niitä osia, joiden valitukset hylättiin. Voimassa olevassa **yleiskaava 2020:ssä** kohde sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä **Yleiskaava 2029:ssä** (ei vielä lainvoimainen) kohteen alue muuttuu Ydinkeskusta – Tiedepuisto -alueeksi (Cy) ja alueesta tulee osa Turun innovaatio- ja osaamiskeskittymää. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä keskustamainen asuminen. Asemakaavanmuutoksen yhteydessä tulee tarkastella vähintään koko korttelia. Kadunvarteen sijoittuvassa julkisivussa tulee olla vähintään 50 % näyteikkunapinnalla varustettua liiketilaksi soveltuvaa tilaa. Rakentaminen kohdennetaan tonteille siten, että haitat puustolle jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Mahdollista vehreyden menetystä tulee kompensoida istuttamalla puuta tontin muihin osiin tai yleisille alueille. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Tontilla 2004 on voimassa 12.8.1972 voimaan tullut asemakaava (13/1972). Ajantasa-asemakavassa tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) ja sillä on rakennusoikeutta 3000 + 400 m², joka on merkitty Lemminkäisenkadun varteen. Tontin kaakkoislaidalle Versta-rakennuksen kohdalle on merkitty historiallinen palokujanalue.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakavasta.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitus ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset mm. rakennettuun ympäristöön (kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön, liikenteen järjestämiseen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään ja ilmastoon ja muita selvityksiä kaavoitustyön niin vaatiessa.

Maankäyttösopimus

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

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaavan vaatavuus on arvioitu vaativaksi ja sen myötä kaavaprosessi on L-kokoinen, ks. kuva alla. kokoinen kaava valmistellaan vaikutuksiltaan merkittävänä, ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on, että kaavanmuutos hyväksymiskäsittelyssä vuonna 2026.

L-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, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Asukasyhdistys Kerttuli, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Turun yliopiston ylioppilaskunta.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Ympäristö ja luonnonvarat sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

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 19.4.2024 mennessä.

Ehdotuskvaihe

- 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).
- 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. 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 4649-2022, asemakaavatunnuksen 3/2024 tai työnimen Lemminkäisenkatu 1. Huomioittehan, 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, johon on käynti Yliopistonkatu 27 pääovesta, 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

Mikael Tómasson
Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti
puhelin 044-907 5864
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 Lemminkäisenkatu 1 tai diaarinumeron 4649-2022 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatoksenteko.

Asiakaspalvelu

Yliopistonkatu 27, käynti pääovesta
Aukioloajat: ma-pe 9.00–15.00
puhelin: (02) 2624 300
sähköposti: kaupunkisuunnittelu(at)turku.fi

Postiosoite

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus
PL 355, 20101 Turku

