

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa tonttien 11 ja 14 rakennusoikeutta ja korvata nykyiset huonokuntoiset rakennukset uusilla Auralan Settlementti ry:n toimintaa tukevilla ajanmukaisilla tiloilla. Tontti numero 14 on Auralan Settlementin omistama ja tontti numero 11 on Turun kaupungin vuokratontti, jonka vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2051. Auralan Settlementti ry vuokraa tonttia 11. Kansalaisopiston ja päiväkodin tilat sijaitsevat tontilla 14 olevassa rakennuksessa ja tontilla 11 olevassa rakennuksessa on 20 asuinhuoneistoa ja katutasossa kaksi liiketilaa. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1962.

Voimassa olevassa Yrjänänaukion asemakaavassa (tullut voimaan 5.8.2017) tonteilla on kaavamerkintä P-1, joka tarkoittaa palvelurakennusten korttelialuetta. Alueelle saa rakentaa opetus-, palvelu-, liike- ja työtiloja sekä asuntoja. Satakunnantien varressa sijaitsevassa rakennuksessa ei saa sijoittaa asuntoja ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 tontit sijaitsevat työpaikkojen ja asumisen alueella (PAK). Yleiskaavaehdotuksessa 2029 tontit sijaitsevat asumisen (A) ja arvokkaiden rakennusten tai rakennetun ympäristön kokonaisuuden alueella ja kaava-alueelta on keskeinen näkymäsuunta historialliseen maamerkkiin, Tuomiokirkolle. Yleiskaavaehdotuksessa 2029 tontit sijaitsevat myös joukkoliikenteen laatukäytävän ja pyöräilyn pääverkoston, Satakunnantien varrella.

Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita. Kaavahanke sijaitsee kävely- ja pyöräilyvyöhykkeellä noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta. Vyöhykkeellä sijaitsevalle kerrostaloasunnolle mitoitettu pysäköinti toteutuu kaava-aloitteen liitteen suunnitelmassa.

Näiden suoritettujen tarkastelujen perusteella kaavoitus toteaa, että hankkeella on useita positiivisia vaikutuksia kaupungille. Siten hanke on tarkoituksenmukainen ja sen asemakaavoitukseen kannattaa ryhtyä. Kohde sijaitsee sekä voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 että yleiskaavaehdotuksessa 2029 Pohjola-Kähärin arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden alueella. Ympäröivän alueen rakennuskanta on 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä. Suunnittelun edetessä on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten sopeutumiseen ympäristön suojeltaviin rakennuksiin kattokaltevuuden, julkisivujen rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väritysten sekä detaljien suhteen.

Kaavahankkeen tavoitteena on kasvattaa rakennusoikeutta tontilla, joten jatkosuunnittelussa tulee huolehtia myös siitä, että uudisrakennukset istuvat ympäristöönsä alueen ominaispiirteitä vaalien. Kolme puuta joudutaan kaatamaan uudisrakennuksen tieltä tontilla 11, mutta ne jouduttaisiin kunnonsa vuoksi kaatamaan tulevaisuudessa joka tapauksessa. Satakunnantien varressa sijaitseva rakennus on nykyisin kaadettavien puiden takana piilossa, mutta tulevaisuudessa rakennuksen koko ja sen julkisivu tulevat enemmän näkyviksi. Kaava-aloitteen liitteen suunnitelman mukaan myös pyöräpaikkojen tieltä kaadetaan kaksi hyväkuntoista puuta tontilta 14. Suuria puuta tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Suunnittelun edetessä voisi lisäksi olla hyvä tutkia mahdollisuutta sijoittaa rakennukset niin, että Satakunnantien puolelle jäisi tilaa istutuksille lisäämään viihtyvyyttä. Louhenpollulla sijaitseva vesijohto on pieni, joten tontin 14 uudisrakennuksen vedenkulutuksessa tulee johdon koko ottaa jatkosuunnittelussa huomioon.

Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon siniviherkertoimen ja hulevesien viivytyksen toteuttaminen, sillä uudisrakentamisen seurauksena läpäisemätön pinta tonteilla lisääntyy merkittävästi. Myös liikennemelu tulee ottaa huomioon leikkipaikkojen ja asukkaiden oleskelualueiden suunnittelussa.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

Purettavien rakennusten osalta tulee jatkosuunnittelussa huomioida kiertotalouden mahdollisuudet sekä tontilla, että yleisemmin rakentamisessa.

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 M. Kaavan aloitusajankohta arvioidaan vuosittain syksyllä laadittavan kaavoitusohjelman yhteydessä. Arvio kaavoituksen kestosta on M-kaavalla noin 1,5 vuotta.

M-kokoisen kaavan prosessi



3. Selvitykset ja tarkastelut

Kaavatyön tueksi voidaan tarvita selvityksiä sekä erilaisia tarkasteluja. Tältä alueelta on alustavasti tunnistettu mm. seuraavia tarkemmin selvitettäviä asioita: melu, ilmanlaatu, liikenne, rakennusten mahdollinen suojelutarve, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, kiertotalous-selvitys, vaikutukset kunnossapitoon, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laadimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

4. Kaavan valmistelusopimus ja lisätiedot

Kun kaavan valmistelun aloittaminen lähestyy, laaditaan yksityisen maanomistajan kanssa kaavan valmistelusopimus. Siinä sovitaan tehtävä- ja kustannusjaosta sekä asetetaan kaavan tavoitteellinen valmisteluajataulu. Kaavan sisällöstä ei kuitenkaan voi sopia etukäteen.

Tähän esiselvitykseen liittyviin kysymyksiin vastaa asemakaavapäällikkö Anri Linden, aluearkkitehti Anna-Leena Jokitalo ja kaavoitusarkkitehti Laura Virkki. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus