

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

KAAVOITUKSEN ESISELVITYS

Puistokatu 6b, VIII (8. kaupunginosa), 20100 Turku

Tämä esiselvitys koskee yksityisen tontinhaltijan aloitetta asemakaavanmuutoksen laatimisesta. Esiselvitys antaa tiedon siitä, onko aloitteella edellytyksiä edetä asemakaavoitukseen. Kaavoituksen käynnistäminen kuuluu kaupungin harkintavaltaan. Maanomistajalla ei ole subjektiivista oikeutta saada omistamaansa aluetta asemakaavoitetuksi.



Sijaintikartta. Kaavanmuutosalue osoitettu punaisella rajauksella.

1. Arvio hankkeen vaikutuksista ja toteuttamiskelpoisuudesta

Kaava-aloite on tehty yksityisen maanomistajan aloitteesta ja sen tavoitteena on purkava täydennysrakentaminen tontilla. Täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavanmuutosta, sillä tontilla sijaitseva seurakuntarakennus on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan ja täydennysrakentaminen edellyttää rakennusoikeuden kasvattamista tontilla.

Kaavamuutos mahdollistaa kaupungin strategian mukaisesti täydennysrakentamisen ja monipuolisen asumisen ydinkeskustassa palveluiden lähellä. Hanke tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin ja katuverkkoon, joten hankkeesta ei aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä kustannuksia.

Tämän esiselvityksen perusteella kaava-alueen käyttötarkoituksen tutkiminen asuinkäyttöön on tarkoituksenmukaista ja asemakaavoitukseen voidaan ryhtyä. Suojeluarvot voivat rajoittaa rakentamista tai

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

jopa estää kaavamuutoksen. Naapuritonttien tulevat täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja nykyiset näkymät tulee huomioida. Kaava-aloitteen mukaisen 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen määrä vaikuttaa liian suurelta. Rakentamisen määrää ja sijaintia tulee tutkia jatkosuunnittelussa.

Kaava-alueen olemassa olevat rakennukset

Kaava-alueella sijaitsee 7-kerroksinen asuinkerrostalo sekä seurakuntarakennus, jotka ovat valmistuneet vuonna 1959. Rakennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Laisaari & K:ni. Museon inventointiraportin mukaan kohde on rakennushistoriallisesti arvokas.



Viistoilmakuva 2022.

Kaava-alueen olemassa olevat rakennukset on perustettu puupaaluille. Seurakuntasalin osuus on perustettu Museon inventointiraportin mukaan 1 m alemmas kuin asuinkerrostalo, mikä on johtanut kosteusongelmiin rakennuksessa. Kokonaisuus tulee perustaa uudelleen ja ratkaisuna on tutkittu paalutusta. Asuinkerrostalon lisäksi myös seurakuntasali tulee paaluttaa, mikä nostaa saneerauksen kustannukset merkittäviksi taloyhtiölle ja seurakunnalle. Seurakunta on halukas selvittämään tontin uudelleenkäyttömahdollisuuksia. Kaava-alue on haastava uudisrakentamisen kannalta.

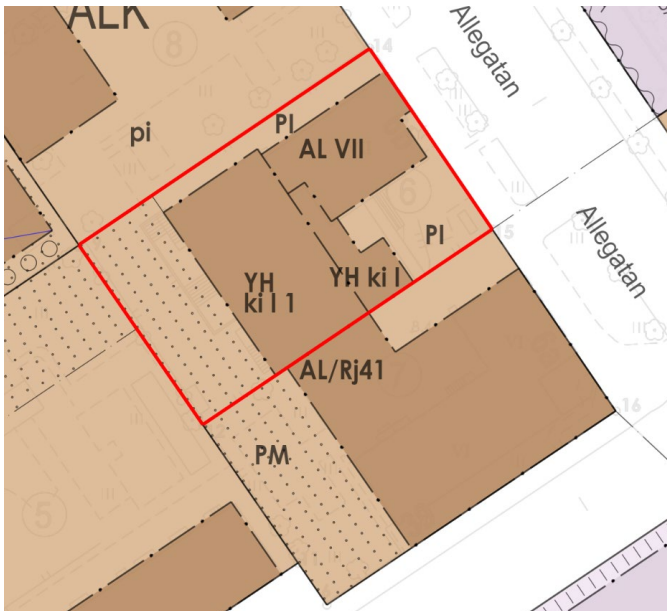
Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (tullut voimaan 30.10.1958) kaava-alue on osoitettu rakennuskortteliksi. Asemakaava-alueeseen kuuluu tontin 6 lisäksi tontti 7, jolla sijaitseva 6-kerroksinen asuinkerrostalo on rakennettu vuonna 1965. Ajantasakaavan mukaan kaava-alueen rakennusten kaikkien kerrosten yhteenlaskettu bruttokerospinta-ala saa olla enintään 5210 m². Seurakuntarakennuksen ja

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

asuinkerrostalon pinta-ala on Turun kaupungin paikkatietoaineiston mukaan yhteensä 3288 k-m² ja tontilla 7 sijaitsevan rakennuksen pinta-ala on yhteensä 2647 k-m². Luvut voivat poiketa toteutuksesta.

