

JUNGMANNINKATU 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

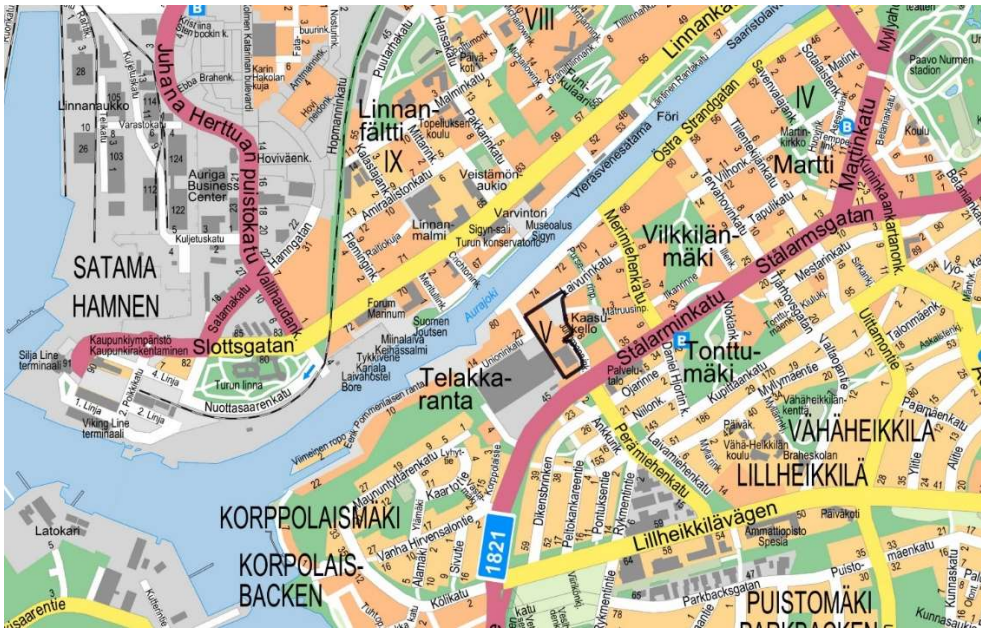
 Diaarinumero: 3270-2023
 Asemakaavatunnus: 2/2024

Asemakaavanmuutos

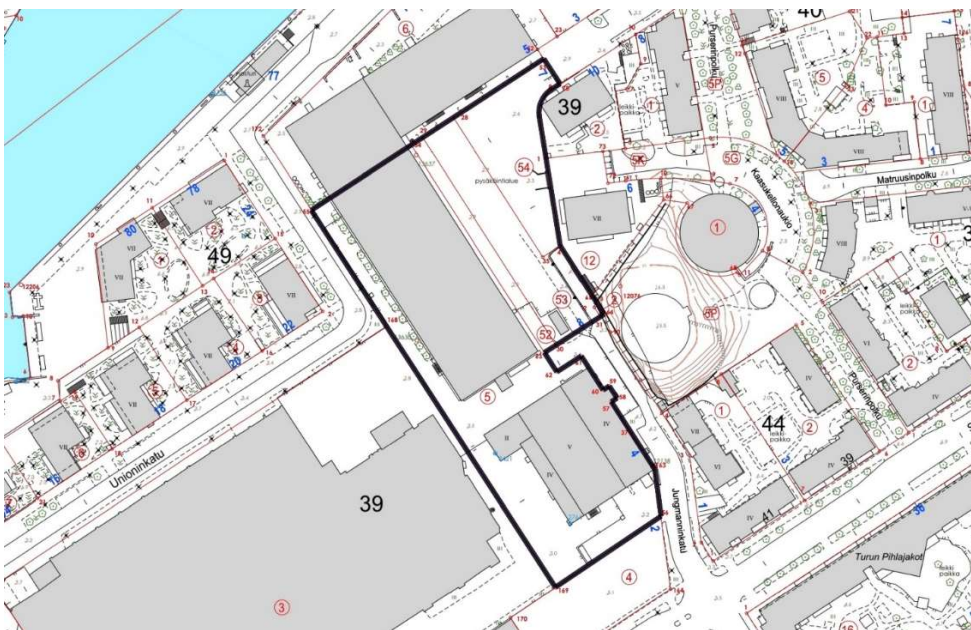
7.3.2024

Kaupunginosa: V

Osoite: Jungmanninkatu 4



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.



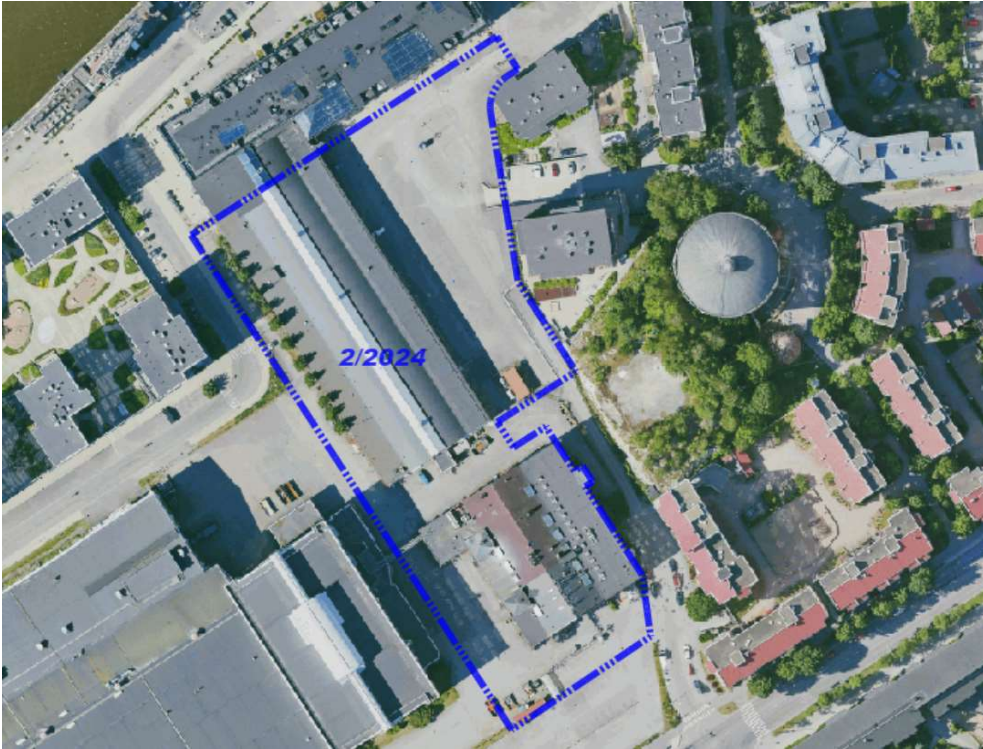
Kuva 2. Suunnittelualan rajaus.

Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos laaditaan V kaupunginosaan kortteliin 39, tontille 5 ja tonttijaon mukaisille tontteille 8 ja 9. Suunnittelualueen rajaus esitetään kuvissa 1, 2, 3 ja 4.

Suunnittelualue sijaitsee Aurajoen itäisellä rannalla vanhassa tehdasympäristössä.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi Wärtsilän vanhaa rakennusta, vuonna 1938 tehdasrakennukseksi rakennettu ja vuonna 1952 laajennettu kaarihalli sekä vuosina 1947-48 puusepänverstaaksi rakennettu, vuonna 1983 toimistokäyttöön muutettu rakennus. Lisäksi suunnittelualueella on vanhojen tehdashallien rajaama pysäköintialue.



Kuva 3. Suunnittelualueen rajaus, ilmakuva 2022.



Kuva 4. Suuntaa antava suunnittelualueen rajaus, viistoilmakuva 2022.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että asuntojen rakentaminen kaarihalliin on mahdollista huomioiden rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Samalla tutkitaan palveluasumisen määrää kaava-alueella. Suojellun rakennuksen uusiokäyttö palvelee myös kaupungin ilmastotavoitteita. Asumisen yhteyteen tarvittavat pysäköintipaikat sekä muut ulkotoiminnot on tarkoitus suunnitella tonttijaon mukaisen tontin 8 alueelle siten, että ne sopivat vanhaan tehdashalliympäristöön. Lisäksi huomioidaan vihertehokkuuden toteuttamisen tavoitteet sekä asumisviihtyvyys. Tonttijaon mukaisen tontin 9 kaavamääräykset päivitetään.

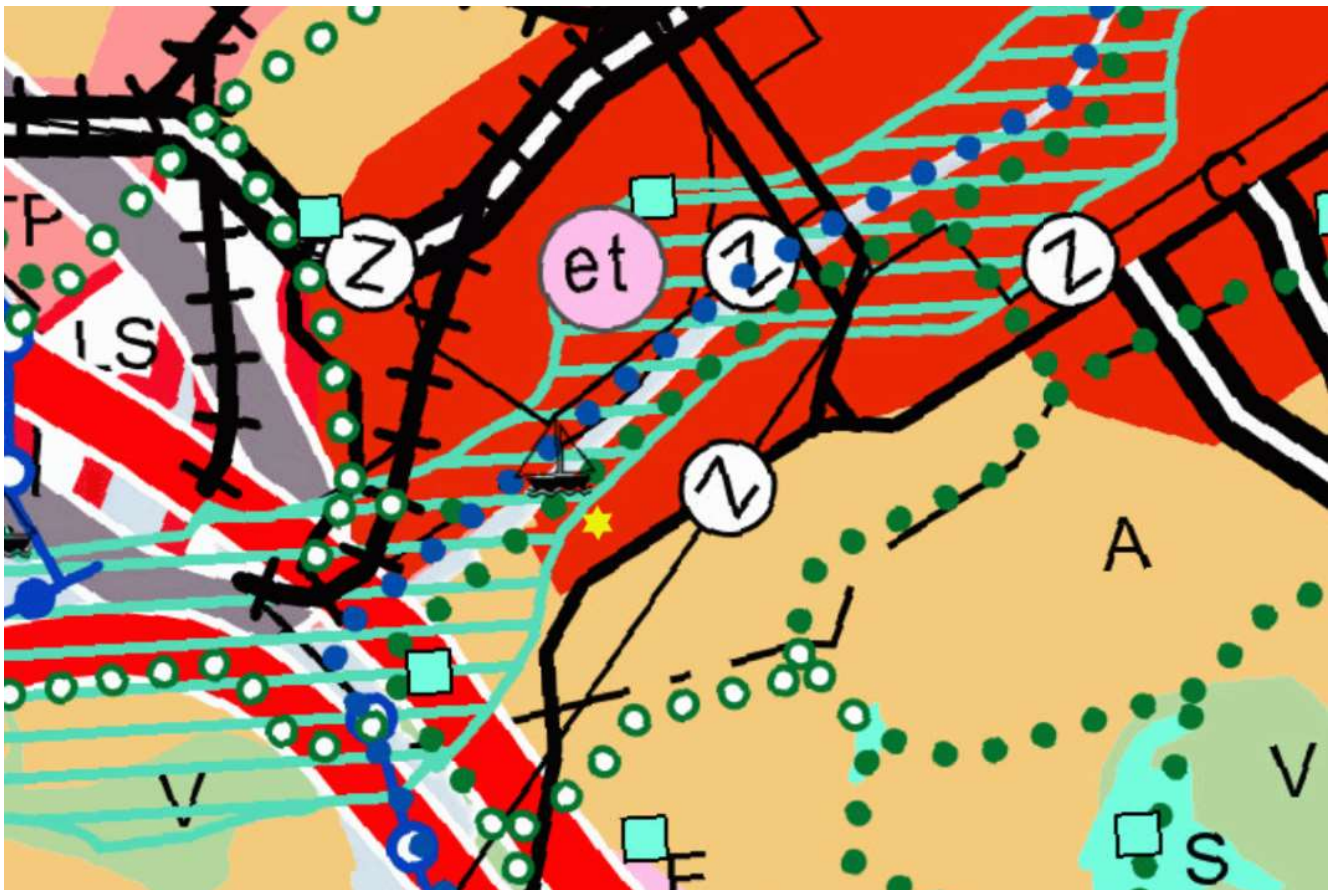
Aloite

Asemakaavanmuutos laaditaan Kiinteistö Oy Turun Jungmanninkatu 2:n aloitteesta.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Ylimmällä kaavatasolla eli maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 24.10.2023) kaavamuu-
tosalue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen C sekä osittain kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta
tärkeään alueeseen (VSMK). Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitel-
mille ja toimenpiteille.



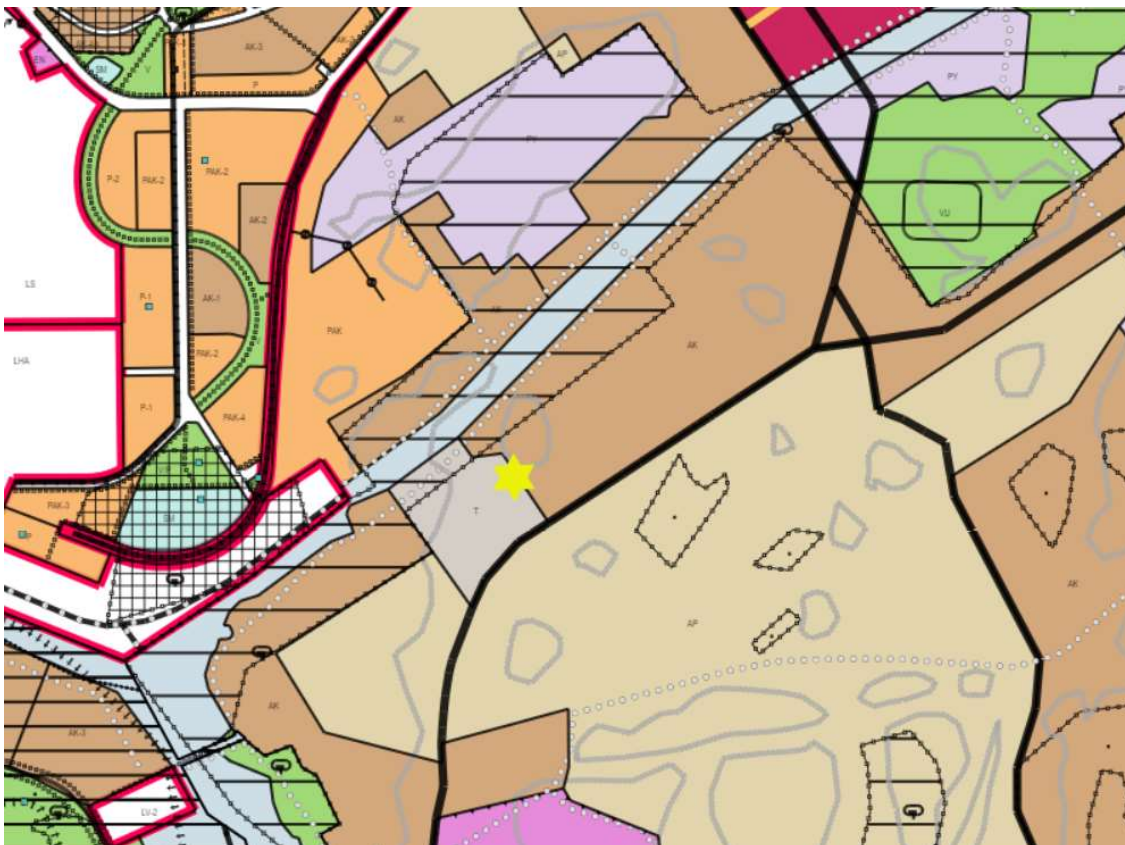
Kuva 5. Ote Turun seudun maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.

Yleiskaava

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. Yleiskaavassa pysäköintialue sijoittuu kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle AK ja rakennukset tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle T. Kerrostalovaltainen asuntoalue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiselle asumiselle sekä ympäristöön soveltuvien työtilojen, virkistykseen, palvelujen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tuotanto- ja varastotoiminnan alue on työpaikka-alue, joka varataan pääasiassa teollisen tuotannon ja varastotilojen sekä niihin liittyvien liike- ja toimistotilojen sekä julkisten palvelujen, virkistykseen, yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 27 hyväksymässä **Yleiskaava 2029:ssä** (ei vielä lainvoimainen) alue on C, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoimintoille. Alueen pääasiallisia toimintoja ovat keskustamainen asuminen, julkiset ja yksityiset palvelut, hallinto ja keskusta soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Maanvaraista pihaa tulee säilyttää tonteilla, joilla sellaista vielä on. Vähintään 20 % näiden tonttien pinta-alasta on suositeltavaa jättää rakentamattomaksi piha-alueeksi.

Yleiskaava 2029:ssä, kartassa 8, arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, rakennukset on merkitty arvokas rakennus tai rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi ja kohteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Lisäksi kaarihalli kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) alueelle. Toimenpiteet on toteutettava rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen siten, että myös alueen paikallisesti ja alueellisesti merkittävät arvot säilyvät. Täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arvokkaiden rakennusten ja niiden kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen. Luvanvaraisista toimenpiteistä tulee kuulla museoviranomaista.



Kuva 6. Ote ajantasayleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.

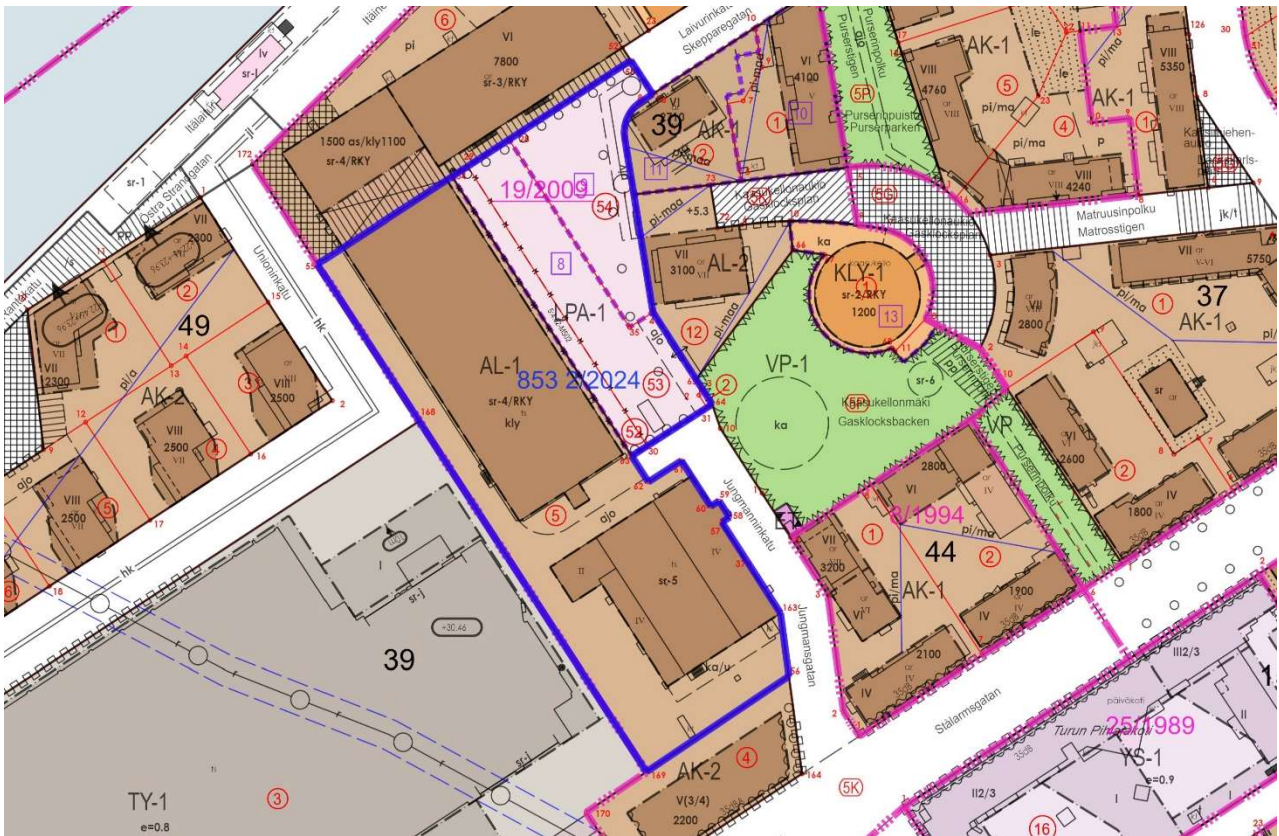


Kuva 7. Ote kaupunginvaltuuston 13.2.2023 hyväksymästä yleiskaavaehdotuksesta 2029, yhdistelmäkartta, kartta 1 yhdyskuntarakenne ja kartta 8 arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on tällä hetkellä voimassa asemakaava 19/2009. Suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL-1 sekä autopaikkojen korttelialueeksi LPA-1 korttelin 39 tarpeisiin. AL-1 -korttelialueelle saa sijoittaa myös yksityisiä ja/tai julkisia palvelutiloja, vapaa-aikatoimintoja palvelevia tiloja ja palveluasuntoja sekä ympäristövaikutuksiltaan toimistoon verrattavia tuotannollisia työpaikkatiloja.

Kaarihalli on merkitty valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristön kuuluvaksi kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, sr4-RKY. Rakennusta ei saa purkaa eikä sen julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista arvoa saa tärvellä. Rakennuksen muuhun kuin joen puoleiseen julkisivuun saadaan tehdä teollisuushistorialliseen tyyliin ja mittakaavaan sovittaen vähäisessä määrin portaita, parvekkeita tai katoksia. Rakennuksen alle saadaan kellarin tasolle rakentaa auton säilytystiloja tontin raja ylittäen. Uuden kulkuaukot tulee rakentaa rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon mukaisesti rakennuksen eteläiseen pätyyn. Rakennusluvasta on kuultava museoviranomaista. Lisäksi kaarihallin rakennusalalla on merkintä kly, jolle saa sijoittaa vain liike-, toimisto- ja työpaikkatiloja. Kaarihallin eteläpuolella oleva rakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi rakennukseksi sr-5. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuihin tehtävät muutokset tulee tehdä sen teollisuushistorialliseen tyyliin ja mittakaavaan sovittaen.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta.

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. Selvitystarpeet konkretisoituvat kaavoitusprosessin aikana.

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan vähäiseksi ja sen myötä kaavaprosessi on M-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunkiympäristölautakunnassa. Tavoitteena on, että kaavaehdotus on nähtävänä arviolta marras-joulukuussa 2024 ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttävänä alkuvuodesta 2025.

M-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, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Martinrantaseura ry, Keskikaupunkiseura Tälpuäl jokke ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Digita Oy, Museopalvelut, Turku Energia Lämpö Oy, Turku Energia Sähköverkot Oy, Turun Vesihuolto Oy, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos / riskienhallinnan palvelualue, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuus.

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 26.04.2024 mennessä.

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 Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa 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 nähtävilläoloaikana 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 3270-2023, asemakaavatunnuksen 2/2024 tai työnimen Jungmanninkatu 4. 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 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

Kaupunkiympäristö / Kaavoitus
kaavoitusarkkitehti / Christa Björklund
puhelin 040 663 9103
etunimi.sukunimi(at)turku.fi

Kuulutukset

Kaavahankkeen vireilletulosta, julkisesta nähtävillä olosta ja kaavan voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla (Puolalankatu 5), Turun Sanomissa, Åbo Underrättelse-rissä 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 Jungmanninkatu 4 tai diaarinumeron 3270-2023 saa hankkeen näkyviin. Klikkaamalla otsikkoa avautuvat hankkeen yksityiskohtaiset tiedot. Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston pöytäkirjoja voi lukea osoitteessa www.turku.fi/paatokset.

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

