

ETELÄ-SKANSSI Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

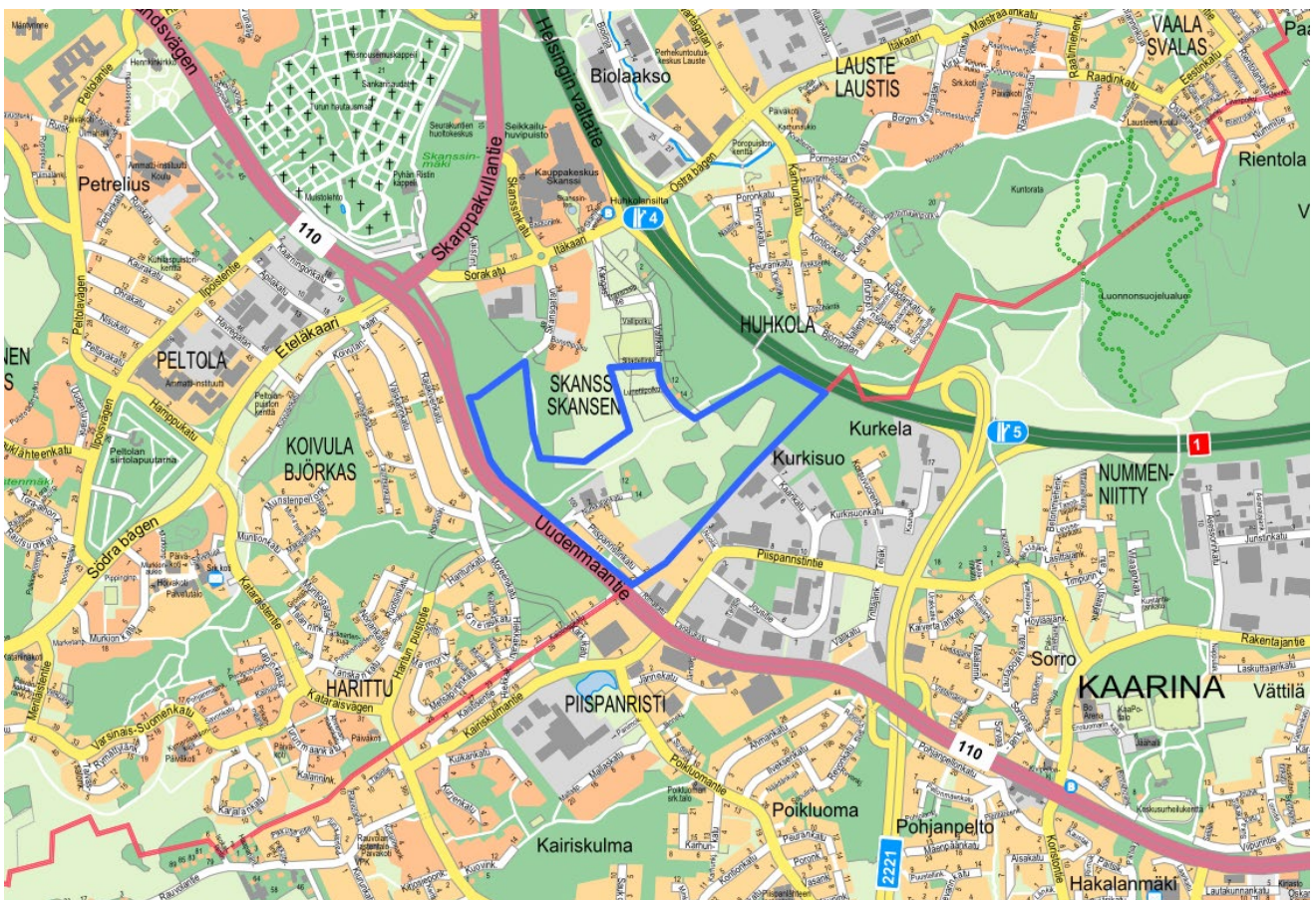
Diaarinumero: 11819-2022
Asemakaavatunnus: 1/2023

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

9.5.2025

Kaupunginosat: 036 Harittu, 037 Skanssi

Osoite: Nurkkalankatu, Piisparistinkatu, Vallikatu, Lunettipolku



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

Suunnittelualue

Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Haritun kaupunginosan kortteleihin 10–13 ja Skanssin kaupunginosan kortteleihin 8 ja 10 sekä Skanssin länsi-, etelä- ja kaakkoisosien asemakaavoittamattomille alueille. Suunnittelualueen rajausta esitetään kuvassa 1.

Suunnittelualue on Skanssin kaupunginosan puoleisilta osiltaan pääosin rakentamatonta aluetta, mutta suunnittelualueen pohjoisosiin ollaan rakentamassa Vallikadun alueen infrastruktuuria ja länsiosissa valmistellaan Skanssin biodiversiteettipuistoa. Luonnontilaisista arvokkaista metsistä ja niityistä tai metsittyinä niittyinä olevista entisistä peltomaista koostuvaa suunnittelualueen ydinaluetta täplittävät kaksi maatalan pihapiiriä, joista toinen on purettu 2010-luvulla. Entiset peltomaat ovat hyvin tasaisia, mutta metsien osalta korkeusvaihtelu on voimakasta.

Haritun kaupunginosan puoleisilta osiltaan suunnittelualue on pääosin 1950-luvulla rakentunutta pientaloaluetta. Lisäksi alueella on kaksi suurempaa teollisuuskiinteistöä, joista toinen on nykyään rakentamaton.

Koko suunnittelualueen pinta-alasta (41,9 ha) noin 69 % (29,1 ha) on kaupungin omistuksessa, noin 26 % (9,4 ha) kaava-aloitteet jättäneiden yksityisten maanomistajien omistuksessa ja loput muiden yksityisten maanomistajien omistuksessa.

Asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on jatkaa Skanssin kaupunginosan kehittämistä kaupunginhallituksessa 5.11.2012 § 509 ohjeellisena hyväksytyjen Skanssin suunnittelun teemojen ja tavoitteiden mukaan sekä kaupunginhallituksen 13.10.2014 § 392 ohjeellisena yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen pohjaksi hyväksymää Skanssin yleissuunnitelmaa mukaillen.

Kaavan laadinnassa huomioidaan Skanssin 10 teemaa:

1. Älykäs rakennettu ympäristö, sähköisten palvelujen kehittäminen
2. Aluekokonaisuuden älykkäät energiaratkaisut
3. Ympäristöystävälliset liikennetarkaisut
4. Rakennussuunnittelu: koerakentamiskohteet, rakennusmateriaalit
5. Työpaikkojen ja palvelujen sijoittuminen alueelle
6. Vesien hallinta osaksi kaupunkimiljöötä (hulevesi ja pohjavesi)
7. Virkistysalueiden korostaminen, ympäristörakentamisen prosenttiperiaate
8. Monipuolinen kaupunkirakenne
9. Jätehuollon kehittäminen / uudet jätehuoltotarkaisut
10. Aktiivinen kaavatalousnäkökulma

Tavoitteena on suunnitella Etelä-Skanssin alueelle noin 1 800 asukkaalle tiivistä, mittakaavaltaan ihmislähtöistä korttelikaupunkia, jonka rakennuskanta on sekoittunutta ja jolla kerrostalorakentaminen on osoitettu ensisijaisesti alueen pääkadun sekä suurjännitelinjan varrelle. Asuinrakentamisen tarkaisujen on tuettava koko Skanssin kaupunginosan sosioekonomista tasapainoa. Erilaiset pientaloasutuksen tarkaisut ovat osana alueen rakentamista, joka tukee pormestariohjelman (kv 23.8.2021 § 180) tavoitteita. Pientalotontitarjonnan lisääminen sisältyy myös uuteen pormestariohjelman luonnokseen. Kaupunkirakenteen tulee myös sovittua saumattomasti yhteen Kaarinan Piispanristin alueen suunnittelutyön kanssa.

Tavoitteena on kiinnittää hulevesien hallintaan kaavatyön yhteydessä erityistä huomiota. Lisäksi tavoitteena on luontovaikutusten lieventäminen tarkalla suunnittelulla, alueen viheryhteyksien vahvistaminen ja vanhojen metsäalueiden säästäminen. Skanssinmäen Harjualueen asemakaavoittamaton alue, joka on osa Skanssin biodiversiteettipuistoa, kaavoitetaan lähivirkistysalueeksi alueen nykyiset ja suunnitellut kulkureitit huomioiden.

Suunnittelun tavoitteena on edistää kestävästä liikkumista. Kävely- ja pyöräily-yhteyksien tulee olla kattavat ja lähipalveluiden riittävät. Joukkoliikenteen osalta Etelä-Skanssin alueella varaudutaan Itä-Skanssin kaava-alueen tapaan joukkoliikenteen laatuikäytävän toteuttamiseen ja sen jatkamiseen Kaarinan rajan ylitse. Vallikadun eteläosan ja Skanssin korttelien 8 ja 10 osalta on tavoitteena tutkia joukkoliikenneikäytävän suuremman linjauksen mahdollistamista korttelien rajausta muuttamalla, kuitenkin suunnittelun yleispiirteet, kaavamääräykset ja kokonaisrakennusoikeus säilyttäen.

Etelä-Skanssin alueen kehittämisellä tavoitellaan kaupungin ilmastotavoitteita (kv 16.5.2022 § 103), erityisesti kestävien kulkumuotojen osuuden kasvattamista, vähähiilisen rakentamisen edistämistä ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamista.

Kaavassa mukana olevan nykyisen pientalo- ja pienteollisuusalueen osalta tavoitteena on tutkia kaavatilanteen ajantasaistamista ja täydennysrakennusmahdollisuuksia alueen ominaispiirteet säilyttäen.

Aloitteet

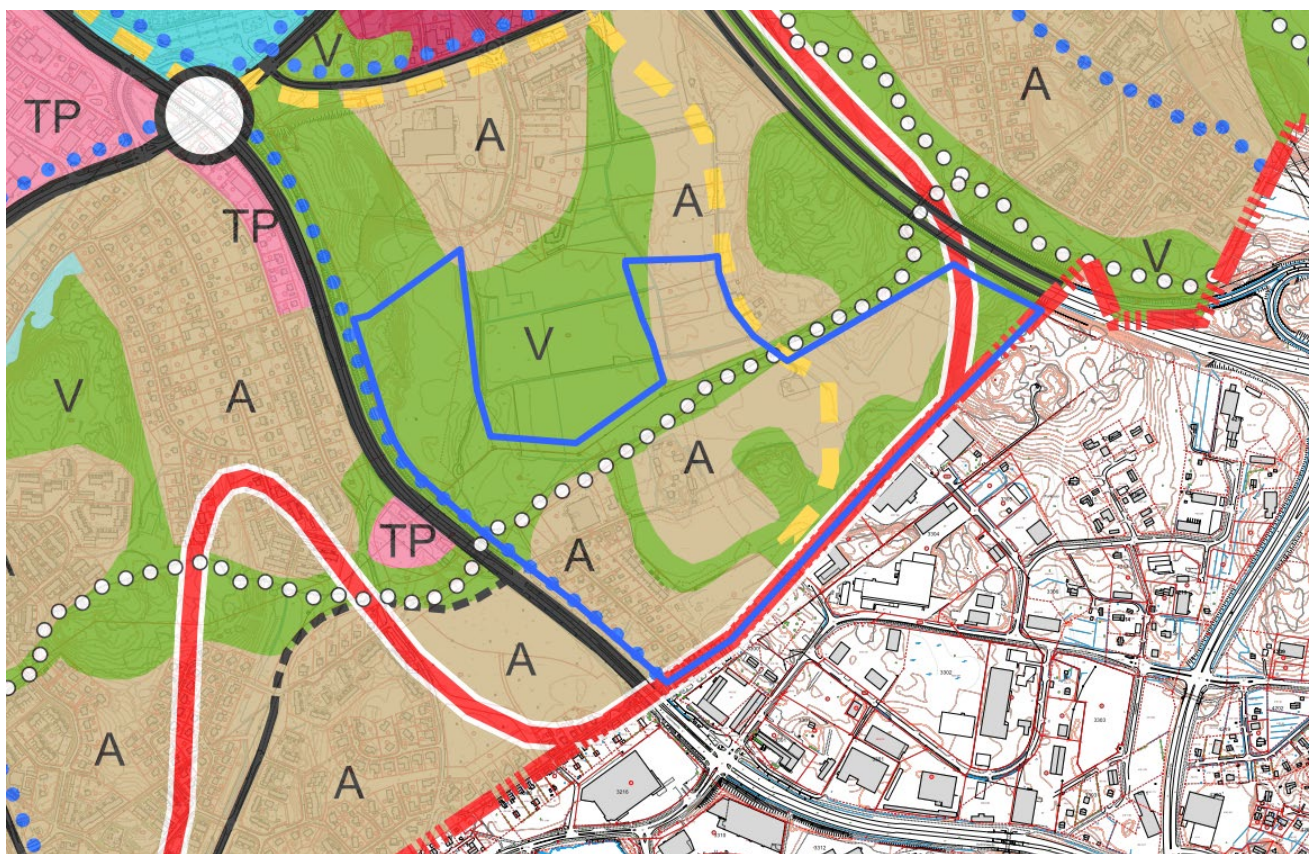
Asemakaava ja asemakaavanmuutos laaditaan Kiinteistökehitys Nurmi Oy:n 6.10.2022, Kaarnikon tilan omistavan yksityishenkilön 28.2.2023 ja tilan itäpuolisen rakentamattoman kiinteistön 853-413-1-55 omistavan yksityishenkilön 28.4.2024 jättämien aloitteiden pohjalta.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen poikki itä-länsisuunnassa kulkeva sähkölinja ja ulkoilureitti on tunnistettu. Alueen länsiosa kuuluu pohjavesialueeseen.

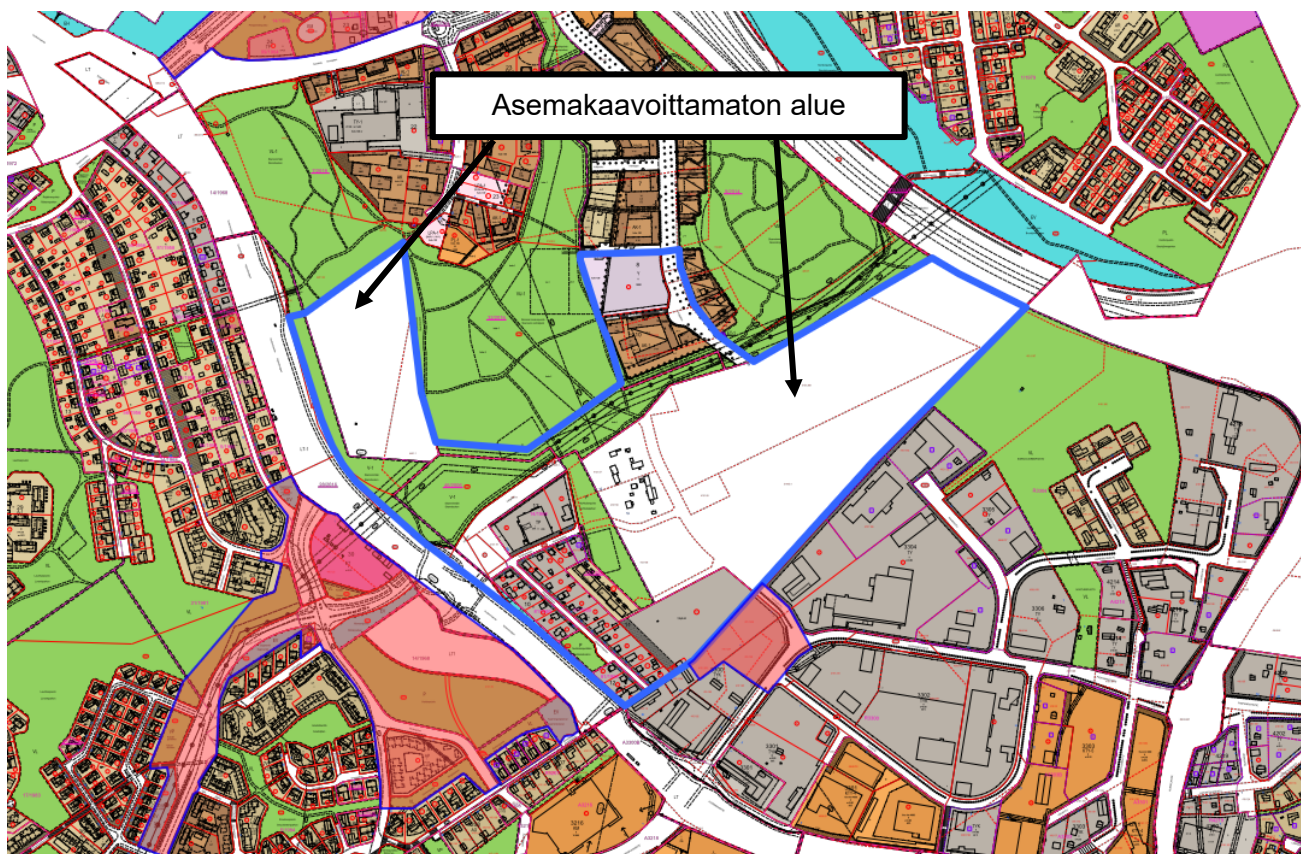
Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035:ssä (hyväksytty kv 21.05.2012 § 82) alue on osoitettu uudeksi kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueen läpi on osoitettu kaupunkiliikenteen runkolinja.

Turun yleiskaava 2029 on tullut voimaan 10.8.2024. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinalueeksi ja on osa tiivistyvän kestävästä kaupunkirakenteesta vyöhykettä. Itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin lisäksi Skanssin halki kulkee pohjois-eteläsuunnassa joukkoliikenteen laatuikäytävän varaus. Yleiskaavan kartoissa 2–8 osa alueesta on hulevesitulvavaara-alueita, alueen halkaisee 110–400 kV sähkölinja, metsäalueille on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita ja alueen halki kulkee säilytettävä, vahvistettava tai uusi ekologinen yhteys.



Kuva 2. Ote Yleiskaava 2029 -ehdotuksesta. Kaava-alueen raja sinisellä.

Alueesta suurin osa on asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen lounaisosissa ovat voimassa asemakaavat 81/1955, 14/1968, 12/1998, 46/2006 ja 32/2016, joissa alue on määritelty pääosin lähivirkistysalueeksi tai puistoksi ja teollisuusalueeksi, jolla sallitaan myös asuinrakentaminen. Näiden keskellä on yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueen pohjoisosassa on voimassa Itä-Skanssin tuore asemakaava (9/2014), josta mukana ovat vielä rakentamattomat yleisten rakennusten korttelialue ja yksi asuinrakennusten korttelialue sekä osa rakenteilla olevista yleisistä alueista.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus sinisellä, vireillä olevat asemakaavat punaisella värjäyksellä.

Laadittavat selvitykset ja arvioitavat vaikutukset

Alueelle on laadittu Skanssin ja Piispanristin osayleiskaavan perusselvitys vuonna 2001, rakennettavuusselvitys vuonna 2013, raitiotien yleissuunnitelma 2014, hulevesisuunnitelma 2015 ja luontoselvitys 2023. Kaavatyön yhteydessä alueelle tullaan lisäksi laatimaan ainakin meluselvitys.

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 saavutettavuuteen), luonnonympäristöön, elinkeinoelämään, yhdyskuntatalouteen ja ilmastoon.

Maankäyttösopimus

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

Suunnittelualueen yleiset alueet

Suunnittelualueen yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, toteuttaminen tai muuttaminen vaatii omat suunnitelmansa. Katu- ja muut yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan erillään kaavasta ja ne voidaan hyväksyä vasta kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaavan valmistelu ja osalliset

Kaava on arvioitu vaativuudeltaan merkittäväksi, ja sen myötä kaavaprosessi on XL-kokoinen, ks. kuva alla. Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttösopimus pitää olla tehtynä ennen kuin kaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Tavoitteena on, että kaavaluonnos olisi lautakunnan käsittelyssä loppuvuonna 2025 ja ehdotus valtuuston käsittelyssä vuonna 2027.

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: Koivula-Hariton omakotiyhdistys ry, Turkuseura ry, Turun Pientalojen Keskusjärjestö ry, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry ja Turun Polkupyöräilijät ry.
- Viranomaiset ja kaupungin hallintokunnat: Kasvatuksen ja opetuksen hallinto, Nuorisovaltuusto, Vanhusneuvosto, Vammaisneuvosto, 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, sekä kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaikki palvelualueet.

Aloitusvaihe

- Kaavatyö käynnistyy, kun kaupunginhallitus 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 1.8.2025 mennessä.
- **Samalla on avoinna Maptionnaire-karttakysely osallisille.**
 - Linkki kyselyyn: <http://www.bit.ly/es-karttakysely>

Luonnosvaihe

- Pidetään yleisötilaisuus lähialueen asukkaille valmistelun alkuvaiheessa.
- Valmistellaan kaavaluonnos kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Ehdotusvaihe

- Hyväksytyn luonnoksen perusteella 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 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. 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, asemakaavatunnuksen tai työnimen. 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 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 Jukka Koskelainen
puhelin 040 526 7962
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 syöttämällä hakukenttään kaavan työnimen Etelä-Skanssi tai diaarinumeron 11819-2022.

Päätöksenteko

Kaupunkiympäristölautakunnan sekä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston esityslistoja ja 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

Diaarinumero: 11819-2022
Asemakaavatunnus: 1/2023

9.5.2025

Kaupunginosat: 036 Harittu, 037 Skanssi
Osoite: , Nurkkalankatu, Piisparistinkatu

Mielipidelomake pyydetään lähettämään 1.8.2025 mennessä osoitteeseen: Kaupunkiympäristö, Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus, kaavoitus, Puolalankatu 5, PL 355, 20101 Turku

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the entire width of the page. There are no margins, text, or other markings present.

voitte jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
(tekstaten)