Tontilla olemassa oleva kerrostalo on osoitettu ajantasakaavassa asuin- ja liikerakennusta tai asuinrakennusta varten (AL VII), jonka sallittu kerrosluku on 7. Seurakuntarakennuksen osilla on asemakaavassa kaksi eri merkintää: YH ki I ja YH ki I 1. Merkinnät on osoitettu yleishyödyllistä rakennusta varten, jonka käyttötarkoitus on seurakuntasali ja kerrosluku 1. Seurakuntarakennuksen läntisen osan kerroskorkeudeksi on lisäksi merkitty enintään 6 m (YH ki I 1). Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva alue on osoitettu piha-alueeksi (PI), joka tulee jättää rakentamatta. Tontin länsiosassa sijaitseva piha-alue (PM) tulee myös jättää rakentamatta ja istuttaa maistraatin hyväksymän suunnitelman mukaan sekä pitää puistomaisessa kunnossa.



Ote ajantasakaavasta (1958). Kaava-alue on merkitty punaisella rajauksella.

Voimassa olevassa yleiskaava 2020:ssa tontti sijaitsee kerrostalovaltaisella asuntoalueella (AK). Yleiskaava 2029:ssa kaava-alue sijaitsee tiivistyvän kestävästä kaupunkirakenteen vyöhykkeellä ja keskustatoimintojen alueella (C). Alue varataan Turun kaupunkialuetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten keskustamaiselle asumiselle sekä julkisille ja yksityisille palveluille. Kaava-alueelta on lisäksi keskeinen näkymäsuunta historialliseen maamerkkiin, Mikaelinkirkolle.

Turun kaupunkiseudun maakuntakaavassa (maakuntakaavayhdistelmä 3.2.2023) tontti sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön tai maiseman alueella. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä.

Kaava-alueen arvot ja ominaispiirteet

Kaava-aluetta itäpuolelta rajaava Puistokatu on osa kansallista kaupunkipuistoa. Kansallinen kaupunkipuisto on perustettu alueen erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Puistokatu on osoitettu lisäksi yleiskaava 2029:ssä pääkokoojaväyläksi ja osaksi pyöräilyn pääverkostoa. Suunnittelualue sijaitsee Turun ruutukaava-alueella. Aluekokonaisuus on rakentunut pitkän ajan kuluessa ja sen rakennuskanta on eri ikäistä ja kaupunkikuva vaihtelevaa. Kaava-alue on lisäksi osa avokorttelimiljöötä

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

sekä osa korttelin palokujannealueetta. Palokujanteet ovat Turun kaupunkirakenteen merkittävä maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen osa.

Ohjeita jatkosuunnitteluun

Kaava-aloitteen mukainen asuinrakennus vaikuttaisi lähialueen asukkaiden näkymälinjoihin ja asuntojen valoisuuteen. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia siitä, että uudisrakennus istuu ympäristöönsä. Naapuritonttien täydennysrakentamismahdollisuudet tulee lisäksi ottaa huomioon rakennuksen sijoittelussa. Mikäli seurakuntarakennus puretaan, menetetään rakennushistoriallisesti arvokas kohde ja kaava-alueesta tulee toiminnallisesti yksipuolisempi.

Hanke palvelee kaupungin ilmastotavoitteita, koska kaavahanke sijaitsee kävely- ja pyöräilyvyöhykkeellä noin 1,2 km päässä ydinkeskustasta. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon tontilla olemassa olevan asuinrakennuksen sekä uudisrakennuksen pysäköinti- ja pihajärjestelyt.

Tontin rajalla sijaitsevat palokujannepuut ovat arvokkaita ja tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon siniviherkertoimen ja hulevesien viivytyksen toteutuminen tontilla. Myös liikennemelu tulee ottaa huomioon leikkipaikkojen ja asukkaiden oleskelualueiden suunnittelussa. 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 L. Kaava sisällytetään kaavoitusohjelmaan. Arvio kaavoituksen kestosta on L-kaavalla n. kaksi vuotta.

L-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, liikenne, hulevedet, rakennusten mahdollinen suojelutarve, valoisuustarkastelu, arvio ilmastotavoitteiden toteutumisesta, vaikutukset kunnossapitoon, kaavataloustarkastelu, maankäyttösopimustarve jne. Selvitysten ja tarkastelujen sisällöstä, laadimisesta ja laadimisen ajankohdasta tulee aina sopia kaavoituksen kanssa ennen tilaamiseen ryhtymistä.

Kaupunkiympäristö
Kaupunkisuunnittelu ja maaomaisuus
Kaavoitus

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 kaavoituspäällikkö Paula Keskikastari, kaavoitusarkkitehti Nella Karhulahti ja kaavoitusarkkitehti Laura Virkki. Lisätietoa kaavoituksesta: www.turku.fi/kaavoitus