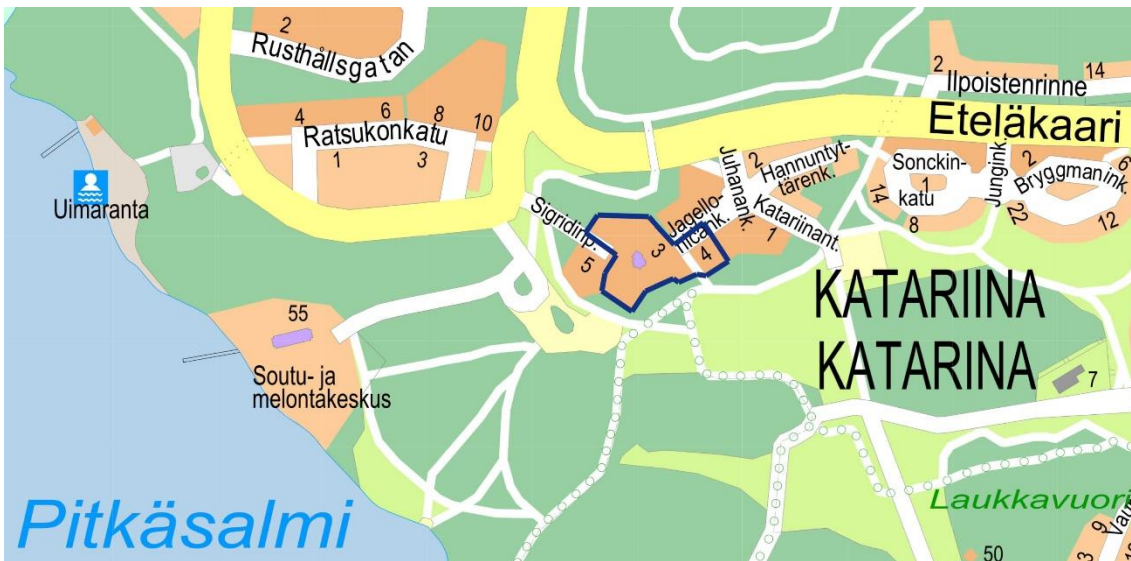


Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Jagellonicankatu 3 ja 4

Tämä esiselvitys koskee TVT Asunnot Oy:n aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta (28.8.2017). Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.

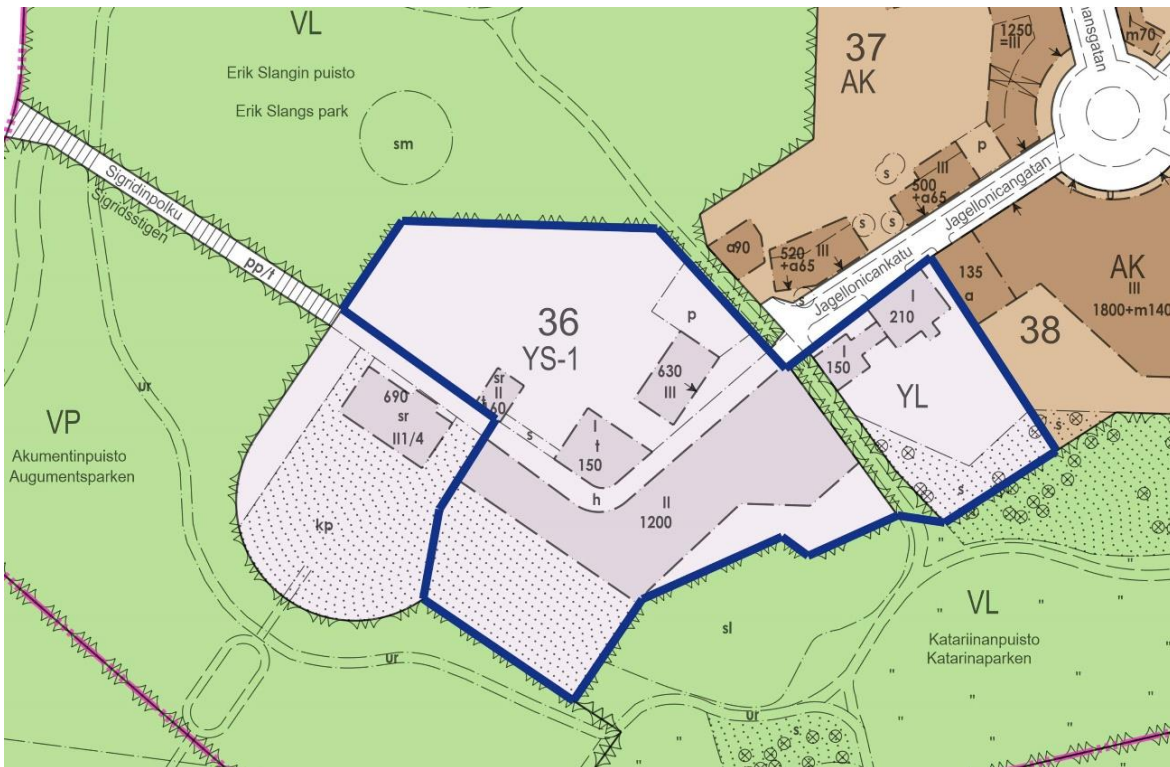


Kuva 1. Sijaintikartta. Jagellonicankatu 3 ja 4 on rajattu sinisellä viivalla.



Kuva 2. Ilmakuva (©Turun kaupunki ja Terratec Oy 2018). Jagellonicankatu 3 ja 4 on rajattu valkoisella viivalla.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus



Kuva 3. Ote nykyisestä asemakaavasta. Jagellonicankatu 3 ja 4 on rajattu sinisellä viivalla.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavanmuutoksen hakijan tavoitteet

Hakijan eli TVT Asunnot Oy:n tavoitteena on täydennysrakentaminen. Hakija toivoo, että asemakaavanmuutos mahdollistaisi kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja asumiskäytön sekä laaja-alaisesti myös muita käyttötarkoituksia, esimerkiksi päiväkotitoiminnan ja erityisasumisen.

Kaavatilanne ja kulttuurihistorialliset arvot

Jagellonicankatu 3 ja 4 ovat maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja kaupunkikehittämisen kohdealuetta ja nykyisessä yleiskaavassa (Yleiskaava 2020, tullut voimaan 29.5.2004) pientalovaltaista asuntoaluetta. Ispoisten kartano (Jagellonicankatu 5) ympäristöineen on merkitty maakuntakaavassa suojeltavaksi rakennetun ympäristön kokonaisuudeksi ja yleiskaavassa suojelukohteeksi. Jagellonicankatu 3:n pohjoispuolella sijaitsee muinaisjäännös.

Vireillä olevassa Yleiskaava 2029:ssä Jagellonicankatu 3 ja 4 ovat osa Katariinan asuntomessualueen arvokasta rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavaehdotuksen 13.2.2023 § 27, mutta ehdotus ei ole vielä tullut voimaan. Asuntomessualue on kaupunkikuvallisesti kunnianhimoinen ja yhtenäinen. Uutta yleiskaavaa varten tehdyssä alueinventoinnissa todetaan, että tulee varjella messualueen erityispiirteitä.

Nykyisessä asemakaavassa Jagellonicankatu 3 on sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1), joka on tarkoitettu palveluasuntojen ja niihin liittyvien yhteistilojen rakentamista varten, ja Jagellonicankatu 4 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Jagellonicankatu 3:ssa rakennusten suurin sallittu korkeus vaihtelee yhdestä kolmeen kerrokseen. Jagellonicankatu 4:ssä

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Tonteille on merkitty säilytettävä ja kunnostettava kartanopuisto sekä alueen osia, joilla on suojeltavia puita. Isoisten kartanon vieressä oleva rakennus on osoitettu suojeltavaksi.

Hankkeen edut ja haasteet

Hanke tukeutuu olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin eikä edellytä infran rakentamista. Täydennysrakentaminen joukkoliikenneyhteyksien varrelle on kaupungin tavoitteiden mukaista, mutta Jagellonicankatu 3 ja 4 eivät kuulu Yleiskaavan 2029:n ehdotuksessa tiivistyvään kestäväen kaupunkirakenteen vyöhykkeeseen, joka on ensisijainen maankäytön kehittämisen kohdealue.

Suunnittelun haasteena on rakennusten sovittaminen yhteen ympäristön kanssa. Alue, jota kaava-aloite koskee, on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas osa Katariinan asuntomessu-alueetta ja Isoisten kartanon pihapiiriä. Se sijaitsee mäen päällä ja näkyy siksi kauas alavaan ympäristöön, joka on maisemallisesti tärkeä ulkoilualue.

Lisäksi on huomioitava luontoarvot. Nykyiseen asemakaavaan merkittyjen luontokohteiden lisäksi myös laaja avokallio on säilyttämisen arvoinen.

Suomen ympäristökeskuksen alustavan hulevesitulvakartan mukaan alue toimii hulevesien eli sade- ja sulamisvesien virtausreitteinä ja sinne saattaa lammikoitua vettä rankkojen sateiden aikana.

Loppupäätelmä

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Rakennusoikeuden määrää ei kuitenkaan voida lisätä kovin paljon. Kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi Jagellonicankatu 3:een ja 4:ään ei tule tehdä korkeampia taloja kuin nykyinen asemakaava sallii, ja muutoinkin on varmistettava, että rakennukset sopivat hyvin yhteen ympäristön kanssa. Suojellun rakennuksen lisäksi on syytä säilyttää ainakin Jagellonicankatu 4:n itäisempi rakennus, joka on Turun kaupungin paikkatietojen mukaan peräisin 1920-luvulta. Alueella on säilytettävä myös arvokkaat luonnonympäristöt, muun muassa avokallio, metsiköt ja merkittävimmät pihapuut.

2. Kaavaprosessi

Kaavahankkeet arvioidaan niiden oletettujen vaikutusten perusteella eri vaativuusluokkiin. Tämä vaikuttaa myös aiottuun kaavaprosessiin sekä siihen, mikä taho hyväksyy kaavan. Luokat ovat S, M, L ja XL. S- ja M-kaavojen päätösvalta kuuluu kaupunkiympäristölautakunnalle sekä L- ja XL-kaavojen kaupunginvaltuustolle. Prosessin aikana saatetaan huomata, että vaikutukset on arvioitu esiselvitysvaiheessa liian vähäisiksi, ja sen johdosta vaativuusluokka sekä hyväksyvä taho voivat muuttua.

Esiselvitysvaiheessa tämä hanke on arvioitu luokkaan L. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla noin kaksi vuotta.

L-kokoisen kaavan prosessi



Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia muita tarkasteluja. Tältä alueelta on selvitetävää tarkemmin muun muassa kulttuurihistorialliset arvot, luontoarvot ja hulevesien käsittely. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laatimisesta ja laatimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan TVT Asunnot Oy:n kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmistelu-aikataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa aluearkkitehti Satu Tiainen. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus